

GRUNDKARTA
Upprättad 1992-12-15

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Grundkartan är framställd i mätclass II.
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00.
Karttecken enligt Umeås system 1963.
Förminskad från primärkarta i skala 1:1000
Flygfotografering 1968 från 800 meters höjd.
Underjordiska ledningar redovisas ej.
Ej planredovisad/ej

SKALA 1:2000

20 0 20 100 200 m

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 ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

- NATUR Naturområde
- GC Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- B Bostäder

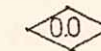
2 UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 0000 Största bruttoarea bostäder i m² ovan mark.
- e₂ Största bruttoarea bostäder ovan mark är 300 m² per tomt. Härutöver får garage och uthus uppföras. På tomt får endast en huvudbyggnad innehållande högst två lägenheter uppföras. Endast friliggande hus.

3 BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- u Marken får inte bebyggas.
- x Marken skall vara tillgänglig för allmänna ledningar under jord. Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

4 UTFORMNING



I II

v

Högsta byggnadshöjd i meter.
Högsta antal våningar
Taklutning högst 30 grader.
Vind får ej inredas för bostäder

5 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår årsskiftet närmast efter fem år från laga kraft.

Annan huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

UPPLYSNINGAR

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser även planbeskrivning, genomförande-beskrivning och illustration.

GRUNDKARTA

- Fastighetsgräns
- Kvartersgräns
- Fastighetsbeteckning
- Huvudbyggnad resp uthus
- Väg
- Vattendrag
- Staket
- Dike
- Nivåkurvor
- Punkt i rutnät

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN RÖBÄCK 27:6 M FL INOM RÖBÄCK I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ FEBRUARI 1993
Planavdelningen

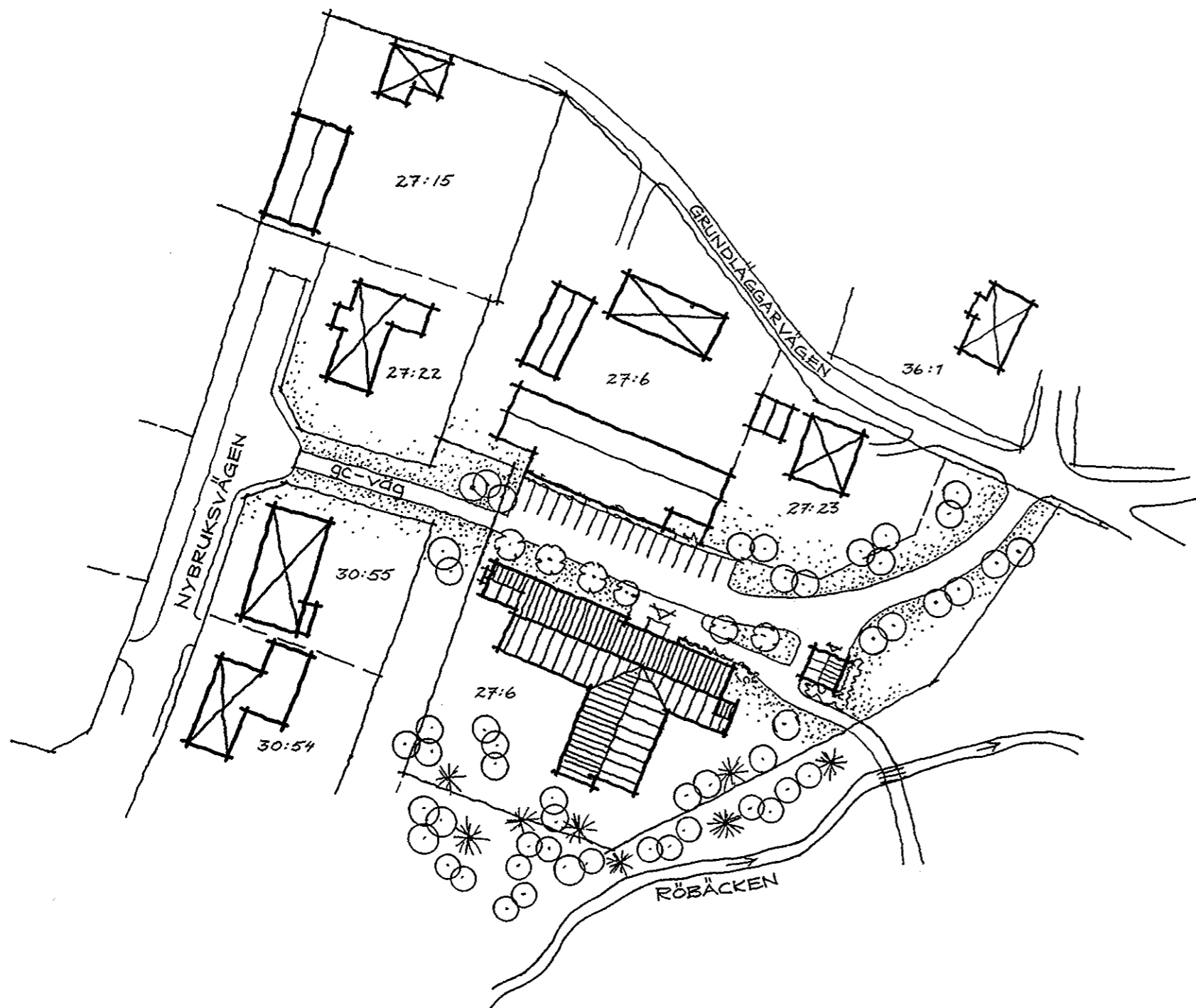
Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Hans Allergren
Hans Allergren
Planingenjör

Ritad av EA

Antagen av BN 1993-03-15
Laga kraft 1993-04-14
Vidimeras J.L.

2480 K - P93/36



ILLUSTRATION

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN
RÖBÄCK 27:6 M FL INOM RÖBÄCK
 I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ FEBRUARI 1993
 Planavdelningen

Anders Berg
 Planchef

Hans Allergren
 Planingenjör

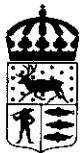
Ritad av EA

SKALA 1:1000

10 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100M

Ärende Röbäck 27:6		Ink datum 1993-05-28	Dnr (FRM) 93/54
		Tidigaste reg datum 1993-05-28	Aktbeteckning (FRM) 2480K-P93/36
Registerområde, kommun Umeå		Antal handl 1	Antal kortor 1
Akt utgallrad datum		LS t dnr 2023-2598/93	Reg datum/annat avsl datum 1993-03-15
HANDLÄGGNING		Datum	
<input type="checkbox"/> Infört på registerkarta		<input type="checkbox"/> Godkänt	
<input type="checkbox"/> Mellanlagrat		<input type="checkbox"/> Slutfört	
<input type="checkbox"/> Granskat utan anm		<input type="checkbox"/> Akt till arkiv	
INFORMATION		<input type="checkbox"/> Nyregistrering <input type="checkbox"/> Ändring <input type="checkbox"/> Avregistrering	
Planförkortning DP	Status B	Plannamn/Text Röbäck 27-6 m.fl	
Registerkarta -508 D			
Gäller t o m			Arkivplats
Tilläggsinformation			
Genomförandetid		Börjar 1993-04-15	Börjar
		Utgår 1998-12-31	Utgår
Berör Till: Röbäck 27-6 27-23 30-42			
Bort:			
Berörda Fp/Dp			
Anmärkningar			

Forts. på baksidan



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Planenheten

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1993-04-16

2023-2698/93

Byggnadsnämnden
901 84 UMEA

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 15 mars 1993 antagit detaljplan för del av fastigheten Röbbäck 27:6 m fl inom Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i februari 1993.

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 april 1993.

Margareta Ivarsson
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

2480 K - P93/36

Plats och tid Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset,
kl 13.30-16.45

Beslutande
Nils-Åke Sandström, ordförande
Lennart Holmlund, vice ordförande
Inger Nilsson
Hans Olof Grehn
Gösta Ludvigsson
Jerker Marklund
Bengt Östman
Susanna Gideonsson
Åke Burman
Olov Sjöberg
Kurt Bergström

Ersättare
Eva-May Borglund-Lundell
Bert-Allan Persson
Eric Bergner
Mia Lindohf-Forsgren
Sture Tjernberg

~~Övriga deltagande~~

Övr deltagande Se särskild förteckning

Utses att justera

Lennart Holmlund

Justeringens
plats och tid

Stadsbyggnadskontoret 1993-03-22

Underskrifter

Sekreterare

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 45-76

Ordförande

Nils-Åke Sandström
Nils-Åke Sandström

Justerande

Lennart Holmlund
Lennart Holmlund

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1993-03-15

Datum för
anslags uppsättande

1993-03-24

Datum för
anslags nedtagande

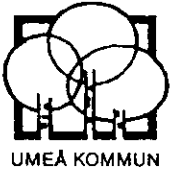
1993-04-14

Förvaringsplats
för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

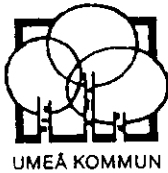
Underskrift

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens
sammanträde 1993-03-15

Valter Eriksson, stadsbyggnadschef
Lars-Göran Boström, lantmätare
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt
Anders Berg, arkitekt
Ulf Sondell, stadsingenjör
Elon Jonsson, ingenjör
Roger Berggren, trafiktekniker
Stig Alvåsen, trafikingenjör
Hans Allergren, stadsplaneingenjör
Lars Brännström, Miljökontoret § 70



UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 92.75

Beslutsdatum
930315

§ 57

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: RÖBÄCK 27:6

Sökandens namn: Projektgruppen Bäckbackagården
NCC Bygg AB
Box 455
901 09 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan för servicehus, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Hans Allergren

Sign:

Detaljplanen är upprättad i februari 1993 och har varit utställd under tiden 8 februari t o m 1 mars 1993. Följande synpunkter har inlämnats.

Länsstyrelsen anser att en särskild bestämmelse bör införas som säkerställer en acceptabel inomhusmiljö med hänsyn till flygbuller.

Kommentar: Av beskrivningen framgår uppgifter om maximala flygbullervärden och att bostadsbyggnader bör konstrueras med ljudisolering så att en acceptabel inomhusmiljö uppnås. Av kommunens översiktsplan framgår ekvivalenta bullernivåer där gränsen 55 dBA redovisas och där Röbbäck ligger utanför flygbullerstört område. De redovisade maximala bullervärdena utgör utredningsmaterial i en pågående miljöprovning kring Umeå flygplats. Resultatet kan komma att påverka översiktsplanen och vi anser inte att någon bestämmelse är lämplig att införa i detaljplanen i detta skede. Beskrivningens anvisning bör räcka i avvaktan på gränsvärden för flygbuller.

Gatukontoret vill att beskrivningen kompletteras under avsnittet teknisk försörjning bl a med uppgift om att dagvatten ska tas om hand lokalt inom tomten.

Kommentar: Beskrivningen kompletteras redaktionellt.

Röbbäcks skola vill att skolbarnen i Röbbäck får säkra skolvägar och att därför trafik till det planerade servicehuset inte sker via Stenhuggarvägen. Om trafiken i stället sker via Grundläggargvägen bör ett övergångsställe vid korsningen med Riksvägen flyttas något för att förbättra trafiksäkerheten.

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 92.16

Beslutsdatum
930315

§ 57

Justerarnas sign:



Kommentar: Vid ett samrådsmöte i Röbbäck uttalade man sig för att trafik till servicehuset bör ske via Grundläggargvägen så att man undviker trafik förbi Röbbäcks gamla skola. Detta bör vara strävan.

Patrik Wällberg, Röbbäck 55:1 och Lars Franzén, Röbbäck 57:1 anser att beskrivningens formulering "trafik till och från servicehuset bör inte ske via Snedvägen" bör bytas ut mot skall inte ske via Snedvägen. Detta eftersom området för Snedvägen utgör kvartersmark.

Kommentar: Om man väljer "skall" eller "bör" i detta fall har ingen betydelse. Aktuell fastighetsbildning i området medför att Snedvägen läggs till tomtmark och kan tas bort. Strävan är att trafik till servicehuset ska ske via Grundläggargvägen

Åsa och Ulf Albertsson, Röbbäck 27:22 samt Lisbeth och Reidar Westman, Röbbäck 30:55 anser fortfarande parkeringsplatsen vid servicehuset som en störande olägenhet och kräver att ett plank uppsätts väster om parkeringsplatsen så att denna avskiljs från deras fastigheter.

Kommentar: Efter samrådsremissen togs tre parkeringsplatser i väster bort och marken lades ut som natur avsedd att planteras med buskar och träd. Om dessutom ett plank utmed parkeringsområdets västra gräns erfordras anser vi får studeras i samband med detaljprojektering. Illustrationen kompletteras dock med plank.

Stadsbyggnadskontoret föreslår sammanfattningsvis att ett par redaktionella justeringar görs av beskrivning och illustration. Beskrivningen kompletteras med gatukontorets synpunkt om dagvatten och illustrationen kompletteras med ett plank. Detaljplanen föreslås efter dessa justeringar antas.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen med nämnda redaktionella justeringar dock med undantag för det i illustrationen redovisade planket.
Detta tas bort ur trafiksäkerhetssynpunkt



Detaljplan för del av fastigheten RÖBÄCK 27:6 m fl inom Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör:

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Bäckbacka Servicehus AB har för avsikt att i området mellan Grundläggärvägen och Röbbäcken bygga ett privat servicehus med fjorton gruppboende och elva smålägenheter för äldreboende.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Huvuddelen av planområdet är tidigare inte detaljplanlagt. För ett par mindre delar av planområdet gäller detaljplan fastställd 1966-06-23, mot vilken planområdet i övrigt gränsar,

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet är beläget mellan Grundläggärvägen och Röbbäcken i den sydöstra delen av Röbbäck. Fastigheten Röbbäck 27:6 är privatägd och ägaren ingår i projektgruppen för det planerade servicehuset. Den andra bostadstomten i området är också privatägd medan övrig mark liksom omgivande gatumark ägs av Umeå kommun.

Inom planområdet finns två befintliga äldre bostadshus med tillhörande gårdsbyggnader och i väster gränsar planområdet mot relativt nyuppförd villabebyggelse. Marken för det aktuella servicehuset består av obevuxen mark som tidigare varit jordbruksmark. En mindre körväg leder över Röbbäcken mot områden med jordbruksmark.

En geoteknisk utredning har upprättats 1992 och visar att jorden består i huvudsak av siltiga sediment som är tjälfarliga. Grundvattenytan är belägen ca 1,5 meter under markytan. Inga hinder för grundläggning av det föreslagna servicehuset föreligger.

Föreliggande detaljplan innebär att ett servicehus i två våningar med fjorton gruppboende och elva smålägenheter för äldreboende uppförs mellan Grundläggargvägen och Röbbäcken. Servicehuset avses uppföras och drivas i privat regi och bildande av Bäckbacka Servicehus AB pågår för närvarande. Infart till servicehuset och dess 18 parkeringsplatser planeras från Grundläggargvägen. Infartsvägen avses också säkerställas för allmän gång- och cykeltrafik mellan Nybruksvägen och Grundläggargvägen.

Två befintliga bostadsfastigheter med tillhörande gårdsbyggnader, som tidigare inte ingår i detaljplan, har även medtagits i detaljplan. Ladugården inom fastigheten Röbbäck 27:6 ingår i en av Västerbottens museum år 1982 redovisad inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Någon särskild q-märkning av ladugården har inte föreslagits.

Röbbäck berörs av flygbuller med maximala bullernivåer på 75-80 dBA. Bostäder bör därför konstrueras med ljudisolering så att ekvivalent bullernivå inomhus i sovrum inte överstiger 30 dBA.

Trafiken till och från servicehuset sker som tidigare nämnts via Grundläggargvägen. Flera alternativa vägar finns att från denna väg ta sig ut mot Riksvägen, som utgör tillfarten från Umeå centrum. Vägsystemet i denna del av gamla Röbbäck utgörs av relativt smala grusbelagda vägar och överensstämmer endast delvis med gällande detaljplan. Aktuella önskemål om förändringar av fastighetsbildning kan innebära att vägnätet i området kan komma att förändras. Det nu aktuella servicehuset anser vi inte påverkar förutsättningarna att göra dessa förändringar. Vid ett samrådsmöte i Röbbäck har uttalats att trafiken till och från servicehuset i möjligaste mån inte bör ske förbi skolan och Snedvägen

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp ansluts till det kommunala ledningsnätet. Dagvatten inom servicehustomten skall tas om hand lokalt inom tomt. För en befintlig spillvattenledning i området redovisas ett ledningsområde. Elförsörjningen sker från en närbelägen transformatorstation. Sophanteringen ordnas i ett sophus strax öster om servicehuset och framgår av illustrationen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

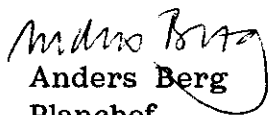
Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planförslagets utformning bygger i allt väsentligt på de ritningsförslag som Bäckbacka Servichus AB:s konsult i ärendet, Arkitekt SAR Bertil Håkansson, FFNS Arkitekter, utfört.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1993

Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Hans Allergren
Planingenjör



Detaljplan för del av fastigheten RÖBÄCK 27:6 inom Röbbäck,
Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan och Genomförandetid

Byggstart är planerad ske under 1993

Genomförandetiden sätts att utgå årsskiftet närmast efter minimi-
tiden fem år från laga kraft.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Kommunen är formellt inte huvudman för vägar och andra allmänna platser i huvuddelen av Röbbäck. Detta beror på att de äldre delarna av Röbbäck regleras i en s k byggnadsplan från 1966. I praktiken har dock väghållningen i Röbbäck sedan många år skötts av kommunen som därför normalt kunde anges som huvudman. Man bör emellertid inte skapa olika huvudmannaskap för olika delar av allmän plats i samma område. Frågan om eventuell formell förändring av huvudmannaskapet bör dessutom övervägas i ett sammanhang för hela den äldre delen av Röbbäck. Kommunens begränsade rätt att lösa in mark när man inte är huvudman har ingen större betydelse i detta fall eftersom kommunen redan äger huvuddelen av den allmänna platsmark (GC-väg och naturområde) som planen omfattar. Kommunen görs därför inte till huvudman för allmänna platser inom denna begränsade utökning av det befintliga planområdet.

Fastighetsägarna svarar för bebyggelse och andra åtgärder inom kvartermark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning kan ske i enlighet med illustrationen. Mark i sydvästra delen av planområdet måste därvid förvärvas från kommunens fastighet för att ingå i tomtplatsen för servicehuset.

Rätt till allmän gång- och cykeltrafik genom kvarteret säkerställs med servitut. Servitut för spillvattenledningen finns redan.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för planläggningskostnader.

Anslutningsavgift för vatten och avlopp tas ut enligt VA-taxan.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1993
Lantmäteriafdelningen

Lars G Boström
Lantmätare



Detaljplan för del av fastigheten RÖBÄCK 27:6 m fl inom Röbbäck i Umeå kommun, Västerbottens län

Samrådsredogörelse

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Fastighetskontoret, Gatukontoret, Miljökontoret, Socialtjänst Umeå, Umeå Brandförsvär, Umeå Energi AB samt Televerket.

Berörda sakägare och kommunala förvaltningar har 1993-01-12 fått samrådshandlingarna. Fastighetsägare i området har samma dag fått kopia av illustrationen samt kortfattad information om detaljplanens innehåll. Samtliga har beretts tillfälle att komma med synpunkter senast 1993-01-28. Ett samrådsmöte med ett 30-tal personer närvarande har hållits i Röbbäck 1993-01-21.

Länsstyrelsen redovisar att befintlig bostadsbebyggelse i planområdet enligt inventering av Västerbottens museum är kulturhistoriskt värdefull. Man rekommenderar därför att byggnaderna skyddas genom införande av en särskild planbestämmelse.

Kommentar: I inventeringen är endast en ladugård redovisad. Vi har dock inte ansett det erforderligt genom särskild q-bestämmelse skydda ladugården.

Kommunstyrelsens planeringsutskott, Fastighetskontoret, Umeå Energi AB, Umeå Brandförsvär och Televerket har ingen erinran mot planförslaget.

Gatukontoret anser att redovisat x-område bör bytas ut mot z, att sopherteringen bör klarläggas bättre samt att u-område bör läggas ut för en befintlig spillvattenledning.

Kommentar: x-området säkerställer allmän gång-och cykeltrafik vilket endast är avsikten. Någon allmän körtrafik, som z anger, är inte meningen att säkerställa. Exploatören har redovisat en ny lösning för sopherteringen, vilken redovisas såväl i beskrivningen som på illustrationen. U-område läggs ut för avloppsledningen.

Kommunala Handikaprådet har inga erinringar mot detaljplanen men redovisar synpunkter rörande parkeringsplatser samt gång- och cykelvägar, att beaktas vid kommande detaljprojektering.

Miljökontoret påpekar att området berörs av flygbuller med maximala bullernivåer på 75-80 dBA. Byggnader bör därför konstrueras med ljudisolering så att bullernivån inomhus blir max 30 dBA inomhus. I övrigt har man ingen erinran.

Kommentar: Beskrivningen kompletteras med flygbulleruppgiften.

Kerstin Franzén, Röbbäck 57:1 ställer sig positiv till det planerade servicehuset men anser att trafik till och från detta inte bör ske via Snedvägen och förbi skolan. Denna väg utgör för övrigt tomtmark i detaljplan. Hon anser att trafik till och från servicehuset bör ske via Grundläggargvägen/Riksvägen.

Kommentar: Snedvägen kommer eventuellt att läggas igen efter aktuell fastighetsbildning i området. Trafiken kan ske enligt Kerstin Franzéns förslag men även andra möjligheter att nå servicehuset föreligger. Se för övrigt under Samrådsmöte nedan.

Åsa och Ulf Albertsson, Röbbäck 27:22 samt **Lisbeth och Reidar Westman, Röbbäck 30:55** anser att parkeringsplatserna närmast deras fastigheter bör flyttas öster om servicehuset.

Kommentar: Vi föreslår att tre parkeringsplatser närmast de berörda fastigheterna tas bort och att marken där istället läggs ut som naturmark.

Samrådsmöte 930121 i Röbbäck.

Stadsbyggnadskontoret har via annons i ortstidningarna inbjudit till samråd kring planförslaget. Ett 30-tal personer var närvarande. Arkitekt Bertil Håkansson presenterade servicehusprojektet och Hans Allergren redovisade detaljplanen samt trafikfrågor. De närvarande var mycket positiva till servicehuset som beräknas färdigställas under 1993. Trafikfrågorna kom främst att diskuteras. Det uttalades att man inte önskar trafik till och från servicehuset via Stenhuggarvägen/Snedvägen förbi skolan utan hellre ser tillfarten via Riksvägen/Grundläggargvägen. Mötet var dock helt överens om att detaljplanen för servicehuset inte förhindrar möjligheterna till framtida förändringar av vägnätet.

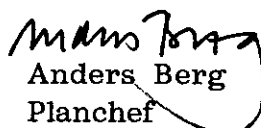
Sammanfattning

Länsstyrelsen rekommenderar en q-märkning av befintliga bostadsbyggander. Gatukontoret önskar bättre redovisning av sophanteringen samt u-område för en avloppsledning. Miljökontoret

påpekar att området berörs av flygbuller och att servicehuset kräver ljudisolering för att klara inomhusnormen på max 30 dBA. Ägarna till två villafastigheter vill att parkeringsplatser för servicehuset flyttas och vid ett samrådsmöte i Röbbäck uttalar man sig positivt om det planerade servicehuset men vill inte att trafik till servicehuset ska ske förbi skolan via Snedvägen. Samma sak uttrycker en annan fastighetsägare i området.

Endast en ladugård ingår i inventeringen av kulturhistoriskt värdefulla byggnader men vi har inte ansett det erforderligt att q-märka ladugården. Övriga synpunkter föreslås leda till revidering och komplettering av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 1993
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Hans Allergren
Planingenjör