

PLANKARTA

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

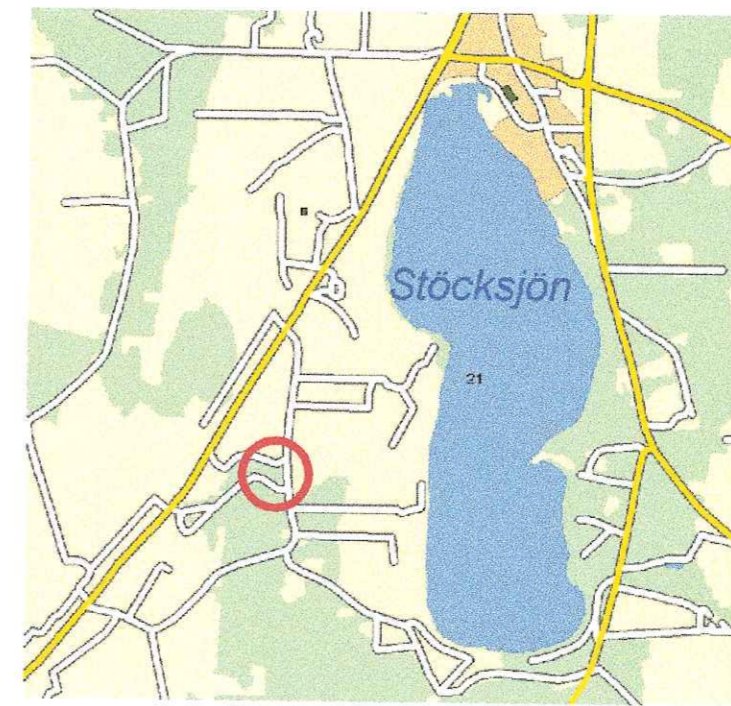
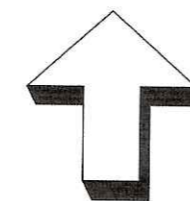
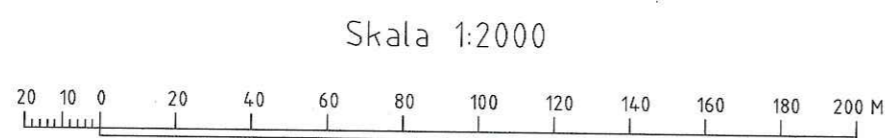
Upprättad 2010-12-06 LAN 10-332

Reviderad  
  
 Lanmäteri SHBK

Mätning: MU  
 Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK  
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats  
 - Lägesnoggrannhet: Skalan för primärkartan är 1:2 000 (byar)  
 - Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
 Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans  
 Ursprung: Digital primärkarta  
 Flygfotografiering är:  
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
 Upphovsrätt: Umeå kommun



ÖVERSIKTSKARTA

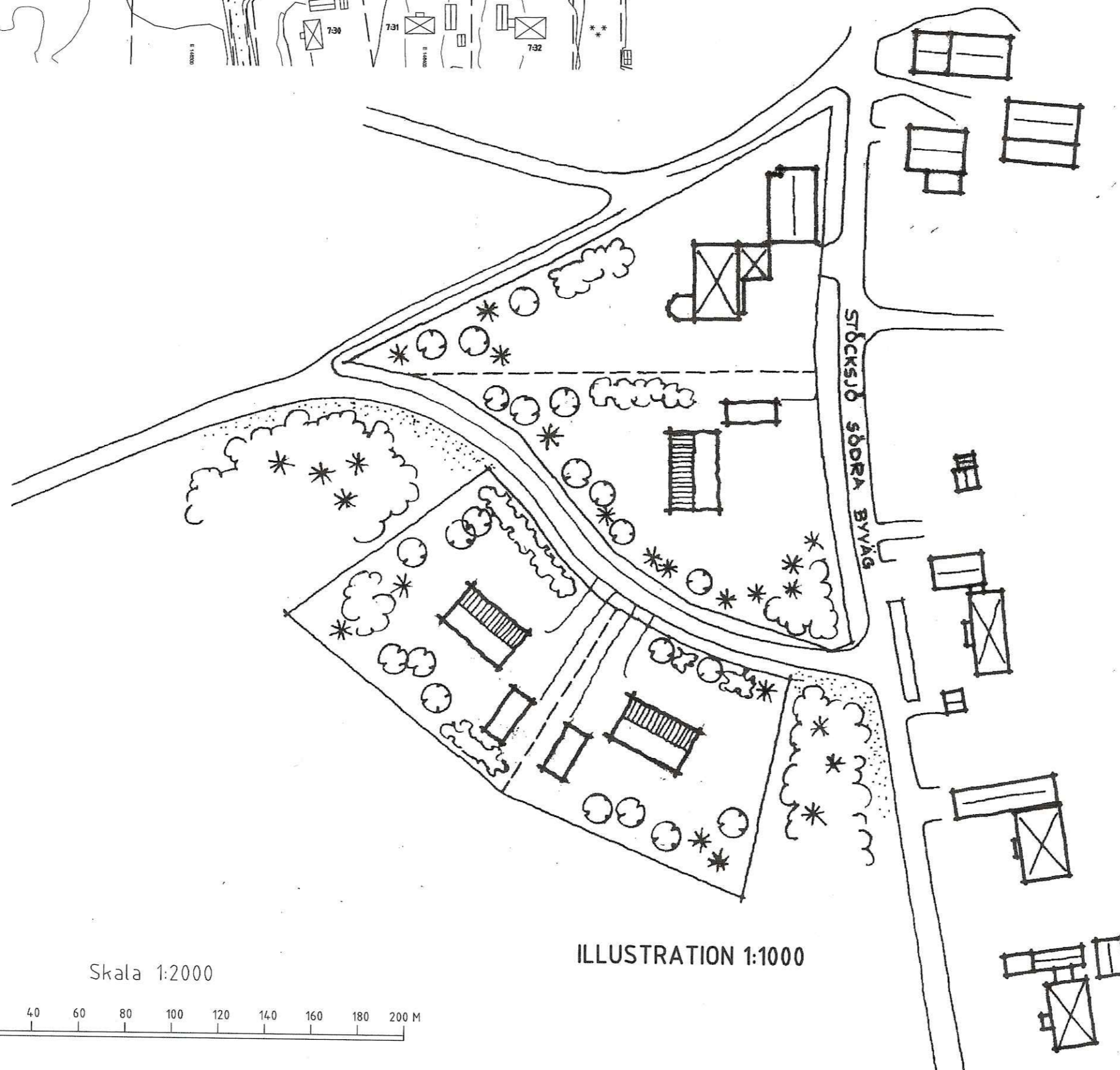


ILLUSTRATION 1:1000

**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
- NATUR** Naturområde

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

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

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e<sub>1</sub> Minsta tomstorlek är 2500 m<sup>2</sup>
- e<sub>2</sub> Minsta tomstorlek är 2300 m<sup>2</sup>
- Total exploatering för tomter med byggnader i två plan får vara 300 m<sup>2</sup> bruttoarea varav huvudbyggnader får maximalt vara 260 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark.
- Total exploatering för tomter med byggnader i ett plan får vara 240 m<sup>2</sup> bruttoarea varav huvudbyggnader får maximalt vara 200 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark.
- Komplementbyggnader får vara maximalt 80 m<sup>2</sup> bruttoarea
- Komplementbostad om högst 40 m<sup>2</sup> bruttoarea får inredas, antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnad.
- På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader.

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

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

**MARKENS ANORDNANDE**

- Utfart får inte anordnas
- n<sub>1</sub> Marknivån efter fyllning eller schaktning på tomt ska vara anpassad till omgivande naturmark. Naturmark ska vidmakthållas
- n<sub>2</sub> Träden ska bevaras eller återplanteras

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

- II Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas
- Endast friliggande hus
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtragrens
- Garage/carport ska placeras med sin entrésida minst 6 meter från tomtragrens, övriga sidor minst 2 meter
- Huvudbyggnad ska förses med sadeltak med taklutning om minst 23 grader och maximalt 27 grader
- Fasadmateriell ska vara av trä
- Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter och maximalt takvinkel på 23 grader

**ILLUSTRATIONER**

- Illustrationslinje

**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 2011-05-26  
 Laga kraft 2011-06-22  
 Vidimeras Inger Södermark

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

Samhällsbyggnadskontoret i mars 2011

Tomas Strömberg  
 Planchef

Saeid Erfan  
 Planarkitekt

2480K-P11/29



## Lagakraftbevis

1 (1)

Diarienummer: PLA 10-36  
 Datum: 2011-06-27  
 Handläggare: Saeid Erfan

### Detaljplan för fastigheten STÖCKSJÖ 7:9 m.fl. inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden, 2011-05-26, § 76. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2011-06-22.**

UMEÅ KOMMUN

Detaljplanering

*Inger Södermark*

Inger Södermark

Kopia till:

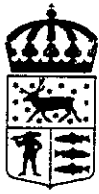
- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering
- Umeå kommun, Stadsledningskontoret
- Umeå kommun, Geografisk information
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning

2480K-P11/29

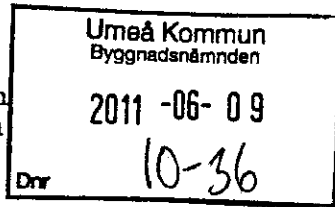
Umeå Kommun  
 Detaljplanering  
 Postadress 901 84 UMEÅ  
 Tel växel 090-16 10 00  
 E-post detaljplanering@umea.se

Kundtjänst Plan och bygg  
 Besöksadress Skolgatan 31A, 2<sup>tr</sup>  
 Tel 090-16 13 61  
 Fax 090-16 13 68

Webbadress [www.umea.se](http://www.umea.se)  
 Org nummer 212000-2627



Länsstyrelsen  
Västerbotten



## Beslut

Datum  
2011-06-08

Ärendebeteckning  
404-3556-2011  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Detaljplan

901 84 Umeå

### Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Stöcksjö 7:9 m.fl. inom Stöcksjö by i Umeå kommun, Västerbottens län

#### Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 10 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

#### Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 2011-05-26 § 76 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Peder Seidegård  
Bitr länsarkitekt

Maria Hessel  
Planarkitekt



# SAMMANTRÄDESPROTOKOLL BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum  
2011-05-26

Plats och tid	Brandförsvaret - Lektionssal, kl 10.00-15.20, Lunch 11.50-13.00	
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande Ulrik Berg, (M) vice ordförande Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande Ingemar Jangvad (S) Mona Westman (S) Kurt Bergström (S) Eva Maaherra-Lövheim (C) Rabih Ballout (KD) Alireza Mosahafi (MP) Emma Nilsson (S) §§ 69–91, §§ 93–95 Peder Westerberg (FP) §§ 70–78 Igor Jonsson (M) §§ 69, 79–95 Bernt Lundström (S) § 92	
Ersättare	Bernt Lundström (S) Peter Eriksson (MP)	
Övriga deltagande	Olle Forsgren, stadsarkitekt Maria Blomqvist, bygglovschef Tomas Strömberg, planchef Stina Rydberg, jurist Inger Södermark, kartingenjör Niklas Forsgren, informatör Kenneth Södermark, handläggare Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning	Daniel Janonius Löwgren, lantmätare Ulf Vannebäck, lantmätare Torbjörn Forsgren, kompetensledare Carl Arnö, projektchef § 70
Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2011-05-30	
Underskrifter	Sekreterare	Hannele Häkkinen
	Ordförande	Åsa Ögren
	Justerare	Ulrik Berg

Paragrafer 70-95

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2011-05-26	
Datum för anslags uppsättande	2011-05-31	Datum för anslags nedtagande 2011-06-21
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	Hannele Häkkinen	

**BN § 76****Detaljplan för del av fastigheten STÖCKSJÖ 7:9 m.fl. inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-05-02, bilaga.  
Handläggare är Saeid Erfan.

**BESLUT**

**Byggnadsnämnden antar detaljplanen.**

---

**BESKRIVNING AV ÄRENDET**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tomter för enbostadshus samt bekräfta befintliga förhållanden. Detaljplanen syftar också till att ta tillvara allmänna intressen genom att visa hänsyn till byns karaktär och beakta områdets ekologiska och estetiska värden samt rekreationsvärden.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i mars 2011

**Samråd/Utställning**

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. inga framförda synpunkter har föranlett några ändringar av detaljplaneförslaget.

**Kvarstående synpunkter****Berörda och sakägare**

- Ulla Britt Färm Wallgren och Rune Wallgren, Stöcksjö södra byväg 13
- Stöcksjö södra vägsamfällighetsförening

**Övriga berörda**

- Desirée Edlund, Stöcksjö södra byväg 37

**Antagandehandlingarna är**

Utlåtande daterad maj 2011

Plankarta med planbestämmelser daterad mars 2011

Planbeskrivning daterad mars 2011

Samrådsredogörelse daterad mars 2011

Genomförandebeskrivning daterad mars 2011

**BN § 76**

---

**Protokoll sänt till**

Sökande

Länsstyrelsen

Sakägare m fl.

Umeå kommun, Bygglov

Umeå kommun, Fastighetsbildning

---

**Beslutet kan överklagas**

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.



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

---

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Stöcksjö 7:9 m.fl. har upprättats av Detaljplanering i Umeå kommun under januari 2011. Syftet med planen är att möjliggöra tomter för enbostadshus samt bekräfta befintliga förhållanden. Detaljplanen syftar också till att ta tillvara allmänna intressen genom att visa hänsyn till byns karaktär och beakta områdets ekologiska och estetiska värden samt rekreativvärden.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 19 januari t.o.m. den 9 februari 2011 samt utställning under tiden 11 mars t.o.m. 1 april 2011. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

**Länsstyrelsen** har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

**Allmänt**

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att möjliggöra tomter för enbostadshus samt bekräfta befintliga förhållanden. Ett annat syfte är att ta tillvara allmänna intressen genom att visa hänsyn till byns karaktär och beakta områdets ekologiska och estetiska värden samt rekreativvärden.

Länsstyrelsen har tidigare, 2011-02-02, yttrat sig över förslaget till detaljplan.

**Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL**

Utifrån inkomna utställningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

**Kommentar:** De tidigare inlämnade synpunkterna har tillgodosetts i samrådsredogörelsen.

**Umeå Energi**

Har inget att erinra mot planförslaget

**Umeå kommun, Miljö- och hälsoskydd**

Miljö- och hälsoskydds yttrande: "Planförslaget med syfte att möjliggöra enbostadshus bedöms kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt."

**Gator och parker**

Enheten Trafik skriver i sitt yttrande att, "Planskild passage under E4 finns strax norr om Södra byvägens anslutning mot E4. "

**Kommentar:** Planbeskrivningen uppdateras, under rubriken Skola och Förskola, med upplysning om att det finns en planskild passage under E4.

**UKF Kollektivtrafik**

Inga synpunkter.

**Stöcksjö södra vägsamfällighetsförening**

Stöcksjö södra vägsamfällighetsförening väljer att lämna ett gemensamt yttrande beträffande både det här detaljplaneförslaget och detaljplaneförslaget för fastigheten 29:1 med diarienummer 07-30. Här redovisas bara delar som berör det aktuella planförslaget. Vägsamfällighetsföreningen menar att skälet till att de tidigare inte har lämnat några synpunkter på samrådshandlingarna berodde på att samrådstiden var för kort.

Vidare resonerar man att idag har vägföreningen knappt 120 andelsägare som uteslutande består av åretruntboende. Den gamla vägförrettningen som var från 1966 hade 60 andelsägare varav ca 15 var åretruntboende. Vägföreningen redovisar ett antal problem med dagens vägsituation, bl.a. svårighet med mötande trafik, säkerhetsrisk med tanke på att bilar, ridande, jordbruksfordon och gående måste samsas på vägen.

Det skrivs vidare i yttrandet att, "Vägsamfälligheten har inga synpunkter på de två detaljplanerna men med 16 nya hushåll och vi vet att fler är på gång så kräver vägföreningen att kommunen åtgärdar följande:

1. Gatubelysningen ska kompletteras med en belysningspunkt på varje stolpe. Idag sitter belysning på varannan stolpe.
2. Hastigheten ska begränsas till 50 km/h på hela vägens sträcka.
3. Vägföreningen kräver en kvalitetshöjning av vägen med 1 miljon kronor.
4. Särskilda åtgärder ska genomföras för att trygga de oskyddade trafikanternas vistelse på vägen."

**Kommentar:** Både samråds- och utställningstiden av ärendet har varit tre veckor vilket är normal praxis. Samtliga punkter som noteras av vägsamfälligheten hör samman med planens genomförande och är en fråga för exploatör och väghållare. Vissa frågor måste även hanteras inom förrättningens ram i samband med avstyckning och de nya fastigheternas delaktighet i vägsamfälligheten.

För Stöcksjö södra byväg gäller enskilt huvudmannaskap vilket gör att kommunen inte är ansvarig för vägen. Som väghållare har vägsamfälligheten befogenhet att bestämma vilken hastighet som ska gälla för vägen. I den mån sådan

förekommer är huvudmannen självfallet även ansvarig för gatubelysning, liksom de säkerhetsåtgärder som erfordras för att skydda oskyddade trafikanter. Det står vägsamfälligheten fritt att närhelst man önskar vidta kvalitetshöjande åtgärder för Stöcksjö södra byväg. Om väsentliga investeringar har gjorts i vägen på senare tid kan det vara skäligt att sådana kostnader även fördelas på tillkommande fastigheter. Att kräva exploitörerna på ett visst belopp för generella förbättringar utmed hela vägen torde dock knappast vara att betrakta som skäligt.

Nödvändiga åtgärder på befintlig väg för att ansluta nya infarter eller stickvägar som föranleds av ny detaljplan skall bekostas av exploitören.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

#### **Ulla Britt Färm Wallgren och Rune Wallgren, Stöcksjö 40:1**

Sakägarna har inte några invändningar mot planförslaget i sig. Man påpekar dock att stickvägen Stöcksjö ga:17 används av aktiva jordbrukare i området som vill nå sina åkrar norr om E4. Därför förekommer en del trafik med tunga jordbruks- och skogsmaskiner längs stickvägen särskilt när det är barmark. Sakägarna vill att "riskerna på vägen elimineras genom fartbegränsning, varningsskyltar, avskild sommarsidoväg för gående, cyklist, hästar, hundägare etc."

**Kommentar:** Information om förekomsten av tunga jordbruks- och skogsmaskiner på stickvägen finns redan i planbeskrivningen. Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget eftersom kommunen inte är ansvarig för stickvägen Stöcksjö ga:17. För åtgärder som är nödvändiga för de vägsträckor som berörs av planförslaget påminns om att exploitören skall bekosta sådana åtgärder. I övrigt hänvisas till kommentaren till vägföreningens yttrande ovan.

#### **Desirée Edlund, Stöcksjö södra byväg 37**

I yttrandet framförs en rad frågor kring Stöcksjö södra byväg. Det skrivs bl.a. att "Om ni ska bygga mer villor, så bör ni/måste ni även utveckla vägar/ belysning/ bussar mm.". Det framförs en rad kritiska synpunkter kring brist på cykelvägar, leriga bilvägar, dålig skyltning mm.

**Kommentar:** Yttrandet kom till Umeå kommun, detaljplanering den 6 april 2011 vilket är flera dagar efter utställningstidens slut. Yttrandet föranleder inga ändringar av planförslaget eftersom kommunen inte är ansvarig för Stöcksjö södra byväg. Se kommentaren till vägföreningens yttrande ovan.

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

### **SAMMANFATTNING**


Planbeskrivningen uppdateras, under rubriken Skola och Förskola, med upplysning om att det finns en planskild passage under E4.

### **Kvarstående synpunkter**

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses har framförts av följande sakägare:

- Stöcksjö södra vägsamfällighetsförening
- Ulla Britt Färm Wallgren och Rune Wallgren, Stöcksjö 40:1

Detaljplanering i Umeå kommun, maj 2011



Tomas Strömberg  
Planchef



Saeid Erfan  
Planarkitekt



# ANTAGANDEHANDLING

1 (5)

## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 10-36

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

---

#### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

#### PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra tomter för enbostadshus samt bekräfta befintliga förhållanden. Detaljplanen syftar också till att ta tillvara allmänna intressen genom att visa hänsyn till byns karaktär och beakta områdets ekologiska och estetiska värden samt rekreativvärden.

#### PLANDATA

Planområdet är beläget väster om Stöcksjön i Stöcksjö by som ligger ca 8 km söder om Umeå Centrum. Planområdet har en areal på ca 1,5 ha och består av två fastigheter, del av fastigheten Stöcksjö 7:9 och fastigheten Stöcksjö 29:2, som ligger utmed en stickväg till Stöcksjö Södra byväg. Området är i privat ägo.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Umeå kommun ÖPL 98 antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25 gäller för planområdet som är beläget inom den fördjupade översiktsplanen för expansionszonen runt Umeå tätort (F1-området). Lämplighetsprövning av förändrad markanvändning inom F1-området bör ske genom att detaljplan upprättas. Byggnadsnämnden i Umeå kommun antog 2007-04-25 områdesbestämmelser för del av Stöcksjö by som senare upphävdes av regeringen. Byggnadsnämnden har emellertid 2009-04-22 beslutat att de riktlinjer som har tagits fram i områdesbestämmelserna ska vara vägledande vid planläggningsärenden i byn. Området var tidigare markerat som lämpligt för uppförande av nya bostäder.

Enligt dokumentet Byggnad i byarna, godkänt av byggnadsnämnden i Umeå kommun 2005-03-18 § 50, bör "nylokalisering av permanentbebyggelse på landsbygden beaktas med en positiv grundinställning".

Detaljplan saknas för området.

## MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

### Beslut

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 § § bedöms därför inte behöva genomföras.

Länsstyrelsen har den 30 november 2010 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stöcksjö är en jordbruksby nära Umeå. Öppna jordbrukslandskap, skogsmark och Stöcksjön skapar idylliska förhållanden som lockar allt fler att vilja bosätta sig i Stöcksjö. Längs Stöcksjö Södra byväg finns en bebyggelsestruktur som huvudsakligen består av enbostadshus. Strukturen har fått sin form efter jordbrukets villkor. Lermark har varit avsedd för jordbruk och man har byggt bostäder på skogsmark där både terrängen och markens beskaffenhet gjort den olämplig för jordbruk. Inom planområdet finns idag en bostadsfastighet.

Planområdet har ett centralt läge i byn och består huvudsakligen av skogsmark. Att visa hänsyn till skogen och dess ekologiska och estetiska värden samt rekreationsvärden har varit viktigt i planläggningsarbetet. Antalet nyskapade tomter omfattar därför tre stycken. Placering av tomterna och angöring till dessa har också skett utifrån trafiksäkerhetsaspekter och hänsyn har tagits till bevarande av ett intakt skogsgränssnitt gentemot Stöcksjö Södra byväg och den angränsande stickvägen.

Samhällsbyggnadskontoret anser därmed att planförslaget har tagit hänsyn till både enskilda och allmänna intressen.

### Bostäder

Planområdet inrymmer idag ett enfamiljshus på fastigheten 29:2. För att behålla det balanserade samspelet mellan byggnader och naturelement och för att visa hänsyn till tomtens form och undvika alltför smala och avlånga tomter delas denna fastighet i två jämnstora bostadstomter på ca 3000 m<sup>2</sup> vardera. Angöring till dessa tomter sker från Stöcksjö Södra byväg. Två nya småhustomter tillskapas på fastigheten 7:9. Dessa tomter är förlagda utmed stickvägen och angörs från denna. Genom att markera en buffert som [NATUR] skapas en varsam koppling mellan dessa tomter och bebyggelsen längs Stöcksjö Södra byväg.

För att knyta an till byggtraditionen i byn finns i planen bestämmelser om val av fasadmaterial och utformning av huvudbyggnadernas tak. Av samma anledning har minsta tomstorlek reglerats för att säkerställa stora tomter. För att undvika alltför stora byggnadsytor är den totala exploateringen av tomter med byggnader i ett plan något lägre. Bruttoarea per tomt har dessutom delats

mellan en huvudbyggnad med bostad och max två komplementbyggnader. Därmed kan alltför stora byggnader undvikas och samtidigt möjliggörs skapande av gårdstun på varje tomt. För att visa hänsyn till närmaste grannfastigheter längs Stöcksjö Södra byväg har en åtta meters bred markremsa på fastigheten Stöcksjö 29:2 markerats som mark som inte får bebyggas (prickad mark).

### Natur

Planområdet består till största delen av barrskog. Fastigheten Stöcksjö 7:9 är en del av ett större skogsområde som utöver ekologiska aspekter har estetiska och rekreativvärden. Skogen är välgallrad vilket gör att man har fin inblick in i skogen. En stig, som är känd som *poststigen*, går genom skogen och används av människor som promenerar och rider. Därför har de nyskapade tomterna placerats i norra delen av fastigheten för att behålla ostörda skogskanter, som har markerats som [NATUR], mot öster och väster. Marken sluttar från söder till norr d v s vinkelrätt mot stickvägen. Det finns även höjdskillnader i väst-östlig riktning. Därför rekommenderas att man, vid byggandet, tar hänsyn till topografin och undviker större schaktning och utfyllnad. För att bibehålla skogskaraktären även efter en exploatering rekommenderas att trädbeståndet inom tomtplatserna endast bör huggas ned i rimlig omfattning. Av samma anledning har en åtta meter bred remsa markerats som mark som inte får bebyggas för att skapa möjligheter att bevara en skogsridå efter stickvägen. I detaljplanen är också mark som inte får bebyggas mot skogen reglerad för att lyfta fram skyddsvärdet av skogen. Dessa delar har fått bestämmelsen [n<sub>2</sub>].

Södra delen av fastigheten 29:2 är också skogsbeklädd mark som samexisterar med bostaden på fastigheten. Även här har planen fått bestämmelsen [n<sub>2</sub>] mot hörnen i väster och öster för att skapa möjlighet att bevara skogskaraktären efter exploatering. Dessa delar knyts ihop genom en åtta meter bred remsa längs stickvägen.

### Vägar och trafik

Stöcksjö Södra byväg är det viktigaste trafikstråket i den delen av Stöcksjö by som leder trafiken till E4. Vägen, som inte är asfalterad, är en enskild väg inrättad som gemensamhetsanläggning. Personbilar, jordbruksfordon, gående, cyklister och ryttare samsas på vägen. Delning av fastigheten 29:2 i två tomter gör att Södra byvägen inte belastas alltför mycket med in- och utfarter. De nyskapade tomterna i fastigheten Stöcksjö 7:9 har sin angöring via en kurvig stickväg (Stöcksjö ga:17) till Stöcksjö Södra byväg. Angöringen till tomterna har placerat i den del av kurvan som ger bästa möjliga siktförhållanden över vägen. Stickvägen används av aktiva jordbrukare i området som vill nå sina åkrar norr om E4. Därför förekommer en del trafik med tunga jordbruks- och skogsmaskiner längs stickvägen särskilt när det är barmark.

**Arbetsplatser**

Vid fastigheten Stöcksjö 29:1 finns jordbruksverksamhet som inte bedöms påverka eller påverkas av tillkomsten av de nya enbostadstomterna. Det pågår hästhållning inom fastigheten 40:1 vilken ligger ca 400 m från planområdet, men tillkomsten av nya bostäder i planområdet bedöms inte störa denna verksamhet.

**Kulturhistoriska lämningar**

I plangränsen eller strax söder om planområdet, intill den västra tomtplatsen, finns en registrerad plats för stenbrott/stentäkt. Området har förmodligen använts som täkt för sten till husgrunder i senare tid och utgör inget lagskyddat fornminne.

**Geotekniska förhållanden**

Vid platsbesök kunde konstateras att planområdet huvudsakligen består av sandmark och det finns höjdskillnader på fastigheten Stöcksjö 7:9. Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning ska klarläggas i byggsamrådet.

**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 att sopbil ska kunna trafikera tillkommande fastigheter längs stickvägen (Stöcksjö ga:17) ska vägen uppfylla kraven i NOA 07.

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. För att de nya byggnaderna ska kunna anslutas till ledningar för vatten och avlopp har förgårdsmarken markerats med [u] vilket innebär mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Fjärrvärme finns idag inte etablerad inom planområdet vilket innebär att byggnader inte kan anslutas till fjärrvärmenätet. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande BBR:s föreskrifter bör eftersträvas.

Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

**Tillgänglighet**

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

## Service

### Skola och Förskola

Stöcksjö skola är belägen i byns västra del norr om E4 ca 1,4 km från planområdet. Planskild passage under E4 finns strax norr om Södra byvägens anslutning mot E4. Skolan inrymmer årskurserna F-6. Det finns kapacitet i skolan för att ta emot fler elever med tanke på att utökning av lokaler i skolan är planerade. Årskurs 7-9 går på Tegs centralskola.

Det finns ett 30-tal barn i kön till förskolan i Stöcksjö. Det finns samtidigt planer på att bygga ut förskolan med två avdelningar de närmaste åren men även då kommer det att råda brist på förskoleplatser och barnfamiljer erbjuds platser i förskolor i Röbbäck eller/och Teg.

### Mataffär

Någon livsmedelsbutik finns inte i Stöcksjö.

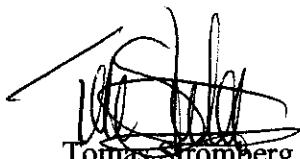
### Kollektivtrafik

Det finns tre busslinjer som passerar Stöcksjö, busslinje 4, 126 och 127. Den närmaste busshållplatsen ligger norr om E4 vid Stöcksjöskolan ca 1,4 km från planområdet. Passagen över E4 sker ej planskilt. Närmaste busshållplats till linje 4 som trafikeras mellan Umeå och Stöcksjö ligger vid Stöcksjö Kustväg ca 2,5 km från planområdet.

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Detaljplanering i Umeå Kommun, mars 2011



Tomas Strömberg  
Planchef



Saeid Erfan  
Planarkitekt



# ANTAGANDEHANDLING

1 (3)

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 10-36

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

---

### PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra tomter för enbostadshus samt bekräfta befintliga förhållanden. Detaljplanen syftar också till att ta tillvara allmänna intressen genom att visa hänsyn till byns karaktär och beakta områdets ekologiska och estetiska värden samt rekreativvärden.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Genomförandetid

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

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

All mark inom planområdet är i enskild ägo. Respektive fastighetsägare svarar för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar fastigheten Stöcksjö 29:2 samt del av Stöcksjö 7:9.

Planområdet avgränsas österut av Stöcksjö södra byväg som är inrättad som gemensamhetsanläggningen Stöcksjö ga:6. En stickväg förbinder Stöcksjö södra byväg med E4:an cirka 500 meter väster om planområdet. Denna väg är inrättad som Stöcksjö ga:17.

#### Kvartersmark

Stickvägen Stöcksjö ga:17 skiljer Stöcksjö 29:2 i norr från Stöcksjö 7:9 i söder. Respektive fastighet rymmer ett kvartersmarksområde för bostäder.

Hela Stöcksjö 29:2 planläggs för bostadsändamål. Fastigheten är idag delvis bebyggd och en ny bostadsfastighet bedöms kunna avstyckas söder om den befintliga tomtplatsen. Minsta tomtstorlek för detta område är 2500 m<sup>2</sup>.

Från Stöcksjö 7:9 kan ytterligare ett par bostadsfastigheter avstyckas, längs med södra sidan av lokalgatan. Minsta tomtstorlek är här 2300 m<sup>2</sup>.

#### Allmän plats

Förutom Stöcksjö ga:17 som planläggs som lokalgata så reserveras på Stöcksjö 7:9 två områden för naturmark. Dessa två utrymmen bör vid avstyckning förbli i stamfastigheten Stöcksjö 7:9. Syftet med naturmarken är delvis att bibehålla ostörda skogskanter som inramar den nya bebyggelsen.

#### Gemensamma funktioner

Nybildade fastigheter ska anslutas till befintliga gemensamhetsanläggningar för väg.

---

De nybildade fastigheterna kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Bostadstomternas förgårdsmark har reserverats för ledningar under mark (**u**). Rätt till utrymme för tillkommande ledningar bör säkerställas med ledningsrätt eller servitut. I de fall gemensamma lösningar är lämpliga för ledningar kan dessa inrättas som en gemensamhetsanläggning.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

### **Bebyggelse**

I den norra delen av planområdet finns ett befintligt enbostadshus på Stöcksjö 29:2. Planförslaget medger upp till tre nya tomter med friliggande bostadshus i 1-2 plan och komplementsbyggnader. På tomt få inte uppföras fler än en huvudbyggnad och två komplementsbyggnader.

Den största tillåtna byggnadsarean för tomter med byggnad i två plan är 300 m<sup>2</sup> bruttoarea varav huvudbyggnad max 260 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark och för tomter med byggnad i ett plan 270 m<sup>2</sup> bruttoarea varav huvudbyggnad max 230 m<sup>2</sup> bruttoarea ovan mark. Komplementsbyggnader får ha en bruttoarea om max 80 m<sup>2</sup> och komplementsbostad om högst 40 m<sup>2</sup> får inredas, antingen i huvudbyggnad eller komplementsbyggnad.

I planen finns bestämmelser som syftar till att ta hänsyn till naturvärden i området. Nyttillkommande bebyggelse ska skiljas från vägområde genom att befintlig vegetation bevaras. Inom kvartersmark inramas tillkommande bebyggelse av områden där mark ej får bebyggas och där befintliga träd ska bevaras eller återplanteras efter exploatering (n<sub>2</sub>). Förändringar av marknivåer får ej ske i strid mot planbestämmelserna (n<sub>1</sub>).

Bestämmelser om utnyttjandegrad, byggnaders utformning mm finns i planbestämmelserna.

### **Trafik och parkering**

Planområdet angörs från Stöcksjö södra byväg i öster eller via den mindre stickvägen som förbinder planområdet med E4:an i väster. Nyttillkommande bebyggelse ska anslutas gemensamhetsanläggning för väg. Genom utfartsförbud kommer nya infarter från den norra delen av planområdet att lokaliseras till byvägen i öster.

För tillkommande bebyggelse i den södra delen av planområdet ordnas utfart mot stickvägen på plats som bedömts lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt.

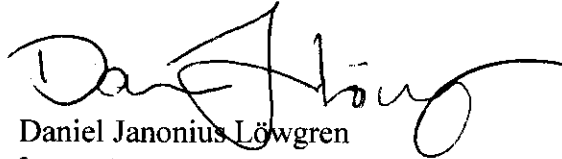
### **Teknisk försörjning**

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till allmänna ledningsnät för vatten och avlopp respektive el som finns utbyggt i området. Anslutningsavgifter bekostas av respektive fastighetsägare.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Respektive fastighetsägare svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknas mellan kommunen och sökande till planen, Märthy Wänman (Stöcksjö 29:2) och Frank Eriksson (Stöcksjö 7:9).

UMEÅ KOMMUN mars 2011  
Detaljplanering



Daniel Janonius Löwgren  
Lantmätare



## UTSTÄLLNINGSHANDLING

Dnr PLA 10-36

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Samråd har hållits under tiden 19 januari – 9 februari 2011 med Länsstyrelsen, Byggnadsnämndens ledamöter, Trafikverket, TeliaSonera, Kollektivtrafik, Infrastruktur i Umeå, Umeå Energi, UMEVA, Skolkontoret, För- och grundskoleförvaltningen och SLK Utvecklingsavdelningen samt sakägare.

Under samrådet har följande synpunkter inkommit:

#### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan (hela yttrandet)

##### Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att möjliggöra tomter för enbostadshus samt bekräfta befintliga förhållanden. Ett annat syfte är att ta tillvara allmänna intressen genom att visa hänsyn till byns karaktär och beakta områdets ekologiska och estetiska värden samt rekreationsvärden. Planen handläggs med normalt planförfarande.

##### Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

##### Övriga synpunkter

Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att det i plangränsen eller strax söder om planområdet, intill den västra tomtplatsen, finns en registrerad plats för stenbrott/stentäkt. Området har förmodligen använts som täkt för sten till husgrunder i senare tid och utgör inget lagskyddat fornminne. Dock vore det bra om planförslaget beaktar denna kulturhistoriska lämning.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras med en ny rubrik: *kulturhistoriska lämningar*.

##### Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter om det redovisade planförslaget.

##### Umeå Energi

Det skrivs i yttrandet att, ”Fjärrvärme finns i dag inte etablerad inom planområdet vilket innebär att byggnader inte kan anslutas till fjärrvärmenätet. I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.”

**Kommentar:** Fjärrvärmesituationen i området kommer att tas upp i planbeskrivningen, under rubriken *Byggteknik och teknisk försörjning*.

**UMEVA**

UMEVA skriver i sitt yttrande att, "Området ligger i omedelbar närhet av verksamhetsområde för vatten och avlopp och fastigheterna förutsätts därför ansluta till kommunalt va. För att bygga fram ledningar till tomterna ska förgårdsmarken markeras som u-områden. Beträffande avfall och återvinning skrivs i yttrandet att, "Ska lokalgatan vid tillkommande fastigheter trafikeras med sopbil måste anvisningar i NOA 07 uppfyllas. Alternativt hämtas hushållsavfall från Stöcksjö södra byaväg".

**Kommentar:** På plankartan markeras förgårdsmarken till fastigheterna som mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u-område). Planbeskrivningen uppdateras med en upplysning om de tillkomna u-områdena. Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Byggteknik och teknisk försörjning* med anvisningar i NOA 07.

**TeliaSonera Skanova Access**

Har inget att erinra mot rubricerade detaljplan.

**Miljö- och hälsoskydd**

Planförslaget bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

**Näringsliv- och planeringsutskott**

Näringsliv- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka förslaget till detaljplan. Vidare i yttrandet skrivs att, "Under förutsättning att byggnadsnämnden iakttar en fortsatt samlad syn på områdets övergripande utveckling bedöms detaljplaneförslaget inte strida mot varken gällande eller föreslagen ny översiktsplan."

**Kommentar:** Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

**Gator och Parker**

Enheten Trafik menar i sitt yttrande att det råder en viss tvetydighet i plankartan. Medan en remsa med åtta meters bredd har markerats som mark som inte får bebyggas (prickad mark) i plankartan finns det en bestämmelse om att huvudbyggnaden ska placeras minst fyra meter från tomtgränsen. Det finns också en bestämmelse om garage/carport som ska placeras med sin entrésida minst 6 meter från tomtgränsen.

Det anges i yttrandet hur mycket fri sikt det ska finnas för en säker backning mot gatan.

**Kommentar:**

Prickad mark på plankartan och de nämnda bestämmelserna kompletterar egentligen varandra. Observera att den ena ligger under rubriken *Begränsning av markens bebyggelse* och den andra under *Placering, Utformning och Utförande*. Bestämmelserna om placering av huvudbyggnaden och garage/carport gäller självfallet de ytor som inte har markerats med mark som inte får bebyggas. Om man läser bestämmelserna i den ordningen som de står på plankartan då råder ingen tvetydighet.

Fri sikt för en säker backning mot gatan råder.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

**Ulla Britt Färm Wallgren och Rune Wallgren, Stöcksjö 40:1**

Sakägarna har inte några invändningar mot planförslaget. Man påpekar dock att stickvägen Stöcksjö ga:17 används av aktiva jordbrukare i området som vill nå sina åkrar norr om E4. Därför förekommer en del trafik med tunga jordbruks- och skogsmaskiner längs stickvägen särskilt när det är barmark. Sakägarna vill därför att planförslaget ska uppmärksamma om ”de risker som finns med bebyggelse nära en trafikerad brukningsväg”.

**Kommentar:** Problematiken med trafikerad av tunga jordbruks- och skogsbruksmaskiner uppmärksammas i planförslaget under rubriken *Vägar och trafik*.

**Nicklas Pohjanen (Stöcksjö 7:19) och David Wariaro (Stöcksjö 7:8)**

Sakägarna menar att de inte godkänner förslaget till detaljplanen och motsätter sig att några nya bostäder överhuvudtaget ska komma tillstånd inom planområdet.

De menar att området har överexploaterats söder om deras fastigheter och därför ”de inte vill bli inbyggda ytterligare i västlig riktning”.

Uppförande av nya bostäder som inte har en ”lantlig karaktär” medför ett minskat värde på den äldre västerbottengård som finns på stamfastigheten Stöcksjö 7:8. Den finns dessutom risk att med koncentration av allt byggande vid Stöcksjö Södra byväg kommer byn att präglas av en ”stadsvillakvarter-känsla”.

Vidare skriver de att höjdskillnader i fastigheten 7:9 medför uppfyllning på nya tomter. I och med att det redan finns höjdskillnader mellan fastigheterna Stöcksjö 7:19 och 7:27 kommer nya höjdskillnader skapa ”en känsla av att bo i en dal”. Vidare vill man inte att några ”garagebaksidor” riktas mot deras fastigheter.

Skogsridån som har markerats som [NATUR] anses vara åtta meter bred till skillnad mot skogsridåer i området som vanligtvis ligger på 20 meter.

De anser att nybyggnation och omvandling av fritidshus till permanenta bostäder leder till ökad biltrafik på Stöcksjö södra byväg, som redan är i dåligt

skick. Detta medför dessutom ökad olycksrisk särskilt för barn som pga brist på GC-väg måste gå och cykla på vägen.

Det finns idag en lång kö till förskolan i Stöcksjö och sakägarna själva måste ta sina barn till förskolan i Teg. Nya bostäder leder till nya barn i området vilket förvärrar förskolefrågan.

Man skriver att vid kontakt med Detaljplanering i Umeå kommun har man fått beskedet att den aktuella detaljplanen är en första etapp av ytterligare nylokalisering i anslutning till de nyskapade tomterna. Därmed finns risk att skogen som erbjuder rekreativsmöjligheter för de och andra bybor går förlorad.

**Kommentar:** Den förslagna detaljplanen grundar sig på ett antal dokument som är antagna av kommunfullmäktige och byggnadsnämnden i Umeå kommun. Dessa har redovisats i planbeskrivningen under rubriken Tidigare ställningstagande. Det finns därmed inga skäl för Detaljplanering att förneka uppförandet av nya bostäder inom planområdet.

För att undvika överexploatering av planområdet har emellertid antalet nyskapade tomter begränsats till tre stycken. För att få en bättre anpassning till byns karaktär och utifrån hänsynstagande till skogsmarkens beskaffenhet och kvalitéer har även införts ett antal bestämmelser i plankartan under rubrikerna *Utnyttjandegrad, Markens Anordnande och Placering, utformning, utförande*.

För att bibehålla ett intakt skogsgränssnitt gentemot Stöcksjö Södra byväg har en skogsridå, markerad som [NATUR], införts i plankartan. Denna skogsremsa är inte 8 meter bred som det påstås i yttrandet utan har en bredd som varierar från 15 till 33 meter.

Det kan påpekas att de upphävda områdesbestämmelserna för Stöcksjö, enligt beslut från byggnadsnämnden, ska vara vägledande vid planläggning i Stöcksjö. Enligt dessa finns andra platser i Stöcksjö som kan planläggas dock inte i direkt anslutning till det aktuella planområdet.

Trafiksäkerhetsaspekter har varit viktiga vid placering av infarter till de nya tomterna och markering av infartsförbud i planförslaget. Vägarna i byn sköts som gemensamhetsanläggningar och faller därmed inte under kommunens ansvarsområde. Vägföreningar som sköter dessa vägar har tagit del av planförslaget och har inte kommit med något yttrande.

Enligt Skolkontoret finns idag en bruttokö på 34 barn till förskolan i Stöcksjö. Det finns samtidigt planer på att bygga ut förskolan med två avdelningar de närmaste åren men även då kommer det att råda brist på förskoleplatser och barnfamiljer erbjuds platser i förskolor i Röback eller/och Teg.

För att ge bättre möjligheter att skapa en skogsridå mot vägen och därmed mot fastigheten 7:8 kommer den mark, mot Stöcksjö södra byväg, som är markerad

som [NATUR] att utökas så att dess minsta bredd bli 20 meter. Inom fastigheten 29:2, mot Stöcksjö Södra byväg, kommer den mark som inte får bebyggas utökas från fyra till åtta meters bredd.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med ett avsnitt om förskola och skola.

### Ändringar och kompletteringar

Under samrådstiden har elva yttranden över planen inkommit. De ändringar som föreslås med anledning av inkomna yttranden redovisas nedan;

#### Planbeskrivning:

Nytt avsnitt, Kulturhistoriska lämningar införs.

Avsnittet Byggteknik och teknisk försörjning kompletteras.

Avsnittet Vägar och trafik kompletteras.

Avsnittet Skolan, ändras till Skolan och förskolan och kompletteras därefter.

#### Plankarta:

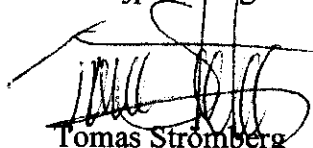
En del av förgårdsmarken till fastigheterna markeras som mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u-området).

Naturmark på fastigheter Stöcksjö 7:9 utökas till 20 meters bredd.

Mark som inte får bebyggas, inom fastigheten Stöcksjö 29:2, utökas till åtta meters bredd.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2011

Detaljplanering



Tomas Strömberg  
Planchef



Saeid Erfan  
Planarkitekt

---

Handläggare:

Anna Helmersson

Regdatum: 2011-08-03

---

Registrering av åtgärder:

Detaljplan för fastigheten Stöcksjö 7:9 mfl inom Stöcksjö i Umeå kommun

---

Information:

Berörda fastigheter:

STÖCKSJÖ 7:9

STÖCKSJÖ 29:2

---

## HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-06-29	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-05-26	BD	Beslutsdatum
2011-06-22	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-08-03	PB	Inlagd i ACM