

## 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
- — — Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA** Lokalgata med enskilt huvudmannaskap

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

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

## UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea 300 m<sup>2</sup> per fastighet. Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m<sup>2</sup>.
- Komplementbostad om högst 40 m<sup>2</sup> får inredas, antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnad.
- På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad med en bostad och två komplementbyggnader.

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- U** Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II** Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns.
- Garage/carport skall placeras med sin entresida minst 6 meter från tomtgräns, övriga sidor minst 2 meter.
- Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

## ILLUSTRATION

- Illustrationslinje

## UTSTÄLLNINGSHANDLING

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

## BESLUT

Antagen BN 2003-04-07  
Laga kraft 2003-05-06  
Vidimeras *S.L.*

## GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2003-01-14  
Reviderad

Ulf Sondell

Mätning: KI  
Kartkonstruktion: MN

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

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

Karttecken enligt Umeås system 1985

Ursprung: Digital primärkarta

Flygfotografering år: 1963 från 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

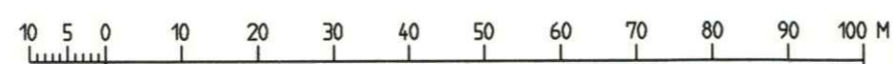
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



## ILLUSTRATION



Detaljplan för del av fastigheten  
**STÖCKE 24:1** inom STÖCKE BY  
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i februari 2003

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Peder Seidegård*  
Peder Seidegård  
Planarkitekt

EA

2480K-P03/144

LAGAKRAFTBEVIS

2003-05-13

DNR PLA 02-49



Detaljplan för del av fastigheten **Stöcke 24:1** inom Stöcke by, Umeå kommun.

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-04-07, § 66

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2003-05-06**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

*J. Lindfors*

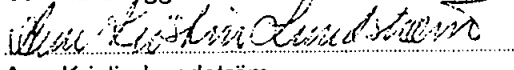
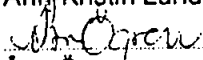
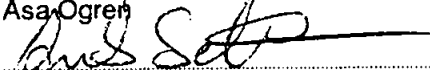
Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

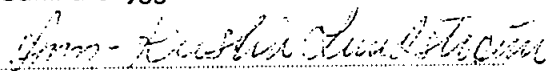
Mät och Kart  
Plan och Bygglov  
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-18.30	
Beslutande	Åsa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Roger Behrendtz (s) Ingemar Jangvad (s) Pia Andersson (s) Ann-Marie Andersson (s) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ingemar Dalgård (m) Per Olov Ljung (v), till kl 17.10 § 72 Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Arne Lindström (c) Örjan Mikaelsson (v), tjänstgör from § 73 Elisabet Marklund (mp)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, bitr stadsarkitekt Peder Seidegård, arkitekt Patrik Forsberg, arkitekt Stina Fahlgren, arkitekt Jonas Andersson, byggnadsinspektör Britt-Marie Långström, miljöchef Royne Söderström, miljöinspektör	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2003-04-14	
Underskrifter	Sekreterare	 Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	 Åsa Ögren
	Justerande	 Anders Sellström

Paragrafer 62-80

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2003-04-07	
Datum för anslags uppsättande	2003-04-15	Datum för anslags nedtagande 2003-05-06
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström	



-7-

**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
Beslutsdatum  
2003-04-07 § 66

Dnr PLA 2002-49

Justerarnas sign:

*JA AB abd*

---

Fastighetsbeteckning: **Del av fastigheten STÖCKE 24:1**  
Fastighetens adress: **Stöcke by**

Sökande: **Staffan Bäckström**  
**Stöcke 580**  
**905 81 STÖCKE**

Ärendet avser: **Detaljplan, antagande**

---

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

*PS*

*Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för åtta tomter för enbostadshus.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglöv i februari 2003.

Samråd har ägt rum under tiden 31 januari–14 februari 2003.

Utställning har ägt rum under tiden 5–26 mars 2003.

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

#### **Länsstyrelsen**

Utöver samrådsyttrandet har länsstyrelsen inget ytterligare att tillföra detaljplanen.

(Länsstyrelsen framförde under samrådet synpunkter gällande samordning med kommande bebyggelse i området och bättre gestaltningsmässig helhet.

Synpunkterna kommenterades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd).

#### **Vägverket**

Yttrandet överensstämmer i stort med yttrandet från samrådstiden.

Lokalgatans anslutning förutsätts få en godtagbar anslutning gällande vilplan mot den allmänna vägen och lokalgatans lutning i stort.

Vägverket motsätter sig inte att planen antas i föreliggande skick.

**Kommentar:** Som kommenterades i samrådsredogörelsen så kompletterades planbeskrivningen med texten att vägen ska projekteras och byggas enligt Vägverkets anvisning av enskild väg.

**UMEVA; Umeå Energi AB och Samhällsbyggnadskontoret; Miljöenheten**  
Ingen erinran.

**Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser** har ingen erinran.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**  
Beslutsdatum  
2003-04-07 § 66

Dnr PLA 2002-49

Justerarnas sign:

*[Handwritten signatures]*

---

**SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

Inkomna synpunkter under samrådstiden som inte har beaktats har framförts av länsstyrelsen och Erling och Ann-Kristin Jonsson, Stöcke 5:20

-----

**BESLUT:** Byggnadsnämnden beslutar  
att anta detaljplanen

-----

**UPPLYSNINGAR:**

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **STÖCKE 24:1** inom Stöcke by, 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 enbostadshus.

### PLANDATA

Planområdet är beläget i den nordliga delen av Stöcke by, väster om länsväg 523 och mitt emot snickerifabriken. Området är i privat ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller områdesbestämmelser för del av Stöcke by (2480K-P93/8), laga kraft 1993-01-25.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Områdesbestämmelserna anger för planområdet dels reservområde för bostäder, dels natur samt ett utrymme mellan länsvägen och vägreservatet för angöring mot en planerad förbifart.

Den planerade förbifarten är inte längre aktuell vilket innebär att bebyggelseområdet kan utvidgas något söderut. Det sker på bekostnad av det i områdesbestämmelserna angivna naturområdet och vägförbindelsen mellan förbifarten och den befintliga länsvägen.

### Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av WSP i januari 2003. Undersökningen visar att marken till största delen består av morän.

Lämpligt grundläggningssätt får klarläggas i byggnamälan.

### Natur

Marken sluttar från länsvägen ut mot befintlig åkermark. En stor del av nivåskillnaden om ca åtta meter finns inom de befintliga fastigheterna utmed väg 523.

Planområdet består till stora delar av åkermark men i öster av större barrträdskogar.

### Bostäder

Planområdet inrymmer åtta tomter för enfamiljshus, förlagda utmed en angöringsgata. För att anpassa tillkommande bebyggelse till rådande bebyggelsemönster och karaktär, har stor vikt lagts vid att området inte ska upplevas "fyrkantigt och stadsmässigt". Tomterna är relativt stora och rekommendationen är att garage/carport placeras fristående så att ett gårdstun kan bildas tillsammans med

huvudbyggnaden. Tanken med detta är också att undvika alltför långa sammanbyggda husfasader som kan upplevas främmande i byn.

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 länsväg 523 via en lokalgata. Gatans huvudände utformas som en vändplan. En mindre förlängd del, i planområdets nordvästra del, övergår till en färdväg för jordbruksfordon till intilliggande åkermark. Vägen ska byggas och projekteras enligt Vägverkets anvisning för projektering och byggande av enskild väg.

Då området åtta tomter antas alstra färre bilrörelser än 25 fordon/timme på lokalgatan, kan vägområdet utformas med en bredd av 10 meter med 4,5 meters körbana.

### **Byggteknik och teknisk försörjning**

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planeringen för det framtida Umeå, rekommenderas för bostadsbyggnaders uppförande att byggmaterial väljs som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är 10 % lägre än BBR 1999 (BFS 1998:38) bör eftersträvas. Ett femledarsystem för el rekommenderas.


Den planerade bebyggelsen ansluts till det allmänna nätet genom va-bolagets försorg. Avlopp ordnas genom gemensamma infiltrationsanläggningar, väster om planområdet, som ägs av va-bolaget. Samordning ska ske vid utbyggnad av vatten- och avloppsledningar. Dagvattnet tas hand om lokalt.

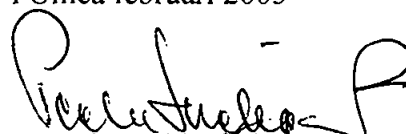
### **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2003

Plan och Bygglov

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **STÖCKE 24:1** inom Stöcke by,  
Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.  
Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet.

Enskilt huvudmannaskap innebär att fastighetsägarna själva svarar för åtgärder inom allmän plats såsom byggande av lokalgata.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa utrymme för åtta tomter för enfamiljshus.

För området gäller områdesbestämmelser för del av Stöcke by (2480K-P93/18), antagna 1993-01-25. Bebyggelseområdet sträcker sig längre söderut i förhållande till områdesbestämmelserna beroende på att en tidigare planerad förbifart inte längre är aktuell. En del av det i områdesbestämmelserna angivna grönområdet tas även i anspråk för att möjliggöra bildande av de två tomterna längst i söder.

Från Stöcke 24:1 kan åtta tomter avstyckas för bostadsändamål.

En gemensamhetsanläggning bör bildas för anläggande, drift och underhåll av den planerade lokalgatan. I gemensamhetsanläggningen bör också Stöcke 24:1 tilldelas andelstal för jordbrukstransporter.

Stöcke 24:1 är i enskild ägo.

## TEKNISKA FRÅGOR

### *Teknisk försörjning*

De planerade bostadsfastigheterna skall anslutas till allmänt ledningsnät för vatten genom va-bolaget UMEVA:s försorg. Avlopp ordnas gemensamt eller gruppvis med markbäddar väster om planområdet. Anläggningen skall ägas av va-bolaget och dess konstruktion skall godkännas av miljöenheten innan planen antas. Utbyggnad av anläggningar för avlopp skall samordnas för fastigheterna inom planområdet.

Uppvärmningssystemet skall vara vattenburet så att anslutning till fjärrvärmenät eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer är möjlig.

Befintlig 10 kV luftledning omedelbart väster om planområdet kommer att ersättas med jordkabel varför hänsyn till skyddsområde inte behöver tas.

### *Trafik och parkering*

Den planerade bebyggelsen nås via en lokal angöringsgata som ansluts direkt till länsväg 523. Lokalgatan sträcker sig centralt genom området och utformas som en vändplan i den södra änden. I den nordvästra delen förlängs gatan för att tillgodose behovet av utfart från intilliggande åkermark på Stöcke 24:1.

### *Byggteknik*

Placering och utformning av den tillkommande bebyggelsen bör anpassas till karaktären för omgivande bebyggelse.

Sophämtning sker lämpligen vid respektive tomt förutsatt att vändplanen dimensioneras för sophämningsfordon.

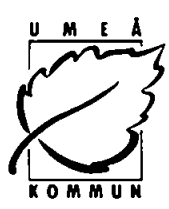
## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Ägaren till Stöcke 24:1 svarar för planläggningskostnaderna. Fastighetsägarna/exploatören skall bekosta anläggandet av lokalgata samt övriga genomförande- och fullföljdskostnader. Ersättning av 10 kV luftledning till jordkabel bekostas av ägaren till Stöcke 24:1.

Exploateringsavtal kommer att tecknas med kommunen innan planen antas.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2003,  
Lantmäteri

  
Carina Björö  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **STÖCKE 24:1** inom Stöcke by, Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits under tiden 31 januari–14 februari 2003 med kommunstyrelsens planeringsutskott, länsstyrelsen, UMEVA, Umeå Energi AB, TELIA, vägverket, byggnadsnämndens ledamöter, berörda sakägare samt internt med Samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

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

### Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU)

Ingen erinran.

### Länsstyrelsen

Enligt gällande områdesbestämmelser har även till detaljplanen angränsande områden väster om väg 523 bedömts lämpliga för bostadsbebyggelse. Föreslagna detaljplan antyder ingen planmässig samordning med kommande bebyggelse i dessa områden. Genom att i den nu föreslagna exploateringen ge förutsättningar för att etablera en "byavägslinga" gemensam med intilliggande bebyggelseområden skulle en gestaltningsmässig helhet som bättre rimmar med den gamla bystrukturen kunna uppnås. Möjligen skulle då även antalet utfarter från befintlig bebyggelse på väg 523 kunna minimeras.

**Kommentar:** Samhällsbyggnadskontoret kan i sak hålla med länsstyrelsen. Eftersom ytterligare utbyggnad inom denna del av områdesbestämmelserna inte har aktualiserats eller är kända, så gör kontoret den långsiktiga bedömningen att någon planmässig samordning ej behövs eller kan göras. Samhällsbyggnadskontoret gör inte samma bedömning som länsstyrelsen om att en längre byavägslinga skulle ge en gestaltningsmässig helhet som bättre rimmar med den gamla bystrukturen. Kontoret anser att Stöcke by kan liknas vid en sk radby där bebyggelse vid sidan om huvudvägen angörs via kortare stickgator.

### UMEVA

Den planerade bebyggelsen ansluts till det allmänna nätet genom va-bolagets försorg. Avlopp ordnas genom att antingen pumpa avloppet via en ny pumpstation i lokalgatans förlängning till befintliga ledningar. Alternativt kan avloppsfrågan lösas genom att ordna en gemensam infiltrationsanläggning som ägs av va-bolaget.

Placering av pumpstationen ska möjliggöra framtida anslutningar av tänkbara bostadsområden som redovisats i områdesbestämmelserna. Samordning ska ske

vid utbyggnad av vatten- och avloppsledningar och utbyggnaden av lokalgatan. Dagvattnet förutsätts tas om hand lokalt.

### **Samhällsbyggnadskontoret, Miljöenheten**

Planhandlingarna saknar en egentlig redovisning över hur avloppsfrågan skall lösas för den planerade bebyggelsen. Vid enskild eller gruppvis anläggning ska den redovisas noggrant. Avloppsanordning för mer än fem hushåll definieras som C-objekt enligt miljöbalken och skall då även anmälas till Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Planområdet är beläget inom ett större område som enligt områdesbestämmelserna är för framtida bebyggelse. Det bedöms positivt om hela B-området i aktuell del av Stöcke kan anslutas till kommunalt va-nät.

**Gemensam kommentar:** Avloppet kommer att anordnas via gemensam eller gruppvis marbädd väster om planområdet. Innan planen kan antas ska anläggningens konstruktion godkännas av miljöenheten. Samhällsbyggnadskontoret håller med UMEVA om att samordning måste ske vid byggandet av avloppsledningarna, speciellt för de östra tomternas avlopp.

Planbeskrivningen kompletteras. Genomförandebeskrivningen revideras.

### **Umeå Energi AB**

Omedelbart väster om planområdet finns en befintlig 10kV luftledning som fastighetsägaren har framfört önskemål om att få ersatt med jordkabel Under förutsättning att fastighetsägaren står för samtliga kostnader är detta inget hinder.

I den södra gränsen finns en befintlig 10kV jordkabel som försörjer en transformatorstation vid Stöcke Snickeri. För denna kabel bör ett u-område med bredden 4 meter läggas ut enligt bifogad kartsnitt. För det kabelnät som behövs för att försörja de nya tomterna kan inte fastighetsägaren påräkna någon ersättning.

**Kommentar:** Eftersom luftledningen kommer att ersättas med en jordkabel är skyddsavståndet 20 meter inte längre aktuellt. Plankartan ändras så att den bakre förgårdsgränsen flyttas västerut 9 meter.

Ett u-område läggs in enligt önskemål längs den södra plangränsen.

Plankartan och planbeskrivningen revideras. Planbestämmelserna kompletteras. Genomförandebeskrivningen revideras och kompletteras.

### **Vägverket**

Plankartan redovisar inga plus-höjder för den nya lokalgatan. Vi förutsätter att ett godtagbart vilplan närmast den allmänna vägen kan anordnas.

(Samhällsbyggnadskontoret, Gata och Park har framfört samma synpunkt)

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras.

### **Erling och Ann-Kristin Jonsson, Stöcke 5:20**

Vi protesterar att tillåten byggnadshöjd blir två våningar mot vår fastighet. Eftersom byggnation tillåts intill fyra meter från vår fastighet anser vi att en hus-

kropp i två våningar ger ett kraftigt intryck av ett höghus bygge. Vi kräver att tillåten byggnadshöjd maximeras till en våning för tomten som angränsar mot vår fastighet.

**Kommentar:** Det traditionella våningsantalet för enfamiljshus både inom centralorten och ute på landsbygden är maximalt två våningar. Då också aktuell tomtplats är belägen på ett par meters lägre nivå än klagandens anser inte Samhällsbyggnadskontoret att ett uppförande av ett eventuellt tvåvåningshus medför sådana olägenheter att detaljplanen måste ändras enligt klagandens önskemål.

Synpunkten lämnas utan åtgärd.

**Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.**

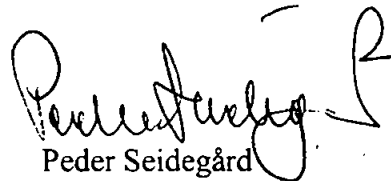
### SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört avloppsanläggning, elkraftledning och vilplan intill allmänna vägen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 2003  
Plan och Bygglov



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt

---

Handläggare:

Ritva Aarresalmi

Regdatum: 2003-06-23

---

Registrering av åtgärder:

STÖCKE 24:1

---

Information:

Registerkarta: -494A, 20053

Berörda fastigheter:

STÖCKE 24:1

STÖCKE 24:9

STÖCKE 24:10

STÖCKE 24:11

STÖCKE 24:12

STÖCKE 24:13

STÖCKE 24:14

STÖCKE 24:15

STÖCKE 24:16

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2003-04-07	BD	Beslutsdatum
2003-05-06	LK	Laga kraft
2008-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2003-06-19	PB	Inlagd i ACM