

### 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** Lokaltrafik

### 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.

### BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

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

### BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- ⊕---⊕** Körbar infart får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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

### ILLUSTRATIONER

- Illustrationlinje

### 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 2003-12-16  
Laga kraft 2004-01-13  
Vidimeras *J.L.*

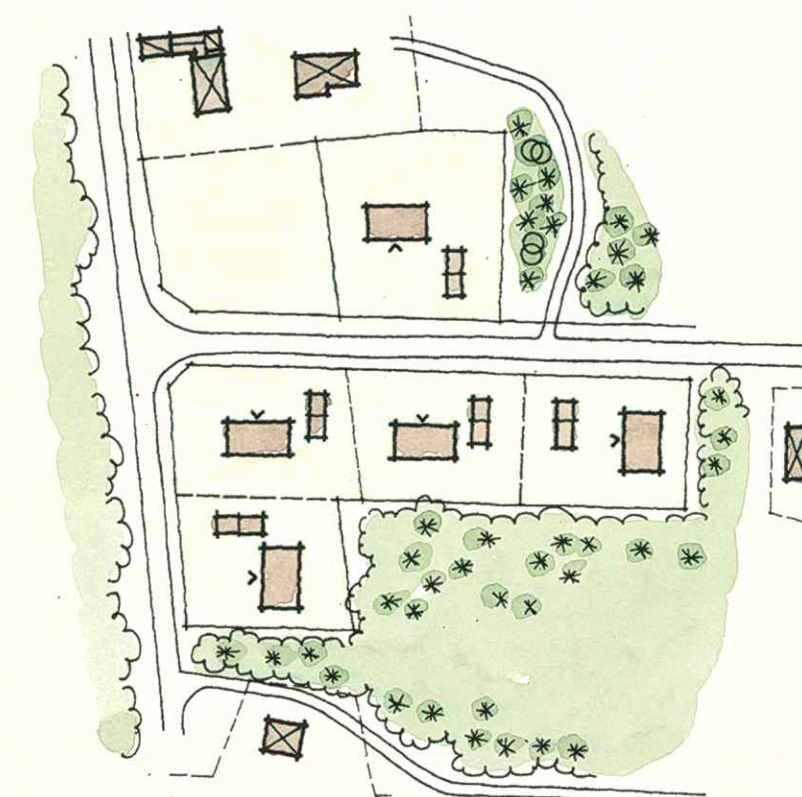


ILLUSTRATION Skala 1:2000

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2003-05-22

Reviderad

*Ulf Gondell*  
Ulf Gondell

Mätning:  
Kartkonstruktion: MH

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: 1998 från 800 meters höjd

Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar

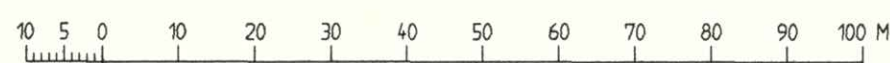
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:

Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Peder Seidegård*  
Peder Seidegård  
Planarkitekt EA

## LAGAKRAFTBEVIS

2004-01-21

DNR PLA 03-15



Detaljplan för del av fastigheten **Stöcksjö 7:9** inom Stöcksjö i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-12-16, § 211

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-01-13**.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Ingrid Lindförss

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Mät och Kart  
Plan och Bygglov  
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

040120152916437

2480K - P04 / 34

2004-01-21 09:49

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Plan och Bygglov	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	



BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL  
Beslutsdatum  
2003-12-16 § 211

Dnr PLA 2003-15

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Del av **STÖCKSJÖ 7:9 m fl**  
Fastighetens adress: Stöcksjö Södra byväg  
Sökande: Frank Eriksson(Sökandens namn)  
Stöcksjö Södra byväg 33  
905 80 UMEÅ  
Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Peder Seidegård Sign: /

*Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för fem tomter för enbostads-  
hus.*

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygglov i oktober 2003.

Samråd har hållits under tiden 21 augusti--5 september 2003.

Utställning har ägt rum under tiden 3--24 november 2003.

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

#### Länsstyrelsen

Har inget ytterligare att tillföra planförslaget.

I samråd med sökande, **Frank Eriksson**, införlivas den angränsande och obebyggda fastigheten Stöcksjö 7:27 i planförslaget.

Plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning kompletteras.

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

#### SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter under planprocessen som inte har beaktats har framförts av Jan Axelsson, Stöcksjö 7:6.

**BESLUT:** Byggnadsnämnden beslutar

att revidera detaljplanen  
att anta den reviderade detaljplanen

#### UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

Plats och tid Brandförsvaret. kl 09.00-16.30, lunch 12.30-13.30

Beslutande  
Åsa Ögren (s), ordförande  
Anders Sellström (kd), vice ordförande  
Patrick Nygren (s)  
Kurt Bergström (s)  
Hans Lindberg (s), till kl 16.00  
Pia Andersson (s), till kl 12.30  
Farrokh Farrokhi (fp)  
Cecilia Bergström (c), till kl 12.30  
Ulrik Berg (m)  
Per Olov Ljung (v)  
Gunilla Jönsson (v)

Ersättare  
Ann-Marie Andersson (s), tjänstgör från kl 13.30, § 213  
Stig Lundström (s), tjänstgör från kl 16.00 § 224  
Ingemar Dalgård (m)  
Elisabet Märklund (mp), till kl 16.15  
Örjan Mikaeisson (v)  
Magdalen Alatalo (fp)  
Arne Lindström (c), tjänstgör från kl 13.30, § 213

Övriga deltagande  
Margaretha Alfredsson, förvaltningschef  
Ole Forsgren, stadsarkitekt  
Anders Berg, bitr stadsarkitekt  
Börje Nordström, lantmätare  
Patrick Forsberg, arkitekt  
Benny Sandberg, planingenjör  
Stina Fahlgren arkitekt  
Gert Wingårdh, § 206

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2003-12-22

*Ann-Kristin Lundström*

Paragrafer 204-226

Underskrifter Sekretärer Ann-Kristin Lundström

Ordförande *Åsa Ögren*

*Anders Sellström*

Justerande Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2003-12-16

Datum för anslags uppsättande 2003-12-23

Datum för anslags nedtagande 2004-01-13

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

*Ann-Kristin Lundström*

Underskrift Ann-Kristin Lundström

*Uu kl. 1 Jan Arvidson  
03-12-22  
[Signature]*



## PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **STÖCKSJÖ 7:9 m fl** inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning.

### PLANENS SYFTE

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

### PLANDATA

Planområdet är beläget sydväst om Stöcksjön och utmed den gamla byvägen. Området är i privat ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Översiktsplan Umeå kommun ÖPL 98 antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. Detaljplan saknas för området.

Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte upprättats då planförslaget inte bedöms ge betydande miljöpåverkan.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet är beläget inom den fördjupade översiktsplanen för expansionszonen runt Umeå tätort (F1-området). Det är i grunden positivt med tillskott till utbudet av tätortsnära småhustomter i Umeå. Inom F1-området är samtidigt grundprincipen att alla lokaliseringar bör ha direkt stöd i den fördjupade översiktsplanen. ÖPL-dokumentet medger dock enstaka nylokaliseringar inom eller i anslutning till redan bebyggda grupper där bebyggelsestrukturen är given och det saknas förutsättning till större sammanhängande utbyggnader. Lämplighetsprövning av förändrad markanvändning inom F1-området ska ske genom att detaljplan upprättas.

Samhällsbyggnadskontoret anser att planförslaget, trots att det innehåller fem tomtplatser, är väl anpassat till den rådande bebyggelsestrukturen och att det saknas naturliga förutsättningar till större sammanhängande utbyggnader.

### Geotekniska förhållanden

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

**Natur**

Marken sluttar från väster till öster d v s från den gamla byvägen. Planområdet består till största delen av barrskog. För att bibehålla skogskaraktären även efter en exploatering rekommenderas att trädbeståndet inom tomtplatserna endast får huggas ned i rimlig omfattning.

**Bostäder**

Planområdet inrymmer sex tomter för enfamiljshus. För att vidmakthålla den bebyggelsestruktur som råder är fyra av tomterna förlagda utmed lokalgatan, en norr om och tre söder om gatan och angöres från denna och en tomt är förlagd mot den gamla byvägen. Den obebyggda fastigheten Stöcksjö 7:27 är medtagen i planförslaget. Fastigheten föreslås även utökas något åt öster för att få samma storlek som de övriga.

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 denna jordbruksbygd. Om inte rekommenderas att garage/carport byggs fristående eller att komplementbyggnad åtminstone åtskiljs med länk och ges ett tak vinkelrätt mot huvudbyggnadens.

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

**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 tillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vattennät. Gällande avloppet kan den bebyggelse som hamnar väster om den avloppsledning som korsar området, anslutas till denna. Bebyggelse öster därom får ordna med enskild avloppsanläggning i samråd med Samhällsbyggnadskontorets miljöenhet.

För att säkerställa läget för befintliga ledningar utläggs ett u-område i nordsydlig riktning i planområdets mitt.

**Tillgänglighet**

Byggnaderna och tomterna ska utformas så att dessa kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

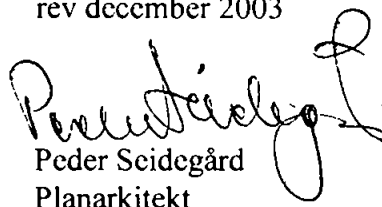
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2003  
Plan och Bygglov rev december 2003



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **Stöcksjö 7:9 m fl** inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

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

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att tillskapa utrymme för sex tomter för enbostadshus.

Planen möjliggör avstyckning av fem tomter från Stöcksjö 7:9 för bostadsändamål. Området ligger vid den västra sidan av Stöcksjön och innebär en förtätning av bebyggelsen längs Stöcksjö södra byväg. I planområdet ingår även den tidigare avstyckade, men ännu obebyggda fastigheten Stöcksjö 7:27. Det område som angränsar direkt i öster kan överföras från Stöcksjö 7:9 till Stöcksjö 7:27 genom fastighetsreglering så att fastighetens areal överstämmer med övriga tomter inom planområdet.

Tomterna angörs via Stöcksjö södra byväg, fyra från den enskilda stickvägen som nyttjas av fler fastigheter öster om planområdet, och två tomter via den egentliga Stöcksjö södra byväg som är inrättad som gemensamhetsanläggning, Stöcksjö ga:6. För säkerställande av rätten till utfart bör gemensamhetsanläggning eller alternativt servitut bildas för de fyra tomterna med utfart via stickvägen. Samtliga sex tomter bör tilldelas andel i Stöcksjö ga:6.

Stöcksjö 7:9 är i privat ägo.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundförhållanden m m*

En detaljerad geoteknisk undersökning kan komma att krävas i samband med byggsamrådet.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

*Teknisk försörjning*

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till kommunens vattennät. Anslutning till den allmänna avloppsledning som sträcker sig genom det u-område som markerats på plankartan är möjlig för de tomter som placeras väster om ledningen. Övriga tomter får lösa avloppsfrågan genom enskild avloppsanläggning i samråd med kommunens miljöenhet.

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

*Trafik och parkering*

Utfart för de sex tomterna sker via Stöcksjö södra byväg. Fyra från stickvägen och två från huvudvägen.

Sophämtning sker direkt från den befintliga byvägen vid respektive fastighet.

*Vegetation*

Planområdet är huvudsakligen bevuxet med barrskog. Inom tomterna bör trädbeståndet bevaras i sådan omfattning att områdets skogskaraktär bibehålls.

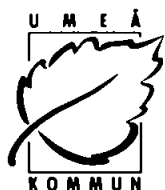
## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Frank Eriksson.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2003  
Lantmäteri rev december 2003



Carina Björö  
Lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av fastigheten **STÖCKSJÖ 7:9** inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

---

Samråd har hållits under tiden 21 augusti–5 september 2003 med Länsstyrelsen, stadsledningskontoret, UMEVA, Umeå Energi AB, TELIA, byggnadsnämndens ledamöter, berörda sakägare och internt till samhällsbyggnadskontorets olika avdelningar.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev tagit del av samrådshandlingarna.

### Länsstyrelsen

Inom den västligaste tomten finns kulturlämning i form av plats för tegelugn. Det utgör inget antikvariskt hinder för upprättande av detaljplan.

### Kommunstyrelsens planeringsutskott, PLU

Planförslaget bör kompletteras med analys och bedömning av översiktplanemässiga frågeställningar.

Byggnadsnämnden kan pröva antagande av detaljplanen enligt kommunfullmäktiges delegation.

*Kommentar:* Planbeskrivningen kompletteras.

### UMEVA

Redovisat u-område är felaktigt inlagt. Rätt läge enligt bifogad karta. Tre av sju tomter kommer att få ordna enskild avloppslösning.

*Kommentar:* Plankartan kommer att revideras angående tomternas placering. Hänsyn kommer då tas till UMEVA:s bifogade karta. Hur många tomter som därefter kommer att få ordna enskild avloppsanläggning, får belysas under utställningsskedet.

### Samhällsbyggnadskontoret, Gata och Park

Kommunen ska inte vara huvudman för lokalgatan. Texten om huvudmannaskap/ansvarsfördelning i genomförandebeskrivning måste revideras.

*Kommentar:* Genomförandebeskrivning revideras.

### Samhällsbyggnadskontoret, Brand

Ur brandskydds synpunkt bör brandpost anordnas inom området på lämplig plats utefter lokalgatan

*Kommentar:* Synpunkten delges UMEVA.

### Samhällsbyggnadskontoret, Miljö

I närheten av planområdet, inom fastigheterna Stöcksjö 7:6 och 7:26 förekommer hästhållning. Med beaktande av Miljödomstolens domslut 2003-06-18 i ärendet om olägenheter från hästhållning på Röbbäck 29:28 bedöms att tillräckligt skyddsavstånd mellan hästhållning och planerade bostäder i det nu aktuella fallet inte är tillgodosett. Detaljplanen behöver därför överses i detta avseende.

**Kommentar:** Den föreslagna tomtplatsen som angränsar till Stöcksjö 7:26 utgår. Plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning revideras.

#### **Jan Axelsson, Stöcksjö 7:6**

Huvudidén med en förtätning i byar måste vara att byn får behålla sin karaktär. En förtätning får inte göras efter villakvarterets principer. En lämplig utbyggnadstakt är två till tre fastigheter åt gången för att hålla en rimlig utbyggnadstakt. Med utgångspunkt från ovanstående visar planförslaget ett för stort antal tomter. Ett villakvarter som lever sitt eget liv och som aldrig kan smälta in i bykaraktären.

Om byggnadsnämnden anser att denna del av Stöcksjö måste förtätas bör planeringen föregås av en allmän diskussion inom kommun och i byar om var och hur nya förtätningar skall ske. Ett sådant ställningstagande bör göras i översiktsplanen eller i någon annan form av översikt för Stöcksjö.

Om byggnadsnämnden anser att planförslaget ska gå vidare måste vissa justeringar göras enligt bifogad skiss.

**Kommentar:** Planområdet är beläget inom den fördjupade översiktsplanen för expansionszonen runt Umeå tätort (F1-området). Det är i grunden positivt med tillskott till utbudet av tätortsnära småhustomter i Umeå. Inom F1-området är samtidigt grundprincipen att alla lokaliseringar bör ha direkt stöd i den fördjupade översiktsplanen. Enstaka nylokaliseringar bör dock kunna medges inom eller i anslutning till redan bebyggda grupper där bebyggelsestrukturen är given och det saknas förutsättning till större sammanhängande utbyggnader. Lämplighetsprövning av förändrad markanvändning inom F1-området ska ske genom att detaljplan upprättas.

Samhällsbyggnadskontoret anser liksom Jan Axelsson att samrådsförslaget inte fullt ut är anpassat till den bebyggelsestruktur som råder. I och med att planförslaget revideras i stort överensstämmande med Jan Axelssons bifogade skiss, anser kontoret att förslaget anpassas i sin helhet till den bebyggelsestruktur som råder.

Plankarta, planbeskrivning, planbestämmelser och genomförandebeskrivning revideras.

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

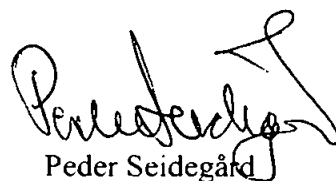
#### **SAMMANFATTNING**

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört enskilt huvudmannaskap, närhet till hästhållning och bebyggelsestruktur.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i oktober 2003  
Plan och Bygglöv



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Peder Seidegård  
Planarkitekt

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET  
MOK Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 04/34  
Dnr: 04/308

---

Handläggare:

Barbro Holmgren

Regdatum: 2004-02-11

---

Registrering av åtgärder:

STÖCKSJÖ 7:9, Detaljplan

---

Information:

Registerkarta: 20053

Berörda fastigheter:

STÖCKSJÖ 7:9

STÖCKSJÖ 7:27

---

**HÄNDELSER I ÄRENDET**

2003-12-16	BD	Beslutsdatum
2004-01-13	LK	Laga kraft
2009-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2004-02-11	PB	Inlagd i ACM