

GRUNDKARTA

Koordinatsystem Umeå
 Höjdsystem RH 00
 Måtklass II
 Underjordiska ledningar redovisas ej

Grundkartan upprättad av mät & kartavdelningen februari 1996

Ulf Sondell
 Ulf Sondell

Beteckningar

- Anv. gräns sammanf.
- - - Fastighetsgräns
- 4 5:2 Fastighetsbeteckning
- Byggnad
- - - Vägkant
- ▨ Stänt
- Staket
- Häck

Skala 1:2000



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje belägen 3 m utanför planområdet
- - - Användningsgräns
- - - Egenskapsgräns

1. Användning av allmänna platser

NATUR Naturområde

2. Användning av kvartersmark

B Bostäder

3. Utnyttjandegrad

e 0000 Största bruttoarea i m² ovan mark

6. Begränsning av markens bebyggande

□ Marken får inte bebyggas

▨ Marken får endast bebyggas med uthus och garage

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

8. Placering, utformning, utförande

II Högsta antal våningar

ej vind Vind får inte inredas

Placering av byggnader skall i princip följa illustrationen

10. Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

11. Illustration

(R) Fornlämning

SAMRÅDSHANDLING

- Handlingarna består av
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Illustration

BESLUT

Antagen BN 1996-06-11
 Laga kraft 1996-07-08
 Vidimeras *S.S.*

Detaljplan för fastigheten

ROBACK 30:60

inom stadsdelen RÖBÄCK i UMEÅ KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret i maj 1996

Reviderad i juni 1996

Anders Berg
 Anders Berg
 Planchef

Peder Seidgård
 Peder Seidgård
 planarkitekt

eva

2480K-P96/46

**LAGAKRAFTBEVIS**

1996-07-10

Detaljplan för del av **Röbäck 30:60** inom Röbäck, Umeå kommun
i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 96-06-11, § 114

Då kommunens beslut inte har överklagats har planen vunnit laga kraft
1996-07-08.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till

FRM
FBM
Plan o Räddningstjänst
Bygglov

2480K - P96/46

Plats och tid	Byggnadsnämndens resa kl 8.15-13.30 Kommunstyrelsens sammanträdesrum, Stadshuset, kl 14.00-18.20	
Beslutande	Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Ingemar Jangvad, från kl 13.30 Anna Lind, till kl 16.00 Peter Olofsson, till kl 17.40 Kurt Bergström Åsa Ögren, till kl 17.00 Bert-Allan Persson, från kl 16.00 Margareta Lindskog, från kl 17.00 Ingemar Dalgård Nils-Åke Sandström Rune Wästerby Jonas Renman	
Ersättare	Lennart Eriksson Gösta Ludvigsson, till kl 15.00 Annie Lorentzon	
Övriga deltagande	Åke Burman, till kl 16.00 Se särskild förteckning	
Utses att justera	Lennart Degerliden	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1996-06-17	
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	<i>Carin Conradsson</i> Carin Conradsson
	Justerande	<i>Lennart Degerliden</i> Lennart Degerliden

Paragrafer 96-125
§ 124 omedelbar
justering

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1996-06-11		
Datum för anslags uppsättande	1996-06-17	Datum för anslags nedtagande	1996-07-08
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström		

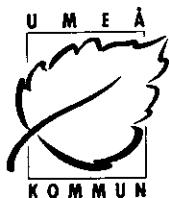
960617

100 papper hämtat till Rolf MG Thomasson (er)



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens
sammanträde 1996-06-11

Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt
Anders Berg, planchef
Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör, från kl 14.00
Staffan Sjöström, lantmätare, Tekniska kontoret
Benny Sandberg, planingenjör
Hans Allergren, planingenjör
Ulf Sondell, stadsingenjör
Elon Jonsson, ingenjör



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 96-5

Beslutsdatum
1996-06-11

§ 114

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Del av **RÖBÄCK 30:60**
Fastighetens adress: Sönkmyrvägen

Sökandens namn: Stadshypotek region Västerbotten
Rolf MG Thomasson
Kungsgatan 53
903 26 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Peder Seidegård

Sign. *AB/RB*

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i maj 1996.
Samråd har ägt rum under tiden 16 - 30 april 1996.
Utställning har ägt rum under tiden 9 maj- 4 juni 1996.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har i en separat skrivelse nämnt att en arkeologisk utredning som museet har utfört indikerar förhistorisk verksamhet i områdets nordöstra hörn inom naturmarken. Om planen följs behövs inga särskilda tillstånd enligt 2 kap lagen om kulturminnen (KML) för att förverkliga planens intentioner.

Kommentar: Plankartan och planbeskrivningen kompletteras.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har ingen erinran.

Stadsledningskontorets planeringsavdelning skriver i sitt yttrande att den uppkomna situationen för skola och barnomsorg går att lösa. Det är dock av yttersta vikt att inför kommande projekt av liknande karaktär i god tid se över vilken kapacitet området har, i första hand utifrån barnomsorg och grundskoleplatser.

Röbäcks byamän genom Arne Lindström anser att man genom att tränga in föreslaget antal hus mellan Sönkmyrvägen och bäcken exploaterar området för hårt. Området är dessutom intressant för skolan och för fritidsändamål. Han skriver att Röbäcks byamän anser att det är viktigt att obebyggda områden förblir som de har varit så att man kan behålla bykaraktären så mycket som möjligt.

Kommentar: I planbeskrivningen är det nämnt att i översikten för Röbäck är planområdet avsett för allmänt ändamål - skola. Emellertid uppfördes skolan söder om planområdet och Sönkmyrvägen vilket frigör området för andra ändamål. Stadsbyggnadskontoret anser inte att området är för hårt exploaterat. Husen med dess tänkta placering nära Sönkmyrvägen bör inte bli till stort hinder för fritidsak-



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 96-5

Beslutsdatum
1996-06-11

§ 114

Lusterarnas sign:

tiviteter särskilt som anslutande markområde får ett skydd genom att det betecknas som naturområde i planbestämmelserna.
Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Eva Fritzon, Röbbäck 30:62 anförde under samrådstiden synpunkter på samrådsutskicket.

Kommentar: Synpunkterna behandlades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.

Stadshypotek gm Rolf MG Thomasson anförde under samrådstiden synpunkter på husplacering och exploatering.

Kommentar: Synpunkterna behandlades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

Utanför samrådskretsen har yttrande under utställningstiden inkommit från dels fyra klassföräldrar för klass 1 Röbbäcks skola och från styrelsen för Riksbyggens Brf Röbbäckshus nr 5. Yttrandena har likartat innehåll där de vänder sig emot att flytta hus till Röbbäck då skol- och barnomsorgssituationen redan idag är ohållbar.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har samrått med stadsledningskontoret, socialtjänsten och skolkontoret som inte har någon erinran mot att planområdet bebyggs med 26 lägenheter.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Plankarta och planbestämmelser har kompletterats angående fornminne.

Kvarstående synpunkter från samrådstiden har framförts av Eva Fritzon och Stadshypotek.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och

att anta den reviderade detaljplanen

Upplysningar om överklagande, se bilaga UNDERRÄTTELSE)



PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 96.5

Detaljplan för del av **RÖBÄCK 30:60** inom Röbbäck, Umeå Kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Detaljplan med bestämmelser och illustration.
- Planbeskrivning.
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för sju mindre flerbostadshus i en och två våningar.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Röbbäck, norr om Sönkmyrvägen och skolan Linblomman. Marken inom planområdet ägs av Umeå Kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller en översikt för Röbbäck som godkänts av kommunfullmäktige 1979-11-19.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

I översikten för Röbbäck är planområdet avsett för allmänt ändamål - skola. Emellertid uppfördes skolan söder om planområdet och Sönkmyrvägen vilket frigör området för andra ändamål.

Mark och vegetation

Den del av planområdet som ska bebyggas består av plan mark med gles tallskog. Resterande mark inom planområdet uppvisar djupa raviner och skog av barrträd. Denna del kommer att benämnas som naturmark i detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i bygganmälan.

Fornlämning

I områdets nordöstra hörn finns en mindre skärvstensförekomst som indikerar förhistorisk verksamhet.

Bostäder

De sju flerbostadshusen finns idag i Skellefteå kommun (Gummark, Skellefteåhamn, Åbyn- Byske) där de står outhyrda. De kommer att monteras ned och flyttas till Umeå för att återuppsättas.

Husen består av tre tvåvåningshus med entréer från gavlarna innehållande fyra lägenheter vardera, ett tvåvåningshus med trapphus innehållande sex lägenheter samt tre envåningshus innehållande totalt åtta lägenheter. Sammantaget kommer planområdet således att inrymma 26 lägenheter.

Husen är tänkta att placeras i två gårdsgrupper så att de tre tvåvåningshusen med entréerna från gavlarna bildar en gårdsgrupp och resterande hus bildar den andra gårdsgruppen.

Det är önskvärt att husen erhåller en sammanhållande fasad- och takkulör samt att taken på de gavelplacerade trapphusen ges en mer anpassad utformning till byggnaden i övrigt.

Tillgänglighet

Bostäderna och dess friyta är tillgänglig för rullstolsburna personer och andra personer med nedsatt rörelseförmåga.

Parkering

Byggnadernas totala bruttoarea är 2 230 m² vilket kräver 27 parkeringsplatser enligt gällande norm för bostäder. Parkeringsplatserna är uppdelade på två områden och angörs från Sönkmyrvägen.

Teknisk försörjning

Flerfamiljshusen kommer att värmeförsörjas genom egna anläggningar.

Avfall

Sophantering sker med plastkärl.

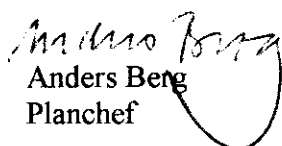
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

REVIDERING

Planbeskrivningen har kompletterats med rubriken Fornlämning och beteckningen har införts på plankartan.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1996, reviderad i juni 1996
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av **RÖBÄCK 30:60** inom Röbbäck, Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimi-tiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvarteretsmark. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är främst att tillskapa utrymme för sju mindre flerbostadshus i en till två våningar, som kommer att flyttas till den aktuella platsen från annan ort.

Marken inom planområdet ägs till största delen av Umeå kommun. Mindre samfälliga områden ingår även. Från den av kommunen ägda exploateringsfastigheten bör en (eller möjligen flera) fastigheter avstyckas för bostadsändamål.

Utrymmen för underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

Lägenheterna avses att upplåtas med hyresrätt. Gemensamhetsanläggningar eller andra anordningar för fastighetssamverkan bedöms därför inte nödvändiga.

TEKNISKA FRÅGOR

Inom området råder oklara geotekniska förhållanden. Grundläggning skall ske i samråd med kommunens bygginnspektion i samband med bygganmälan.

Dag- och dränvatten skall omhändertas lokalt. De diken som avvattnar Sönkmyrvägen skall flyttas och kulverteras på byggherrens bekostnad.

Nödvändiga parkeringsytor i enlighet med gällande norm anläggs uppdelade på två områden och med angöring från Sönkmyrvägen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 95-75

Anslutning till Umeå Energis AB:s fjärrvärmenät kan ej ske. Bostäderna skall därför värmeförsörjas genom egna anläggningar.

Särskild varsamhet mot befintlig vegetation bör iaktas i samband med att byggnaderna lyfts på plats.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Byggherren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Stadshypotek.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1996,
Lantmäteriafdelningen rev juni 1996



Börje Nordström
lantmätare

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 96-5

Detaljplan för del av **RÖBÄCK 30:60** inom Röbbäck, Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 16 april- 30 april 1996 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, Tekniska kontoret, Umeå brandförsvär, Miljökontoret, Skolkontoret, Socialtjänsten, Umeå Energi AB, Telia, Handikapporganisationernas centralkommitté, Stadshypotek samt byggnadsnämndens ledamöter.

Samråd har även hållits internt inom Stadsbyggnadskontoret.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna vilka innehöll plankarta med planbestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har ingen erinran.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att det för området finns en av kommunfullmäktige godkänd områdesplan som anger för planområdet allmänt ändamål (skola). Med hänsyn till detta bör motiven till att ianspråkta området för bostäder belysas i beskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

Skolkontoret har muntligt framfört att de inte har någon erinran.

Socialtjänsten har ingen erinran.

Socialtjänsten bifogar en bilaga från deras södra distrikt som inte heller har någon erinran men vill uppmärksamma på att eventuell utbyggnad av lokaler för barnomsorgen försvåras då för denna lämplig tomtmark nyttjas för de aktuella bostäderna.

Tekniska kontoret skriver i sitt yttrande att befintliga diken som avvattnar Sönkmyrvägen måste flyttas av exploatören. Dikena bör flyttas ut i prickmarken mellan de båda byggnadsområdena och redovisas som ett u-område i detaljplanen. P.g.a. dikenas storlek bör de kulverteras.

De skriver vidare att mot bakgrund av de goda markförhållandena bör dag- och dränvatten omhändertaras lokalt. Tekniska kontoret skriver till sist att naturmarken inom planområdet är mycket värdefull och får därför inte skadas. Under byggnadstiden bör naturområdet skyddas med stängsel.

Tekniska kontoret har även muntligt framfört att de illustrerade envåningsbyggnaderna inte bör ligga med sin baksida i gräns mot naturområdet utan bör placeras 2 meter från nämnda gräns.

Kommentar: Plankarta, illustration och genomförandebeskrivning revideras och kompletteras enligt yttrandet.

Byggherren informeras om önskemålet av stängsel mot naturmarken under byggtiden.

Eva Fritzon, Röbbäck 30:62 anför i sitt yttrande att det är positivt att stadsbyggnadskontoret frågar efter de boendes synpunkter. Däremot bör kommunen spara pengar genom att endast skicka ett brev per hushåll. Plankartan bör vara tydligare med att visa var i Röbbäck planområdet är beläget.

Kommentar: Av både besparings- och miljöskäl är det naturligtvis önskvärt att inte skicka fler brev än erforderligt. I Plan- och Bygglagen kap 5 § 20 står det att samråd skall hållas med berörda sakägare. Sakägare är de personer som står som lagfarna ägare till fastigheten vilka således måste beredas tillfälle till samråd.

Plankartan hade varit tydligare om den försetts med en översiktlig karta.

Stadshypotek gm Rolf MG Thomasson skriver i sitt yttrande att planförslaget redovisar två områden som får bebyggas. För respektive område har största bruttoarean ovan mark redovisats. Detta förutsätter, skriver Thomasson, att befintliga hus måste placeras enligt illustrationsplanen.

Ur förvaltningssynpunkt är det lämpligare att placera envåningshusen för sig, bland annat för att boende i dessa hus kan utföra större delen av arbetet med yttre skötsel. Vidare skriver han att en sådan placering skulle inte heller förhindra en utförsäljning av dessa hus som enbostadshus/radhus. Därvid erhålls även en enkel samfällighetsbildning.

Thomasson avslutar sitt yttrande med att begära att endast totala bruttoarean anges för att möjliggöra en husplacering enligt ovan.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret anser att husen ska grupperas efter deras utseende och utformning. Således består den ena husgruppen av de tre tvåvåningshusen med entréerna på gavlarna och resterande hus bildar den andra husgruppen.

En eventuell fastighetsbildning för envåningshusen får ske inom ramen för föreslagna husgruppering och då efter lämplighetsprövning av fastighetsbildningsmyndigheten.

Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Telia meddelar att de planerade flerbostadshusen kommer att teleförsörjas via en nyanläggning av telekabel längs Sönkmyrvägen från Skravelsjövägen.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

Utanför samrådskretsen har ett yttrande inkommit från föräldrar i klass 2 i Röbbäcks skola. De protesterar mot att hus flyttas till Röbbäck vilket skulle innebära fler barn och större klasser. Utrymme till fler klassrum finns inte på Röbbäcks skolor. De avslutar med att de inte ska behöva bussa barnen till andra skolor i framtiden.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har samrått med skolkontoret som inte har någon erinran.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört tidigare ställningstagande, u-område, dag- och dränvatten och illustrationen. Plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras. Illustrationen justeras.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1996
Planavdelningen

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt

Ärende Röbäck 30:60		Dp		Ink datum 1996-09-25	Dnr (FRM) 96/63
				Tidigaste reg datum 1996-09-25	Aktbeteckning (FRM) 2480K-P96/46
Registerområde, kommun Umeå		Antal handl 1	Antal kortor 1	Reg datum/Annat avsl datum 1996-11-06	
Akt utgallrad datum	P g a ärende (dnr)	Lst dnr		Beslutsdatum 1996-06-11	
HANDLÄGGNING		Datum		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 Op	Status B	Plannamn/Text Röbäck 30:60			
Registerkarta - 528					
Gäller t o m		Arkivplats			
Tilläggsinformation					
Genomföranderid		Börjar 1996-07-09	Börjar		
		Utgår 2001-12-31	Utgår		
Berör					
Till: Röbäck 30:60, 30:18 Röbäck 5:1 Samt för Röbäck 17:6, 17:8 m.fl Samt för Röbäcks stifteslog					
Bort:					
Berörda Fp/Dp Rf 1 56/1942					
Anmärkningar Lagkraft 1996-07-08					