

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 ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- — — Användningsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder: Mindre, ej störande verksamhet samhörig med boendet kan tillåtas i komplementbyggnad efter särskild prövning.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA Lokalgata med enskilt huvudmannaskap

UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea 250 m² per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m².
- På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader
- Komplementbostad om högst 40 m² får inredas, antingen i huvudbyggnad eller i komplementbyggnad.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- $\frac{72}{38}$ Minsta resp största taklutning i grader
- II Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från tomtgräns, 6 m från tomtgräns mot lokalgata.
 - Garage/carport ska placeras med sin entré minst 6 m från tomtgräns, övriga sidor minst 2 m från tomtgräns.
 - Komplementbyggnader får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter.
 - Ny byggnad skall anpassas till den befintliga äldre bebyggelsemiljön vad avser karaktär och utformning.
 - Byggnad skall förses med sadeltak
 - Fasadmaterial skall vara trä
 - Fasadfärg skall vara av färdkod kulör, mättad herrgårdsgul kulör eller grå kulör
- Tomtindelning enligt illustration skall i möjligaste mån följas.

BYGGNADSTEKNIK, KRETSLOPPSANPASSNING

- Byggnader ska uppföras med sunda, återvinnings- och återanvändbara byggnadsmaterial.
- Snålspolande vattenklosetter och armaturer ska användas
- Uppvärmning av bostadshus ska ske med vattenburen värme
- Fastbränsleanordning ska vara miljögodkänd

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats

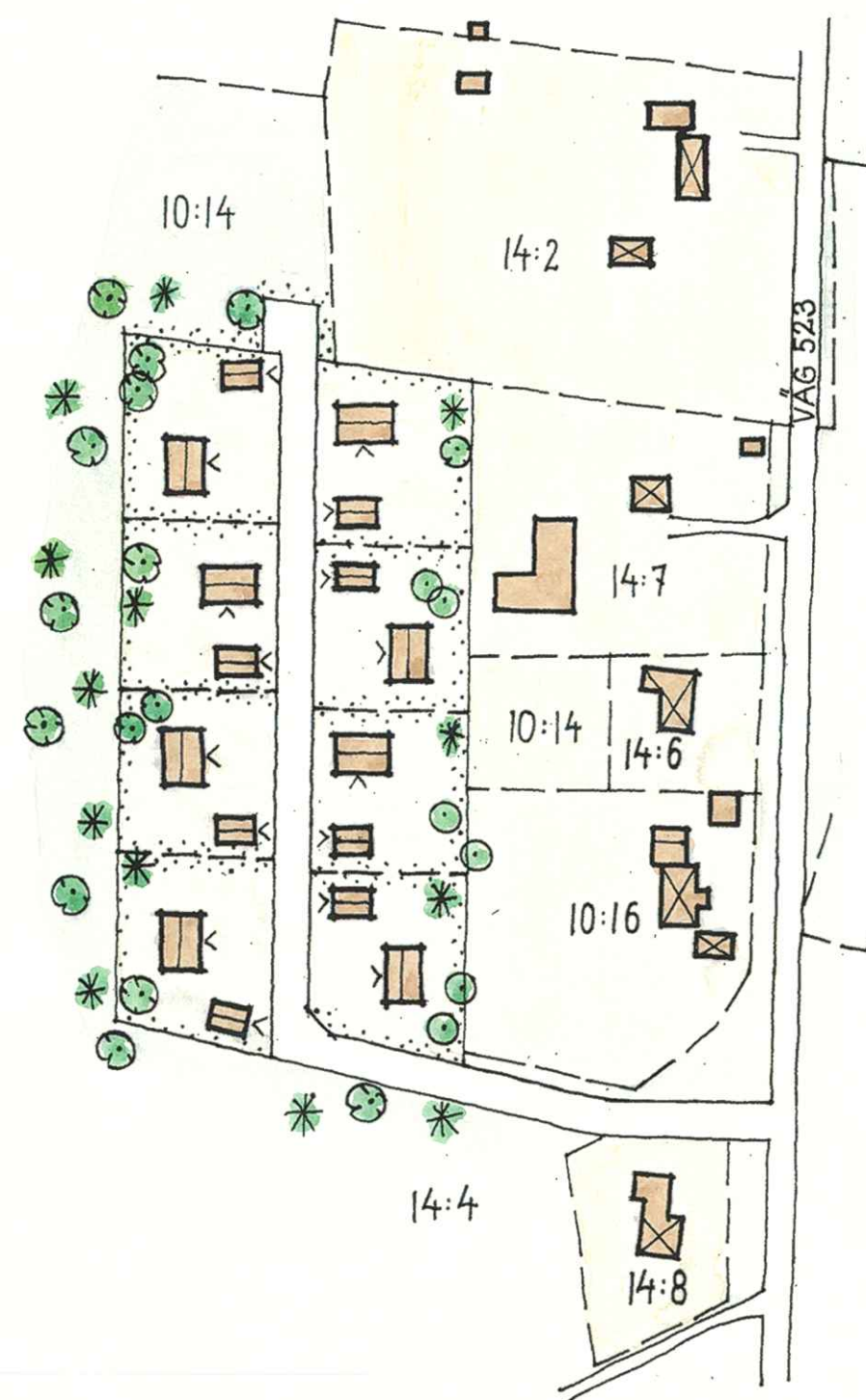
ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT

Antagen BN 2000-04-17
Laga kraft 2000-05-17
Vidimeras *J.S.*

ILLUSTRATION
SKALA 1:2000



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1999-11-02
Reviderad

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Mätning: LK
Kartkonstruktion: JA

Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 4 (1-5)
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)

Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital ekonomisk karta

Flygfotografering år: Framställd genom bearbetning av flygfotografier

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

Under jordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



Detaljplan för del av
STÖCKE 10:14 m fl
inom **STÖCKE** i **UMEÅ KOMMUN**
Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i februari 2000
Rev. mars 2000

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Peder Seidegård
Peder Seidegård
Planarkitekt

2480K-P00/101 GH

**LAGAKRAFTBEVIS**

2000-05-24

DNR PLA 99-42

Detaljplan för del av **STÖCKE 10:14 m fl** inom Stöcke i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2000-04-17, § 63

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2000-05-17.

STADSBYGGNADSKONTORET

Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Mät- och kart avdelningen
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Bygglov
Sökanden
Tekniska kontoret

67867789

2480 K - P00/101

Postadress
Stadsbyggnadskontoret
Plan- och lovavdelningen
901 84 UMEÅ

Besöksadress
Stadshuset
Skolgatan 31 A

Telefon
090 - 16 10 00 vx
090 - 16 14 15 planexp

Telefax
090 - 16 14 22

e-postadress
stadsbyggnadskontor@umea.se

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-20.00

Beslutande
 Carin Conradsson (s), ordförande
 Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande
 Ingemar Jangvad (s)
 Olov Sjöberg (s), till kl 19.00
 Åsa Ögren (s), till kl 17.30
 Bert-Allan Persson (s), (tjänstgör från 17.30 § 66)
 Gunilla Jönsson (v)
 Örjan Mikaelsson (v)
 Ingemar Dalgård (m)
 Assar Karlsson (kd)
 Margareta Ekesrydh (fp)
 Maud Karlsson (mp)
 Ulrik Berg, (m), (tjänstgör från 19.15 § 69)

Ersättare
 Signar Olofsson (v), till kl 17.10
 Jan Lundin (fp)

Övriga deltagande
 Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
 Olle Forsgren, stadsarkitekt
 Anders Berg, bitr stadsarkitekt
 Lennart Boström 1:e byggnadsinspektör
 Ulf Sondell, stadsingenjör
 Börje Nordström, lantmätare
 Stina Fahlgren, arkitekt
 Peder Seidegård, planarkitekt
 Bengt Franzén, 1:e mättningsingenjör
 Staffan Sjöström, lantmätare

Utses att justera Nils-Åke Sandström

Justeringens plats
 och tid Stadsbyggnadskontoret 2000-04-25

Underskrifter Sekretärer Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 55-71

Ordförande Carin Conradsson

Justerande Nils-Åke Sandström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2000-04-17

Datum för anslags
 uppsättande 2000-04-26

Datum för anslags
 nedtagande

2000-05-17

Förvaringsplats för
 protokollet Stadsbyggnadskontoret

Underskrift Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2000-04-17 § 63

Dnr PLA 99-42

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Delar av **STÖCKE 10:14 och 14:7**

Sökande: Ingvar Nordström
Stöcke 285
905 81 UMEÅ

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign:

Syftet med detaljplanen är att skapa utrymme för åtta tomter för enbostadshus enligt intentionerna i områdesbestämmelserna.

Detaljplanen har upprättats av Stadsbyggnadskontorets plan- och lovavdelning i februari 2000.

Planen har handlagts med normalt planförfarande.

Samråd har ägt rum under tiden 23 november–9 december 1999.

Utställning har ägt rum under tiden 11 februari–3 mars 2000.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Kommunstyrelsens planeringsutskott anförde under samrådet att Banverket måste få del av handlingarna för att kunna yttra sig innan planen antas.

Banverket skriver i sitt yttrande de inte har någon erinran.

Banverkets bedömning är att bebyggelsen inom det aktuella området inte kommer att utsättas för ljudnivåer från järnvägstrafiken som överskrider de riktlinjer som finns i banverkets bullerpolicy.

Umeå vatten och avfall, UMEVA skriver i sitt yttrande att vändplanen ska byggas enligt anvisningar dvs med diameter 18 meter. Utbygganden av vatten och avlopp bör samordnas med utbyggnaden av gatan. Exploatören måste därför i tid kontakta UMEVA som ansvarar för va-utbyggnaden.

Kommentar: Vändplanen på plankartan revideras.

Stadsbyggnadskontorets bygginspektion anför att en översiktlig geoteknisk undersökning måste utföras innan byggnadsmätningsskedet.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har ingen erinran.

Vägverket har ingen erinran.


BYGGNADSNÄMNDEN

Dnr PLA 99-42

PROTOKOLL

Beslutsdatum

2000-04-17 § 63

Justerarnas sign:

Torbjörn Edvall, Stöcke 14:6; Lars-Gunnar Gruffman, Stöcke 10:16 och Roland Mårtensson, Stöcke 14:8 har inkommit med synpunkter på planförslaget som överensstämmer i stort med de synpunkter som framfördes under samrådstiden och som kommenterades i samrådsredogörelsen.

De skriver att föreslagen detaljplan strider mot 2 kap 2 §, 3 kap 15 § och 5 kap 20–21 §§ plan- och bygglagen (PBL).

Kommentar: Gällande 2 kap 2 § och 3 kap 15 § anser kontoret de vara kommenterade i samrådsredogörelsen

5 Kap 20 § plan- och bygglagen (PBL) innehåller bestämmelser om kommunens samrådsskyldighet när detaljplan upprättas. Enligt kommentaren till 5 kap 21 § PBL (Didon m fl) syftar samrådet inte bara till att förbättra kommunens beslutsunderlag utan också till att ge dem som berörs av planen möjlighet till insyn i planärendet och påverkan på planens utformning.

Enligt upprättad sakägarförteckning för ärendet framgår att klaganden av kommunen informerats om samråd och erhållit underrättelse om planens utställande enligt föreskrifter i gällande plan- och bygglag. Stadsbyggnadskontoret anser därför att föreskrifterna i 5 kap 20–21 §§ är uppfyllda.

Samrådet behöver inte innebära att synpunkterna måste beaktas utan mera att klaganden fått del av förslaget och fått framföra synpunkter. Det ankommer i första hand på kommunen att väga samman de i samrådet framförda synpunkterna.

Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Roland Mårtensson, Stöcke 14:8 har per telefon framfört önskemål om att lokalgatan flyttas så långt norrut det går från hans norra fastighetsgräns.

Kommentar: Gatuområdet är 10 meter. Av dessa tio meter kommer endast 5,5 meter att iordningställas som köryta. Att flytta gatan längre åt norr går inte eftersom den södra fastighetsgränsen till Stöcke 10:16 begränsar utrymmet.

Dessutom måste gatan anslutas vinkelrät till landsväg 523.

Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Lars-Gunnar Gruffman, Stöcke 10:16 har per telefon framfört synpunkten att en eventuell sprängning för va-ledningarna i lokalgatan kan medföra negativa konsekvenser för sin enskilda brunn inom fastigheten.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras. Umeå vatten- och avlopp, UMEVA informeras om synpunkten.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2000-04-17 § 63

Dnr PLA 99-42

Justerarens sign:

C. M. Z. ahl

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Plankartan revideras angående vändplanens storlek. Planbeskrivningen kompletteras angående geoteknisk undersökning och försiktighet vid sprängning pga enskild brunn.

Kvarstående synpunkter

Inkomna synpunkter under samråds- och utställningstiden som inte föranlett några ändringar av planförslaget har framförts av Torbjörn Edvall, Stöcke 14:6; Lars-Gunnar Gruffman, Stöcke 10:16 och Roland Mårtensson, Stöcke 14:8.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen och
att anta den reviderade detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av **STÖCKE 10:14 m fl** inom Stöcke i Umeå kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för åtta tomter för enbostads-hus enligt intentionerna i områdesbestämmelserna.

PLANDATA

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Stöcke 10:14, 14:4 och 14:7 och är beläget väster om landsvägen 523, strax norr om Ström. Området är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller områdesbestämmelser för södra Stöcke (2480K- P93/102) laga kraft 1993-09-29.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet är bevuxet med sly och blandad ungskog. Området lutar svagt mot öster.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk undersökning ska utföras innan bygganmälskedet.

Bostäder

Planområdet inrymmer åtta tomter för enfamiljshus, grupperade fyra och fyra. För att anpassa tillkommande bebyggelse till rådande bebyggelsemönster och karaktär återfinns samma anpassningsregler i detaljplanens bestämmelser som i områdesbestämmelserna.

Då de föreslagna tomterna är stora föreslås att mindre, ej störande verksamhet samhörig med boendet, kan tillåtas i komplementbyggnaderna. Utöver huvudbyggnadens lägenhet är det även tillåtet att inreda en mindre lägenhet för uthyrning/generationsboende, antingen i huvudbyggnaden eller som en del i komplementbyggnaden.

Trafik

Områdets tomter ansluts till landsväg 523 via en lokalgata söder om planområdet. Gatans ände i norr utformas som en vändplan.

Teknik

De föreslagna tomterna ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät, som kommer att byggas ut inom området. Utbyggnaden bör även förberedas för en kortare sydlig dragning i höjd med lokalgatans riktningsändring.

Vid eventuell sprängning för va-ledningar måste hänsyn tas till befintliga enskilda brunnar öster om planområdet.

Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet för att kunna installera miljövänliga alternativ. (ex. solfångare, värmepump etc.)

Ett kabelstråk med optokabel är beläget väster om och längs väg 523. När anslutningen av lokalgatan till väg 523 iordningställs måste hänsyn tas till kabelstråket.

Botniabanan

Planområdet är beläget ca 600 meter söder om Botniabanans utredningsområde.

Resurshushållning

Byggandet och boendet ska präglas av ett kretsloppstänkande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

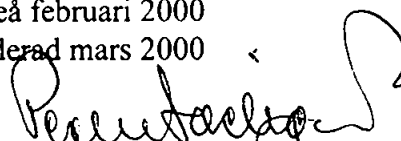
REVIDERING

Planen revideras angående vändplanens storlek. Planbeskrivningen kompletteras angående geoteknisk undersökning och försiktighet vid sprängning p g a enskild brunn.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2000
Plan- och lovavdelningen

Reviderad mars 2000


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Peder Seidegård
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten del av **STÖCKE 10:14 m fl** inom Stöcke i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastigheterna är i enskild ägo.

För planen gäller enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Fastighetsägarna svarar sålunda för åtgärder inom såväl kvartersmark som inom allmänplatsmark.

Vägverket är huvudman för mot planområdet angränsande allmän väg.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att det inom Stöcke 10:14 går att uppföra upp emot åtta nya enfamiljshus.

Efter fastighetsreglering från Stöcke 14:7 till Stöcke 10:14 kan åtta tomter för bostadsändamål bildas genom avstyckning.

För anläggning och drift av vägslinga skall en gemensamhetsanläggning inrättas. Infarten kommer även att ta ett mindre område av Stöcke 14:4 i anspråk. En samfällighetsförening bildas för anläggningens förvaltning.

För att säkerställa rätt att nedlägga och bibehålla allmänna ledningar i lokalgatan *kan* ledningsrätt upplåtas.

TEKNISKA FRÅGOR

De nybildade styckningslotterna angörs från allmän väg nr 523, via en angringsgata (lokalgata i plan) söder om Stöcke 10:16 (som inrättas som gemensamhetsanläggning enligt ovan).

Vägområdet skall ha en bredd av 10 meter. Vägen skall anläggas med öppna diken. Vägens dimensionering och tekniska egenskaper i övrigt kommer att regleras i exploateringsavtal. I den norra ändpunkten anläggs en vändplan.

Anslutning till vatten och avlopp ordnas genom att vatten- och avloppsnätet byggs ut i området genom va-bolagets (UMEVA) försorg.

Lågspänningskablar och kabelskåp förläggs till lokalgatan - utan att markägarna kan påräkna ersättning för intrånget.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 99-42

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.
Fastighetsägarna/exploatören skall bekosta anläggande av angöringsgata.
Exploateringsavtal kommer att upprättas.

Planavtal har tecknats med Ingvar Nordström.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2000

Lantmäteriafdelningen

rev mars 2000



Börje Nordström
lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av **STÖCKE 10:14 m fl** inom Stöcke i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits under tiden 23 november - 9 december 1999 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, Tekniska kontoret, Umeå Brandförsvaret, Miljökontoret, Umeå Energi AB, Telia, Vägverket, sakägare samt byggnadsnämndens ledamöter.

Samråd har även hållits internt inom Stadsbyggnadskontoret.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har ingen erinran men anser att Banverket ska få del av handlingarna för att kunna yttra sig innan planen antas.

Kommentar: Planhandlingarna skickas under utställningsperioden till Banverket för yttrande. Planbeskrivningen kompletteras med planområdets avstånd från Botniabanan.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Tekniska kontoret anför i sitt yttrande att gatans sektion bör vara av typen enskild väg med öppna diken. Vägområdet bör därför utökas till 10 meter. Tekniska kontoret är tveksam till att gatan utformas för rundmatning. Hörnavskärningarna bör vara 8 meter långa. Gatan bör även utgöra allmän plats. Detaljplanen berör även Stöcke 14:4. Under fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen bör det dessutom framgå att även Stöcke 14:7 berörs av fastighetsbildningen.

Kommentar: Plankartan revideras angående gatans utformning. Genomförandebeskrivningen kompletteras liksom planrubriken.

Umeå Energi AB skriver i sitt yttrande att lokalgatan får nyttjas för lågspänningskablar och kabelskåp utan ersättning till markägaren.

Telia AB skriver att ett kabelstråk med optokabel enligt markering på bifogad karta är beläget längs väg 523. Hänsyn måste tas till detta under markarbetena.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras.

Vägverket har ingen erinran men anser att åtkomsten av befintlig byggnad på Stöcke 14:7 bör kunna ske från den tillkommande lokalgatan.

Kommentar: Lokalgatan kommer att få en ändrad utformning där rundmatningen försvinner. I och med detta byggs ingen lokalgata intill Stöcke 14:7 varvid nuvarande åtkomst kvarstår.

Torbjörn Edvall, Stöcke 14:6; Lars-Gunnar Gruffman, Stöcke 10:16 och Roland Mårtensson, Stöcke 14:8 har gemensamt inkommit med en skrivelse där de skriver att planförslaget skärmar av fastigheterna 14:6 och 10:16 från rid- och ströv väg samt skoterleder, vilket innebär stora inskränkningar i rörelsefriheten. Det är också viktigt att planerad bebyggelse följer det bebyggelsemönster som finns dvs stora tomter, glest och luftigt mellan huskroppar etc. Aktuellt planförslag är av typen "kvarterstyp" som bättre passar in i tät bebyggelse.

De anser att ett nytt planförslag bör utarbetas som möjliggör en öppnare fastighetslösning samt ger tillgång till skog och mark från samtliga fastigheter, både befintliga som nya.

Kommentar: I augusti 1993 antogs områdesbestämmelser för södra Stöcke. I områdesbestämmelserna var bl.a. aktuellt planområde utmärkt som bebyggelseområde där komplettering med ny bebyggelse kan tillåtas. Ingen av de tre klagande anförde under planprocessen några synpunkter på områdesbestämmelsernas utformning.

Den bebyggelsestruktur som finns mellan Stöcke och Ström uppvisar inte någon homogen struktur som bl.a. finns i byar med riksintresse för kulturmiljövården. Stadsbyggnadskontoret anser därför att planförslaget med sina stora tomter, ungefär samma storlek som Stöcke 14:6, inte strider mot någon befintlig bebyggelsestruktur. För att tillkommande bebyggelse ska anpassas som "hus på landsbygden" innehåller planförslaget bestämmelser som reglerar utformning och färgsättning. Kontoret anser till sist att förslaget inte avskärmar åtkomsten till naturmark på sådant sätt som kan anses besvärande. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

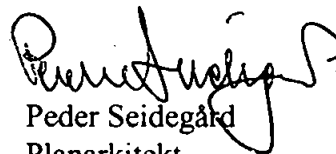
SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört Botniabanan, lokalgatans utformning och optokabel.

STADSBYGGNADSKONTORET i januari 2000
Plan- och lovavdelningen



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Peder Seidegård
Planarkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 00/101
Dnr: 00/336

Handläggare:

Birgitta Hedvall

Regdatum: 2000-09-11

Registrering av åtgärder:

Stöcke 10:14 m fl

Information:

Registerkarta: 20053

Berörda fastigheter:

STÖCKE 10:14

STÖCKE 14:4

STÖCKE 14:7

HÄNDELSER I ÄRENDET

2000-04-17	BD	Beslutsdatum
2005-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2000-05-17	LK	Laga kraft
2000-09-05	PB	Inlagd i ACM