

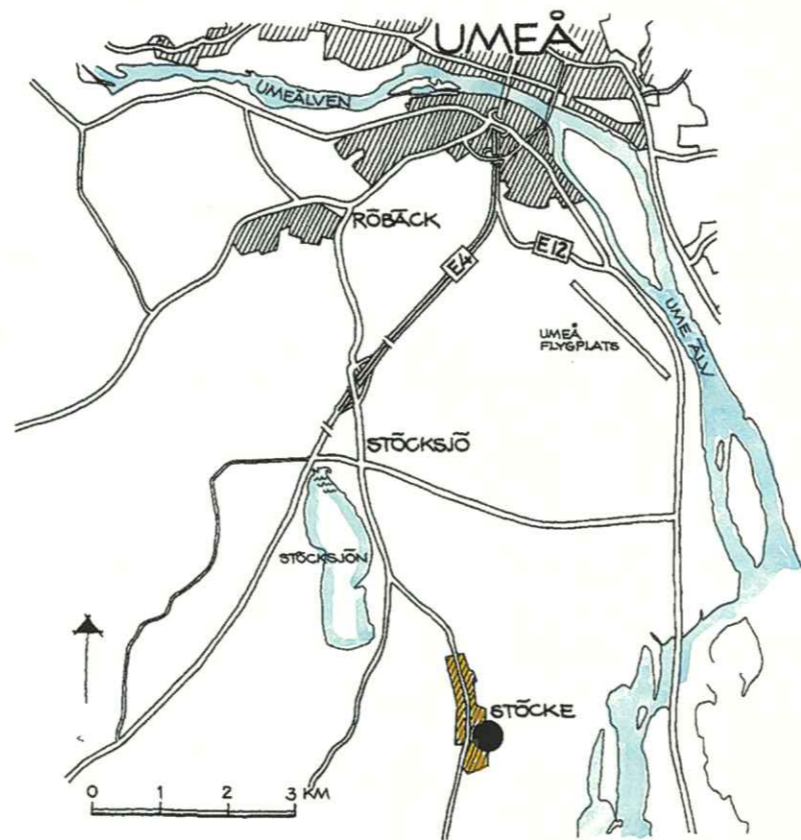
ILLUSTRATION  
SKALA 1:2000



Skala 1:2000

Ändrad  
Se plan akt nr  
2480K-P2022/13

ORIENTERINGSSKISS



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, enbostadshus

UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea 250 m<sup>2</sup> per fastighet. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar medges en största bruttoarea på 275 m<sup>2</sup>. 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 och två komplementbyggnader.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- 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 tomtragrens.
- Huvudbyggnad i två våningar får ha en maximal taklutning av 28 grader.
- Garage/carport ska placeras med sin entresida minst 6 meter från tomtragrens, övriga sidor minst 2 meter.
- Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter.
- Byggnad ska förses med sadeltak i tegelröd kulör.
- Fasadmaterial ska vara trä och målas i färdig alt mättade mellanljusa kulörer med anknytning till traditionens och omgivningens förutsättningar.

ILLUSTRATIONER

- — — Illustrationlinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

UTSTÄLLNINGSHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2003-02-10  
Laga kraft 2003-03-11  
Vidimeras *Jd*

Detaljplan för del av fastigheterna  
STÖCKE 6:9 och 8:25 m.m.  
inom Stöcke by i Umeå kommun, Västerbottens län  
UPPRÄTTAD AV SWECO FFNS arkitekter Umeå december 2002

*Göran Stiberg*  
Göran Stiberg  
Arkitekt

350.6026.000

2480K-P03/79



## LAGAKRAFTBEVIS

2003-03-13

DNR PLA 02-16

Detaljplan för del av fastigheterna **Stöcke 6:9** och **8:25** mm inom Stöcke i Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-02-10, § 32

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2003-03-11**.

### SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindfors

#### *Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

#### *Samhällsbyggnadskontoret:*

Mät och Kart  
Plan och Bygglov  
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

030313142226916.doc

# 2480K-P03/79

03-03-13 14:27

| Postadress  | Besöksadress                 | Telefon                                     | Telefax                             | Bankgiro                              | e-post                           |
|---|------------------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|
| Samhällsbyggnadskontoret<br>Plan och Bygglov<br>901 84 UMEÅ | Stadshuset<br>Skolgatån.31 A | 090-16 14 15 (planexp)<br>090-16 10 00 (vx) | 090-16 14 22<br>Postgiro<br>62000-5 | 759-8899<br>Org nummer<br>202100-2627 | samhallsbyggnadskontoret@umea.se |

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-18.15

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande  
Anders Sellström (kd), vice ordförande  
Patrick Nygren (s), till kl 16.20  
Ingemar Jangvad (s)  
Pia Andersson (s)  
Hans Lindberg (s)  
Farrokh Farrokhi (fp)  
Cecilia Bergström (c)  
Ulrik Berg (m)  
Per Olov Ljung (v)  
Gunilla Jönsson (v)

Ersättare Kurt Bergström (s), tjänstgör from 16.20 § 26  
Karin Ahnqvist (s)  
Ann-Marie Andersson (s)  
Magdalen Alatalo (fp)  
Arne Lindström (c)  
Ingemar Dalgård (m)  
Örjan Mikaelsson (v)  
Elisabet Marklund (mp)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef  
Olle Forsgren, stadsarkitekt  
Börje Nordström, lantmätare  
Anders Berg, bitr stadsarkitekt  
Ulf Sondell, stadsingenjör  
Håkan Sjögren, ekonomichef  
Stina Fahlgren, arkitekt

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2003-02-17

*Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 17-44

Underskrifter Sekretärare Ann-Kristin Lundström

*Åsa Ögren*

Ordförande Åsa Ögren

*Anders Sellström*

Justerande Anders Sellström

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2003-02-10

Datum för anslags uppsättande 2003-02-18

Datum för anslags nedtagande 2003-03-11

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

*Ann-Kristin Lundström*

Underskrift Ann-Kristin Lundström



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 2002-16

Beslutsdatum  
2003-02-10 § 32

Justerarnas sign:  
*(Handwritten signatures)*

Fastighetsbeteckning: Stöcke 6:9 o 8:25 m.m.

Sökande: Nordkronan AB  
Stöcke 186  
90581 Umeå

Ärendet avser: Detaljplan antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Anders Berg

Sign: *(Handwritten signature)* AB

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för tolv tomter för enbostadshus.

Detaljplanen har hållits utställd 2003-01-07 -- 2003-01-28.  
Planen har varit föremål för samråd 2002-09-27 -- 2002-10-14.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren 2002-12-30.

Planförfattaren har avgivit ett utlåtande, se bilaga.

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen i enlighet med planförfattarens utlåtande.

-----

**BESLUT:** Byggnadsnämnden beslutar  
att anta detaljplanen.

-----

**UPPLYSNINGAR:**  
Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

Kommunstyrelsens planeringsutskott

2003-02-04

|   |       |
|---|-------|
| Umeå kommun<br>Samhällsbyggnadskontoret<br>Plan och Bygglöv |       |
| 2003 -02- 0 5   |       |
| Dnr   | Plan  |
| 251   | 12.16 |

Exp. 2003-02-05  
Byggnadsnämnden

PLU § 20

2003.62

Stöcke 6:9 och 8:25 m.m. (del av) - Exploateringsavtal

Stadsledningskontoret har i skrivelse 2003-01-28 anfört följande.

Ett detaljplaneförslag har upprättats i avsikt att tillskapa 12 st nya tomtplatser för enbostadshus i Stöcke. Området är i privat ägo. Med stöd av detaljplaneförslaget har SLK Mex tillsammans med exploatören upprättat ett exploateringsavtal som reglerar genomförandet av detaljplanen.

Avtalet innebär att exploateringsområdet genom exploatörens försorg ska omvandlas till ett fullt färdigt och väl fungerande bostadsområde. Exploatören ska bygga lokalgata inklusive vägbelysning som erfordras för bostadsområdet. Kommunen har enligt avtalet rätt att utöva den kontroll över anläggningsarbetena som kommunen finner lämplig. Kontroll och samråd sker genom SLK Mex och samhällsbyggnadskontoret.

Villkor för exploateringsavtalet biläggs protokollet.

BILAGA

PLU

**Planeringsutskottet beslutar**

**att uppdra till stadsledningskontorets mark- och exploateringsenhet att träffa exploateringsavtal för del av fastigheterna Stöcke 6:9 och 8:25 m.m. i enlighet med bifogat avtal samt**

**att paragrafen förklaras omedelbart justerad.**

Justeringsmännens sign

Utdragsbestyrkande

## **PLANBESKRIVNING**

**Detaljplan för del av fastigheterna Stöcke 6:9 och 8:25 m.m. inom Stöcke by i Umeå Kommun, Västerbottens län.**

### **HANDLINGAR**

Plankarta med bestämmelser och illustration  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning

### **PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för tolv tomter för enbostadshus anpassade till den karaktär gällande skala, material, färg och utformning som råder i denna del av Stöcke.

### **PLANDATA**

Planområdet är beläget centralt i byn omedelbart söder om skolan. Området är privatägt.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Området saknar detaljplan men gränsar till detaljplan lagakraftvunnen 1987-01-15. Aktuellt område ingick i den angivna detaljplanen varvid principlösningar kunde fastläggas för gator och VA-system även i nu aktuell del. Detaljplanen kunde dock inte föras fram till beslut vid denna tidpunkt då markfrågorna inte kunde lösas. I områdesbestämmelser för Stöcke by, antagna av Byggnadsnämnden med lagakraftdatum 1993-01-25, har området reserverats för bostäder, småhus, samt som reservmark för skolans eventuella expansion. Kommunen har i samråd accepterat nu föreslagen plangräns. Någon miljökonsekvensbeskrivning(MKB) har inte bedömts nödvändig.

### **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

Stöcke by är från början en jordbruksby med i delar väl bevarad 1800-talsprägel på gårdar och ekonomibyggnader. Förtätningar genom åren har både ersatt och kompletterat bybebyggelsen med skiftande påverkan för miljön. Intrycket av en ganska väl bibehållen och levande by kvarstår. I gräns mot planområdets västra del finns en sammanhållen miljö med ekonomibyggnader innefattande två timrade rundlogar av kulturhistoriskt intresse.

### **BOSTÄDER**

Detaljplanen omfattar 12 tomter, avsedda för enbostadshus i högst två våningar med tillhörande garage/carport och förråd. Tidigare principlösningar

med delvis utbyggd va-ledning har styrt planutformningen. Lokalgatan har därför getts en traditionell utformning med en rundslinga. Hänsyn till angränsande miljö har lett till att lokalgatan naturligt utgör planavgränsning. Tomterna har illustrerats med en yta av ca 800 m<sup>2</sup>. Illustrationen visar olika grupperingar på tomt vilket kan ge såväl frihet som tillskott för miljön. Krav har införts på material, färg och takutformning för att få en önskad samordning och karaktär inom ramen för traditionens och platsens förutsättningar.

För huvudbyggnad i två våningar har bruttoarean getts en något generösare ram än enplanshus, som ju upptar större plats på mark. Motivet har varit att värna och prioritera frihet och de gröna kvaliteterna. Utöver huvudbyggnadens lägenhet är det även tillåtet att inreda en mindre lägenhet för uthyrning/generationsboende, antingen i huvudbyggnaden eller som del i komplementbyggnaden.

### **GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN**

Området har inte särskilt grundundersökts eftersom bebyggelsen utgör kompletteringar intill befintliga och delvis i detaljplan belägna byggnader. Erfarenheter från grundläggningar av den relativt nyuppförda bebyggelsen inger inga farhågor ur grundläggningssynpunkt för nu föreslagen bebyggelse. Mot planområdets södra del har grundundersökning tidigare utförts av VAB i Umeå, ärende 180-461. Val av grundläggningssätt klargörs i bygganmälansskedet. Markradonundersökning rekommenderas och eventuella åtgärder klargörs i bygganmälansskedet.

### **TRAFIK**

Områdets tomter ansluts till lokalgatan via Skärvägen. En möjlig framtida gång- och cykelförbindelse har illustrerats utanför planområdet med skolan som målpunkt.

### **BYGGTEKNIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING**

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


För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras.

Tomterna ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. För att säkerställa läget och åtkomligheten för befintliga ledningar utläggs ett u-område i planområdets nordöstra del.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning

SWECO FFNS arkitekter Umeå december 2002



Göran Stiberg /arkitekt

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**Detaljplan för del av fastigheterna Stöcke 6:9 och 8:25 m.m inom Stöcke by i Umeå kommun, Västerbottens län.**

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen har satts att utgå vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.

### **Huvudmannaskap**

Fastigheterna är i enskild ägo.

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

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av 12 tomter och på de nybildade fastigheterna uppföra friliggande bostadshus. Om det bedömes ändamålsenligt kan exploateringsfastighet bildas..

För anläggning och drift av lokalgatan skall gemensamhetsanläggning inrättas.

Rätt att bibehålla och nedlägga allmänna ledningar skall säkerställas med ledningsrätt eller servitut och hållas tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

## TEKNISKA FRÅGOR

De nybildade tomterna angörs från lokalgatan/ Logvägen som ansluts mot Skärvägen. Logvägens dimensionering och tekniska egenskaper i övrigt kommer att regleras i exploateringsavtal.

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

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

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.  
Fastighetsägarna/exploatörerna skall bekosta anläggandet av lokalgata.  
Exploateringsavtal skall vara träffat med exploatörerna innan planen antas.

Planavtal avses tecknas med exploatörerna.

SWECO FFNS arkitekter Umeå december 2002



Göran Stiberg /arkitekt

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### **Detaljplan för del av fastigheterna Stöcke 6:9 och 8:25 m.m inom Stöcke by i Umeå kommun, Västerbottens län.**

Samråd har hållits under tiden 27 september – 14 oktober 2002 med Länsstyrelsen, kommunens planeringsutskott, berörda sakägare och kommunala bolag och förvaltningar. Samrådshandlingarna har distribuerats via brev.

Under samrådstiden har följande synpunkter och erinringar anförts.

**Länsstyrelsen** anför i yttrande att man saknar motiv för planområdets placering med hänsyn till skolans eventuella expansion. Man pekar på att om Botniabanan skulle erbjuda en framtida hållplats skulle det innebära innebärande nya tillväxtförutsättningar för Stöcke. Vidare anser man att den tilltänkta bebyggelsen bryter mot den bebyggelsestruktur som i övrigt råder i denna del av byn, samt önskar en bättre gestaltningsmässig anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön samt införande av en skyddszon med anledning av detta.

**Kommentar:** I områdesbestämmelser för Stöcke by antagna av Byggnadsnämnden med lagakraftdatum 1993-01-25 har området utlagts som bostadsområde och i en mindre del som mark reserverad för skolans expansion. I samråd inom kommunen har planavgränsningen godtagits. Markreserver avsedda för bostadsbebyggelse har reserverats i ovan nämnda områdesbestämmelser för byn men förutsätter detaljplan för att kunna ianspråkta. Beträffande gestaltning/anpassning prövades frågorna i detaljplanearbetet från 1986. Utifrån den va-projektering som gjordes vid tillfället förbereddes aktuell exploatering genom att va-ledningar lades ut i Logvägens östra slinga. För att kunna motivera en rimlig ekonomi har gjorda investeringar förutsatts kunna nyttjas. Att också västra delen av Logvägen genomförs förbättrar planekonomin väsentligt och möter den efterfrågan som bedömes finnas för byn. Lokalgatans sträckning har redan i samrådsskedet justerats jämfört tidigare planskiss för att bättre tillmötesgå synpunkter om hänsynstagande till kulturhistoriska intressen.

Länsstyrelsens synpunkter har föranlett ytterligare justering av gatans dragning och därmed områdets avgränsning. Det byggnadsfria området har något utökats mot de angränsande logarna. Då den byggbara delen av tomterna därmed minskats har förgårdsmarken justerats för att möjliggöra ett ändamålsenligt byggande. Planutformningen anknyter Logvägen till det tänkta gång-och cykelstråk som anvisats mot skolan redan i tidigare planförslag och i

områdesbestämmelsernas redovisning. Att ytterligare beskära planområdet bedöms inte motiverat utifrån de kommunala ambitionerna om byns framtid.

**Västerbottens museum** har i yttrande utvecklat synpunkter på planen och begär att följande förslag till ändringar beaktas. Dels vill man att lokalgatan flyttas och att en vegetationszon, (min 20 m) tillskapas mellan de gamla ekonomibyggnaderna och planområdet. Man vill att planområdets västra del ges en bättre anpassning så att avgränsningen följer topografin och de gamla gårdarnas bebyggelseplacering. Mark som avses att bebyggas bör anpassas till den naturliga terrängen och topografin menar man, samt att en skogsdunge undantas för rekreation.

**Kommentar:** Sammanfattningsvis kan museets yttrande ses som att planen endast bör föras fram med Logvägens östra del. Konsekvensen skulle bli att fyra tomter får utgå. Efterfrågan på tomter i Stöcke by har av kommunen bedömts stor och särskilt i detta centrala och attraktiva läge. Närheten till skola och betydelse för annan samhällsservice utgör viktiga överväganden för framtiden. I den avvägning som måste göras bedöms tillräckliga hänsynstaganden ha gjorts för att inte äventyra de kulturhistoriska eller andra miljövärden i området. I övrigt hänvisas till kommentaren över länsstyrelsens yttrande.

**Gata och park** anför synpunkter på gatusträckningen, sakupplysning om att kommunen inte är väghållare för Skärvägen samt synpunkter på vägområdets storlek för att rymma öppna diken. Dessutom vill man att gång- och cykelförbindelse anordnas mellan planområdet och skolan samt övergångsställets utformning.

**Kommentar:** Gatusträckningens utformning, se kommentarer till länsstyrelsen och Västerbottens museums yttranden. Detaljplanens vägområde är 10 m och möjliggör en rad olika lösningar. Att ytterligare bredda detta innebär orimligt stora gatuområden där man hellre vill prioritera småskalighet i utformningen. Uppgiften om väghållare justeras i genomförandebeskrivningen. En gång- och cykelväg mot skolan kan genomföras utan att behöva ingå i detaljplanen. Synpunkten lämnas därför utan åtgärd.

**UMEVA** påpekar i vikten av samordning vid byggandet då det är olika huvudmän för lokalgatan och va-ledningarna i gatan. Vidare betonas att framkomligheten för sopfordon beaktas vid genomförandet.

**Kommentar:** Synpunkterna får beaktas i genomförandet.

**UMEÅ ENERGI** anför i att för planområdet behövs en ny nätstation i närheten. Man vill informera om att kontakt kommer att tas för undersöka möjligheterna att förlägga stationen på fastigheten Stöcke 6:18.

**Kommentar:** Fastigheten som är relativt stor rymmer idag en mindre byggnad för Telia och samordning får ses som en utmärkt lösning. Åtgärden sker utanför detaljplanen och föranleder ingen åtgärd.

**UMEÅ LOKALTRAFIK** saknar en redovisning av hur en koppling till den regionala kollektivtrafiken ser ut samt plats för nya hållplatser.

**Kommentar:** Aktuell exploatering förstärker kundunderlaget med de 12 nya tomter som skapas. Avståndet till väg 523 mot Ström och Umeå är ca 100m. Att med rådande förutsättningar utveckla frågorna kring regionaltrafiken skulle leda för långt. Områdets belägenhet och skala påverkar frågan endast marginellt och lämnas utan åtgärd.

**Östra Söråkers Vägsamfällighet** vill uppmärksamma byggherren av området på att samfällighetens väg kommer att belastas under byggtiden och om byggherrens ansvar att vägen hålls i samma skick som tidigare. Man påpekar också att framtida vägunderhåll för samfällighetens väg ska belasta de tillkommande fastigheterna.

**Kommentar:** Synpunkterna får hanteras vid bildandet av vägsamfällighet för planområdet.

**Stöcke Samfällighetsförening** har i ställt sig positiva till exploateringen men anför att då Skärvägen kommer att utsättas för ökat slitage bör fortsatta kontakter tas mellan exploatören och byamännen.

**Kommentar:** se kommentar Östra Söråkers Vägsamfällighet.

**SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET Miljö- och hälsoskydd** respektive **Brandförsvaret** har inget att erinra mot planen.

### **SAMMANFATTNING**

Inkomna synpunkter har föranlett endast mindre justering av planavgränsning och vägdragnings. Justeringar av beskrivning bedöms vara av redaktionell karaktär.

SWECO FFNS arkitekter Umeå i december 2002

  
Göran Stiberg / arkitekt

---

Handläggare:  
Birgitta Hedvall

Regdatum: 2003-05-22

---

Registrering av åtgärder:  
STÖCKE 6:9, 8:25 m.m. Detaljplan

---

Information:  
Registerkarta: -STÖCK 494D

Berörda fastigheter:

STÖCKE 6:9  
STÖCKE 6:15  
STÖCKE 6:17  
STÖCKE 6:21  
STÖCKE 8:25  
STÖCKE 31:1  
STÖCKE 33:1

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

|            |    |                       |
|------------|----|-----------------------|
| 2003-02-10 | BD | Beslutsdatum          |
| 2003-03-11 | LK | Laga kraft            |
| 2008-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2003-05-21 | PB | Inlagd i ACM          |