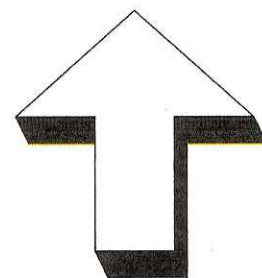
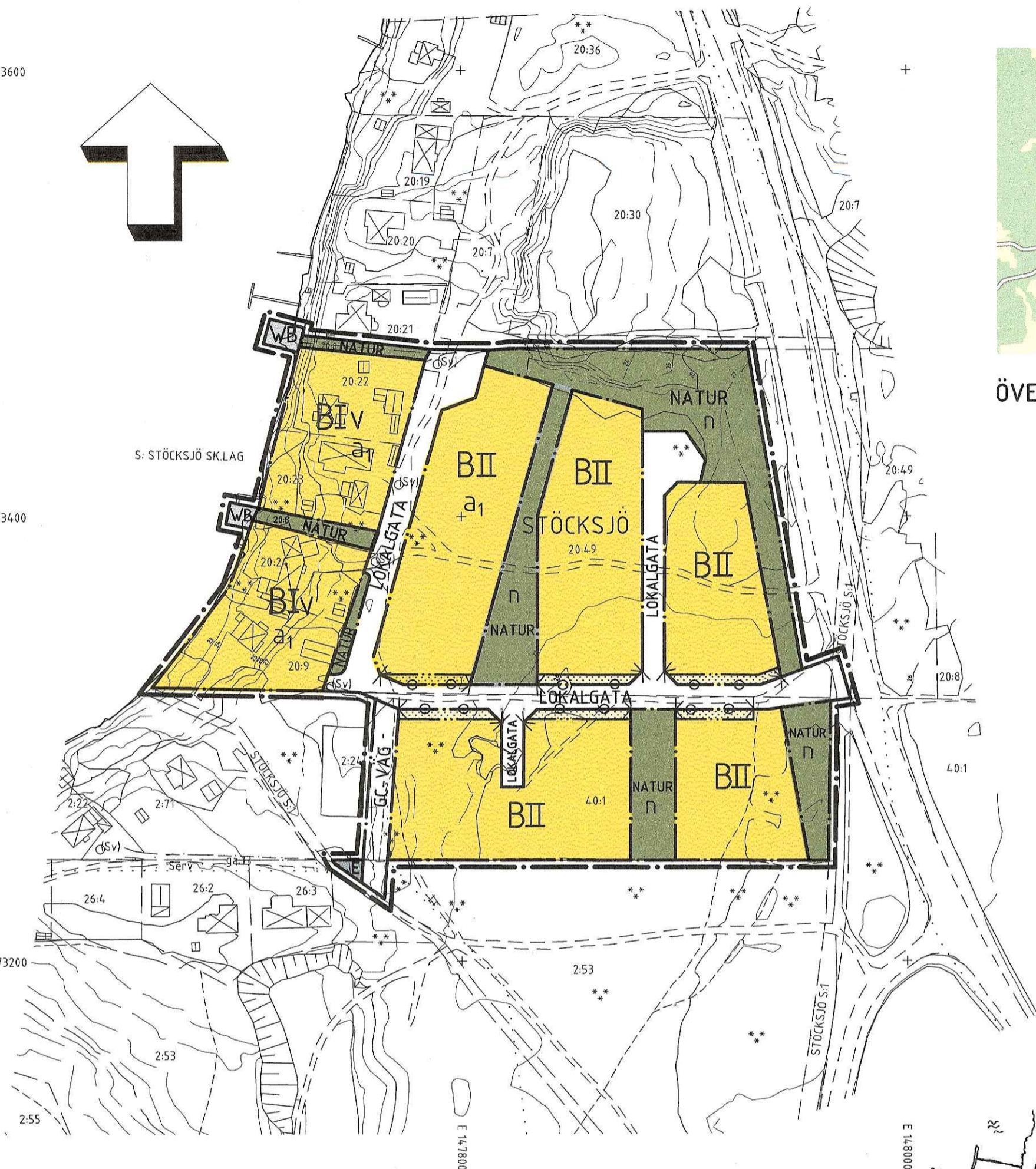


N 7073600



N 7073400

N 7073200



ÖVERSIKTSKARTA

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
- GC-VÄG Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Transformatorstation

VATTENOMRÅDEN

- WB Bryggor och badplats för fastigheterna inom planområdet

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Naturmark skall vara trädbevuxen

UTNYTTJANDGRAD

- På med Bv betecknade områden är största bruttoarea 400 m² per fastighet.
- På med B betecknade områden är största bruttoarean 275 m² per fastighet.
- På tomt får komplementbyggnader sammanlagt ha högst byggnadsarea 80 m²
- På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad med en lgh och två komplementbyggnader
- Komplementbostad om högst 40 m² får inredas, antingen i huvudbyggnad eller i komplementbyggnad.
- Byggnader ska uppföras fristående

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I II Högsta antal våningar
- v Vind får inte inredas, maximal taklutning 27 grader
- Huvudbyggnad i två våningar får ha en maximal taklutning av 27 grader
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns
- Garage/carport ska placeras med entrésida minst 6 meter från tomtgräns. övriga sidor minst 2 meter
- Komplementbyggnader får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3 meter
- Ej källare
- Tomtillustration enligt illustration ska i möjligaste mån följas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Inom med a₁ betecknat område ska strandskyddet upphävas
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats

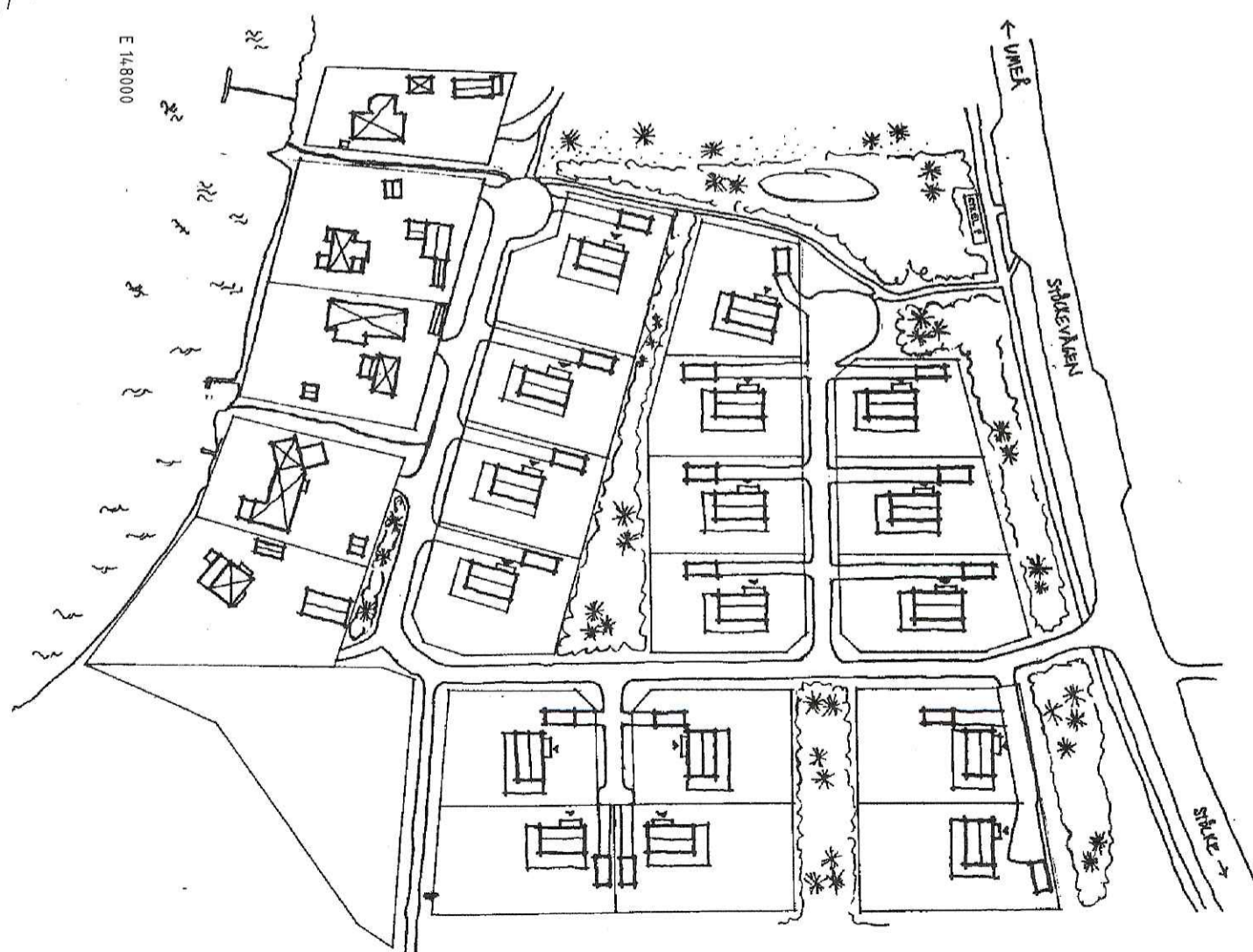
ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2011-05-26
Laga kraft 2011-07-30
Vidimeras *Inger Södermark*

ILLUSTRATION Skala 1:2000



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2009-09-15 MOK 09-142

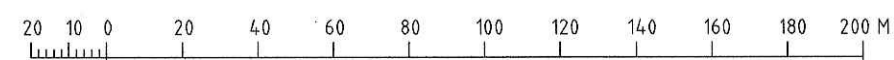
Reviderad
Anna Zimdahl
Lantmätare SHBK

Mätning: AKR
Kartkonstruktion: AKR

- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägesnoggrannhet: Objekten är digitaliserade (företsområde)
- Aktuelltetsstandard: Viset 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 primärkart
 Flygfotografering år: 2004 på 800 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretesspunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



Detaljplan för delar av fastigheterna
STÖCKSJÖ 20:49, 40:1 m fl
inom Stöcksjö i Umeå kommun

Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i november 2010

Reviderad i maj 2011

Tomas Strömberg
Tomas Strömberg
Planchef

Anna Zimdahl
Anna Zimdahl
Arkitekt SAR/MSA
LINK arkitektur AB

2480K-P11/40



Lagakraftbevis

1 (1)

Diarienummer: PLA 05-11
 Datum: 2011-08-11
 Handläggare: Tomas Strömberg

**Detaljplan för del av fastigheterna STÖCKSJÖ 20:49,
 40:1 m.fl. inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbot-
 tens län**

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2011-05-26, § 78.

Beslutet är överklagat hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandet 2011-07-05.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och Miljöödomstolen.

Antagandebeslutet har vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2011-07-30.**

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 - P11/40



Länstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun Byggnadsnämnden	
2011-08-16	
Pla	05-11
Ornr	

Underrättelse

Datum
2011-08-10

Ärendebeteckning
403-4175-2011
Arkivbeteckning

1(1)

Byggnadsnämnden i Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret, detaljplaner
~~901 86 UMEÅ~~
90184 UMEÅ

Detaljplan för del av fastigheterna Stöcksjö 20:49, 40:1 m.fl. inom Stöcksjö i Umeå, antagen av Byggnadsnämnden i Umeå kommun den 26 maj 2011, § 78

Ovanstående plan har inte överklagats vidare till mark- och miljödomstolen inom tre veckor från delgivningsdagen (2011-07-08) för Länstyrelsens beslut.

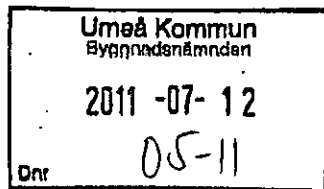
Planen vann laga kraft den 30 juli 2011.


Anna Stenmark

Kopia till
Samhällsutveckling (plan)
Rätts/TJ



Länsstyrelsen
Västerbotten



7

Beslut

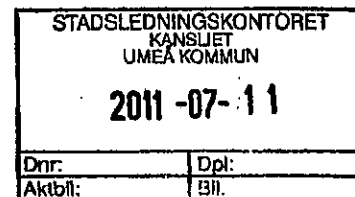
Datum
2011-07-05

Rek + mb

Roger Landström
Stöcksjö Kustväg 76
905 80 UMEÅ

Gabriella Holm
Stöcksjö Kustväg 124
905 80 UMEÅ

I(3)
Ärendebeteckning
403-4175-2011



Överklagande av Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan för del av fastigheterna Stöcksjö 20:49, 40:1 m.fl. inom Stöcksjö i Umeå (1 bilaga)

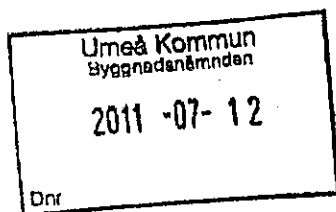
Beslut

Länsstyrelsen avslår ert överklagande av Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 26 maj 2011, § 78, att anta detaljplan för del av fastigheterna Stöcksjö 20:49, 40:1 m.fl. inom Stöcksjö, Umeå kommun.

Motivering

Syftet med den nu aktuella planen är att ge byggrätt för 17 nya bostadshus. Samtidigt föreslås att byggrätten för 5 befintliga bostadshus regleras i planen.

Vid detaljplaneläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Den nu aktuella planen berör er fastighet direkt genom att en mindre del av fastigheten ska utgöra naturmark för att möjliggöra en passage (nedsläpp) från det nya bostadsområdet ner till sjön. Även en vändplan i anslutning till nedsläppet tar en liten del av er fastighet i anspråk. Att vändplanen sträcker sig in på er fastighet kommer sig av att fastighetsgränsen tycks vara något vinklad just där. Det är svårt att med exakthet avgöra om och i så fall i vilken utsträckning er fastighet faktiskt behöver tas i anspråk för planens slutliga genomförande. Oavsett vilket så bedömer Länsstyrelsen att det finns tillräckliga förutsättningar för genomförande av planen i denna del och att de kvarstående fastighetsrättsliga frågorna här inte utgör skäl för att upphäva planen. När det gäller den del av er fastighet som skulle utgöra nedsläpp till vattnet så noterar Länsstyrelsen att denna remsa, genom det sätt som fastighetsbildning skett här, redan idag måste uppfattas vara avsedd för ett sådant ändamål. Detaljplanen innebär därför inte någon egentlig förändring av förutsättningarna för användning av er fastighet i denna del. Det har heller inte framkommit något om på vilket sätt detaljplanen skulle medföra olägenheter för er eller den pågående användningen av er fastighet. I stället framgår det av handlingarna och av ert överklagande att ni kan tänka er att sälja den aktuella marken till exploitören om ni får fortsatt tillgång till nedfarten. Av



genomförandebeskrivningen framgår en rekommendation att detta löses genom att er fastighet får del i den gemensamhetsanläggning som är tänkt att bildas för grönytor och körytor. Att förutsättningar finns för genomförande av en detaljplan bör i huvudsak klarläggas vid antagande planen. Utifrån vad som sagts ovan får det med rimlig sannolikhet anses finnas tillräckliga förutsättningar att genomföra den nu aktuella planen. Det förhållandet att färdiga avtal om slutliga lösningar inte finns klara i alla delar utgör då inget formellt hinder mot att anta planen.

Mot bakgrund av ovanstående menar Länsstyrelsen sammantaget att det sätt som detaljplanen påverkar er fastighet inte kan anses medföra så betydande olägenheter för er att planen ska upphävas av det skälet. Det har heller inte framkommit några formella hinder som kan motivera ett upphävande av planen. Därför avslår Länsstyrelsen ert överklagande.

Överklagandet

Ni har överklagat Byggnadsnämndens beslut och vill att Länsstyrelsen ska ändra detaljplanen så att ingen del av er fastighet Stöcksjö 20:7 ingår i planområdet. Ni har beskrivit vissa kontakter som varit under planens framtagande. Bland annat frågade ni vid ett möte med Myresjöhus representant den 1 dec 2010 om det var ok att vändplanen förlades utanför er fastighet. Enligt honom var det inga problem. I den nu antagna planen ingår väg ner till vattnet och en liten del av vändplanen fortfarande på er mark. Fastighetsrättsliga frågor är ännu inte lösta och ni tycker att Myresjöhus skulle ha förvärvat den marken av er om den ska ingå i detaljplanen. Ni uppfattar också planbeskrivningen som att det är meningen att så ska ske.

Ni anser att det inte är ni som ska rätta till det misstaget som har skett från början, det är enkelt att rätta till. Ändra detaljplanen så att den inte inkluderar er mark. Alternativt att byggherren köper marken av er och ni får nyttjanderätt för nedfarten då ni har mark i anslutning.

Aktuella bestämmelser

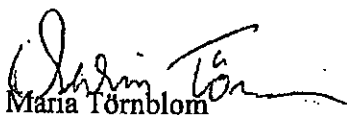
En ny plan- och bygglag (2010:900) trädde i kraft den 2 maj 2011. Av punkterna 2 och 16 i övergångsbestämmelserna till denna framgår att detta ärende, som då hade påbörjats i första instans, ska prövas enligt äldre föreskrifter till dess att det är slutligt avgjort. Däremot ska bestämmelserna om instansordningen i den nya lagen tillämpas. Det innebär att Länsstyrelsens beslut i detta fall får överklagas till mark- och miljödomstolen.

I 1 kap 2 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, sägs att det är en kommunal angelägenhet att planlägga anläggningen av mark och vatten.

Enligt 5 § samma kapitel ska både allmänna och enskilda intressen beaktas vid prövning enligt PBL.

Av 2 kap 1-2 §§ PBL framgår bland annat att markområden ska användas till det ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror skall främjas. En god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens skall främjas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Maria Törnblom


Anna Stenmark

Bilaga

Hur man överklagar till mark- och miljödomstolen

Kopia till

Byggnadsnämnden i Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, detaljplaner, 901 86 Umeå
Samhällsutveckling/PS
Rätts/TJ



Länstyrelsen
Västerbotten

Beslut

Datum
2011-06-01

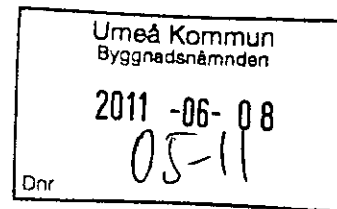
1(1)

Ärendebeteckning
404-3555-2011

Arkivbeteckning

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 UMEÅ



Länstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
STÖCKSJÖ 20:49, 40:1 m.fl inom Stöcksjö by i Umeå kommun.
(Dnr 05-11))

Beslut

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

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har 2011-05-26 § 78 antagit rubricerad detaljplan. Läns-
styrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövnings-
grundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL pröva kommunens antagandebe-
slut.

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

Eila Eriksson
Enhetschef

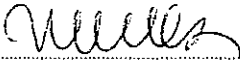
Peder Seidegård
Bitr. länsarkitekt

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 § 78

Detaljplan för del av fastigheten STÖCKSJÖ 20:49, 40:1 m.fl. inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2011-05-26, bilaga.
Handläggare är Tomas Strömberg.

BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar

1. att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen
2. att upphäva strandskyddet inom redovisat område

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med planen är att ge byggrätt för 17 nya bostadshus. Vidare föreslås att byggrätten för fem befintliga bostadshus regleras i planen.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i november 2010 och är reviderad maj 2011.

Samråd/Utställning

Planen har handlagts med normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2010-06-11 – 2010-08-20 och varit utställd under tiden 2010-11-19 – 2010-12-10.

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att:

- Plankartan revideras med avseende på vändplanens placering enligt skrivelsen från fastighetsägaren till Stöcksjö 20:7. Planområdet minskas därmed i omfattning. Planbeskrivningen, genomförandebeskrivningen och illustrationen revideras med avseende på denna revidering.
- Plankartans södra vattenområde revideras och centreras
- Illustrationen har kompletterats med gång- och cykelvägsförbindelse till Stöckevägen, cykelparkering och busshållplatser på Stöckevägen.

BN § 78

- Exploateringsavtal har upprättats.

Detaljplanering gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

- ✓ Gabriella Holm och Roger Landström; Stöcksjö 20:7 *postat 31/5 2011 / 188*

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterad maj 2011

Plankarta med planbestämmelser daterad november 2011,
reviderad maj 2011

Planbeskrivning daterad november 2011, reviderad maj 2011

Genomförandebeskrivning daterad november 2011, reviderad maj 2011

Samrådsredogörelse daterad november 2010

Protokoll sänt till

- ✓ Sökanden
- ✓ Länsstyrelsen
- ✓ Sakägare m fl.
- ✓ Umeå kommun, Bygglov
- ✓ Umeå kommun, Fastighetsbildning

postat 31/5 2011 / 188

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.



Antagandehandling
Utlåtande

1 (5)

Diarienummer: PLA 05-11
Datum: maj 2011
Handläggare: Anna Zimdahl

**Detaljplan för fastigheten STÖCKSJÖ 20:49, 40:1 m fl
inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under november 2010. Syftet med planen är att ge byggrätt för 17 nya bostadshus. Vidare föreslås att byggrätten för fem befintliga bostadshus regleras i planen.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2010-06-11 – 2010-08-20 och varit utställd under tiden 2010-11-19 – 2010-12-10.

Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN (hela yttrandet bifogas i sin helhet)

Länsstyrelsen har ingen erinran.

TRAFIKVERKET

Trafikverket har ingen formell erinran mot planen men påpekar att planeringen av busshållplatser bör tittas över i området och att kostnaden för anläggande bör finansieras i samband med exploateringen. Vidare så skriver Trafikverket att det ska markeras med utfartsförbud längs Stöckevägen.

Kommentar:

En översyn av kommunikationerna i området ligger på en mer övergripande nivå och busshållplatser ska samordnas med gång- och cykelvägar för att trafiksäkerheten ska uppnås. Se även svar på Umeå Kommuns Näringslivs – och planeringsutskott. Illustrationen har reviderats med en gc- väg i planområdet som ansluter mot Stöckevägen. I detaljplanen anger man i regel inte utfartsförbud från naturmark eftersom där inte ska finnas trafik som regleras med utfartsförbud.

UMEÅ ENERGI

Umeå Energi framför att det står i planbeskrivningen att bebyggelsen kan anslutas mot fjärrvärmenätet men att det ej är möjligt för bebyggelsen på dessa fastigheter.

Kommentar:

Planbeskrivningen revideras och texten om fjärrvärme tas bort.

Antagandehandling
Utlåtande

2 (5)
Diarienummer: PLA 05-11
Datum: maj 2011

URBAN LINDGREN; STÖCKSJÖ 20:24

Fastighetsägaren Urban Lindgren har synpunkter på att området WB, mellan fastigheterna 20:24 och 20:23, borde vara placerat mitt för nedsläppet mot sjön och att gång- och cykelväg mellan Stöcke och Stöcksjö med anslutning mot gång- och cykelbron över E4:an bör genomföras i samband med detta planärende.

Kommentar:

Det aktuella WB-området minskas till ca 8 meters bredd och ligger centrerat för nedsläppet på plankartan. Illustrationen har reviderats med en gc- väg i planområdet som ansluter mot Stöckevägen. Se även svar på Umeå Kommuns Näringslivs – och planeringsutskott angående skolor och gång-och cykelvägar.

ÅKE HAMMARBERG; STÖCKSJÖ 20:9 OCH 2:24

Fastighetsägaren Åke Hammarberg undrar varför fastigheten 2:24 inte längre ingår i planen och hur det påverkar framtida bebyggnad av tomten samt hur han ska kompenseras för markbytet vid gc-vägen.

Kommentar:

Fastigheten 2:24 har utgått ur planen eftersom i den gällande byggnadsplanen finns planbestämmelser som reglerar tomtens bebyggnad, dvs samma regler som tomten har idag gäller även fortsättningsvis. Strandskyddet är upphävt i den byggnadsplanen.

I planen har placeringen av gång- och cykelvägen styrts utifrån befintligt ledningsnät eftersom det redan är mark som ej kan användas till annat ändamål. Den del av fastigheten 2:24 som upptas av gc-väg, det sydöstra hörnet, kan ersättas med en del i 2:24's nordöstra del. Markbytet anses likvärdigt.

GABRIELLA HOLM OCH ROGER LANDSTRÖM; STÖCKSJÖ 20:7

Fastighetsägarna motsätter sig att detaljplanen tagit en del av deras mark till detaljplanen. De är förvånade över att detaljplanen inte har ändrats till utställningen då markfrågan ej var löst.

Kommentar:

Plankartan har reviderats så att vändplanen nu ligger på fastigheten 20:49. Detta kunde göras efter att parterna godkänt den nya skissen daterad 2010-12-02 från LINK arkitektur. Nedfarten till sjön blir allmän platsmark. Nedsläppet mot sjön är ett mycket angeläget allmänt intresse och kvarstår. Fastigheten kan ges möjlighet till tillgång till vattnet och eventuell brygga som gemensamhetsanläggningen äger.

NÄRINGS- OCH PLANERINGSUTSKOTT, UMEÅ KOMMUN

I närings- och planeringsutskottets (NP) protokoll från 2010-08-24 anför de att området har stöd i de underlag som arbetats fram till både områdesbestämmelser och till ny översiktsplan där det är en positiv inställning till kompletteringsbebyggelse med småhus längs kollektivtrafikförsörjda stråk så lokaliseringsen bedöms godtagbar ur ett övergripande perspektiv.

Vidare tar NP upp den viktiga principfrågan om trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter, främst barn, mellan skola, hem och aktiviteter. I dagsläget finns ingen trafiksäker gång- och cykelförbindelse mellan Stöcksjö och Stöcke och det finns inga medel avsatta för ett genomförande fram till 2021 så hur ska finansiering ske? Är ev. medverkan/förskottering av exploatören möjlig så att delen mot Stöcksjö kan säkerställas först?

Vidare talar man om de konsekvenser för skolan som kan tänkas uppkomma med ökat bostadsunderlag och att det ska redovisas i planen hur denna etapp påverkar skolkapaciteten och hur det kan lösas. De genomförandefrågor som tas upp är att ett exploateringsavtal bör skrivas med exploatören för att säkerställa exploatörens åtaganden om utbyggnad av vägar m.m. Dagvattenhanteringen behöver utredas vidare i planförslaget.

Genomförandebeskrivningen kan kompletteras så att det framgår att enskilt ägd mark tas i anspråk och upplåts till gemensamhetsanläggning för strandåtkomst och vändplan. Slutligen noteras också att den kil i södra delen av planområdet som upplåtits som kvartersmark till E-område på fastigheten 2:53 är upplåten med servitut till Umevas ledning och bör eventuellt inte omfattas av planen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av förutsättningar för förskola och skola under rubriken Skolor och förskolor. Den principiella frågan om behov av GC-väg till Stöcksjö vid etablering av bostäder har bedömts inte kunna hanteras i denna detaljplan. Då Stöckevägen inte är en kommunal angelägenhet och en gång- och cykelväg mellan Stöcksjö och Stöcke behöver utföras med stöd av vägplan äger inte kommunen utförandefrågan. Kommunen kan å andra sidan avstryka denna typ av etablering om GC-väg inte anordnats. Dock har kontoret bedömt att planen ändå bör kunna antas med hänsyn till att säker väg till ny busshållplats har kunnat anordnats. Att avsätta/förskottera pengar för en statlig angelägenhet med så lång och oviss tid till ett utförande kan inte anses rimligt. Det tryck på etablering i området kan och bör också uppfattas som en viktigt indikator på att frågan har hög prioritet och att det i kommande planläggningar påtalas för såväl Trafikverket som för exploatörerna att krav kommer att kunna ställas på ett genomförande.

I övrigt finansierar exploatören alla de i planområdet förekommande gång- och cykelvägarna. Dagvattenhanteringen är studerad och bedöms som tillräcklig med ett vägområde på 11 m, varav vägbredden är 5,5 m. Det finns plats för öppna diken på vardera sida och marken består av dränerande sand. Ett exploateringsavtal med exploatören har upprättats. I planområdets södra del är GC-vägens placering styrd utifrån det befintliga ledningsnätet och E-områdets

**Antagandehandling
Utlåtande**4 (5)
Diarienummer: PLA 05-11
Datum: maj 2011

transformatorstation behövs för att försörja de nya tomterna med el och Umeva har godkänt placeringen.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNAMNDEN

Umeå kommun, Miljö- och hälsoskydd bedömer att planen kan tillstyrkas från miljö- och hälsoskydds synpunkt.

UKF KOLLEKTIVTRAFIK, UMEÅ KOMMUN

UKF Kollektivtrafik påtalar att det behövs hållplatser på väg 530.

Kommentar:

Väg 530 omfattas inte av planen och den bedöms inte vara så användbar för de boende i detaljplaneområdet. I den reviderade illustrationen finns busshållplatser på väg 522 föreslagna. Busshållplatserna kommer att uppföras på exploatörens bekostas och regleras i ett exploateringsavtal mellan exploatör och Umeå kommun.

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslår godkänna detaljplanen med följande revideringar och föra planen till kommunfullmäktige för antagande.

- Plankartan revideras med avseende på vändplanens placering enligt skrivelsen från fastighetsägaren till 20:7. Planområdet minskas därmed i omfattning. Planbeskrivningen, genomförandebeskrivningen och illustrationen revideras med avseende på denna revidering.
- Plankartans södra WB-område revideras och centreras framför nedsläppet.
- Illustrationen har kompletterats med gång- och cykelvägsförbindelse till Stöckevägen, cykelparkering och busshållplatser på Stöckevägen.
- Exploateringsavtal har upprättats.

Med denna revidering har de besvärberättigades erinringar mot detaljplanen tillgodosetts med undantag för Näringslivs- och Planeringsutskottets krav på att exploatören i den här planen ska finansiera gång- och cykelvägen mellan Stöcke och Stöcksjö.

Revideringen av planhandlingarna är inte så omfattande att ny utställning erfordras.

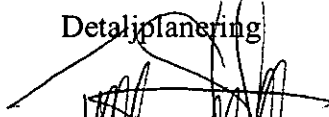
Antagandehandling
Utlåtande

5 (5)
Diarienummer: PLA 05-11
Datum: maj 2011

Kvarstående synpunkter

Gabriella Holm och Roger Landström; Stöcksjö 20:7

UMEÅ KOMMUN maj 2011
Detaljplanering



Thomas Strömberg
Planchef



Anna Zindahl
Planarkitekt



**Planbeskrivning
Antagandehandling**

1 (5)

Diarienummer: PLA 05-11
Datum: nov 2010
Handläggare: rev maj 2011
Anna Zimdahl
Link Arkitektur

**Detaljplan för delar av fastigheterna STÖCKSJÖ 20:49,
40:1 m fl. inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbot-
tens län**

PLANHANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för 17 nya bostadshus. Vidare föreslås att byggrätten för fem befintliga bostadshus regleras i planen.

PLANDATA

Planområdet ligger i sydöstra delen av Stöcksjö och angränsar till Stöcksjön och Stöckevägen. Planområdets areal är cirka 4,3 hektar. All mark är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller Översiktsplan för Umeå kommun, fördjupning F1, samt detaljplan, byggnadsplan, fastställd 1952-11-21 (2480K-P52/1972).

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. Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

Länsstyrelsen har den 23 oktober 2009 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. De påpekar att de bedömningar som har fått "risk för inverkan" i bedömningsmallen ska belysas i kommande planbeskrivning.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 22 oktober 2010 till och med 16 november 2010.

110509185127122

Umeå Kommun
Detaljplanering

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

Kundtjänst Plan och bygg
Besöksadress Skolgatan 31 A, 2^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Befintliga förhållanden**

Området utgörs av skogsmark i huvudsak bestående av högstammig, vacker tallskog. Undergrunden består av sand och grus. I norra delen av området finns en stor grop som förmodligen bildats vid tidigare uttag av grus och sand. Genom skogen går två vägar till befintliga bostadshus vid Stöcksjön. Vid Stöcksjön finns fem friliggande fritidshus med tillhörande uthus. Genom den utbyggnad av vatten- och avloppsledningar som utförts av UMEVA har förutsättningarna skapats för att befintliga fritidshus kan omvandlas för permanentbostäder med god standard. Vidare blir förutsättningarna synnerligt goda för etableringar av nya bostäder till området.

Bebyggelse

Detaljplanen innebär att området kan bebyggas med 17 nya friliggande bostadshus [B] i upp till två våningar [II] i huvudsak enligt planens illustration. Dessa fastigheter får bebyggas med en bruttoarea (BTA) av 275 m². Takvinkel på huvudbyggnad i två våningar regleras med maximalt 27 grader. Däremot regleras inte takvinkel för huvudbyggnad lägre än två våningar. Komplementbyggnader inom respektive tomt får som mest omfatta en byggnadsarea (BYA) om 80 m². Inom varje fastighet får bara en huvudbyggnad uppföras omfattande en lägenhet samt två komplementbyggnader. En komplementbostad om högst 40 m² BTA får inredas, antingen i huvudbyggnad eller i komplementbyggnad.

Alla byggnader ska uppföras fristående.

Byggnadernas placering på tomt regleras och huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. För carport/garage ska entrésida placeras minst 6 meter från tomtgräns medan övriga sidor får placeras minst 2 meter från tomtgräns.

I detaljplanen redovisar också fem befintliga bostadshus med byggrätter i huvudsak enligt tidigare förhållanden med möjligheter att göra tillbyggnader och uppföra komplementbyggnader på fastigheterna. En mindre fastighetsreglering i 40:1's västra del föreslås genom markbyte med Stöcksjö 2:24. De befintliga fastigheterna erhåller bestämmelsen Bv med en största bruttoarea (BTA) på 400 m². Byggnaderna får uppföras i ett plan [I] och vind får inte inredas. Byggnader får ha en maximal taklutning om 27 grader och högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter.

Detaljplanen redovisar inga byggrätter där bullergränsen 55 dBA överskrids. För de tomter som är förlagda till området närmast Stöckevägen överskrids bullergränsen som mest 2 meter in på tomten. Det finns dock ingen byggrätt för huvudbyggnad närmare än 4 meter från tomtgräns i detaljplaneområdet.

Planen förutsätter att en gemensamhetsanläggning bildas för gator och naturområden inom planområdet. En samfällighetsförening bör även inrättas.

Planbeskrivning
Antagandehandling

3 (5)
Diarienummer: PLA 05-11
Datum: Nov 2010
Rev maj 2011

Naturområden

Naturområden avsätts för de boende inom planområdet. I möjligaste mån bör befintliga träd inom de större naturområdena behållas för de boendes trivsel. Lekplatser, grillplatser o dyl. bör kunna anordnas av de boende inom området.

Två stråk mellan befintliga tomter redovisas som naturområden mot Stöcksjön. Stråken, som bör kunna iordningställas för samtliga boende inom planområdet, leder till platser för gemensamma bryggor med bad.

Gator och trafik

Den ena av de två gatuanslutningarna som planområdet idag har till Stöckevägen tas bort. Den kvarvarande anslutningen förbättras i plan och höjd så att den får en trafiksäker lösning.

Inom planområdet utformas gatorna så att genomfart för bilar inte skall ske genom angränsande områden. Förbindelsen med dessa områden och till friområdet vid Dragonudden kan ordnas via föreslagna gång- och cykelvägar. Lokalgatorna anläggs med 5,5 meter breda asfaltkörytor och öppna diken för lokalt omhändertagande av dagvatten. Belysning anordnas längs lokalgatorna. Gatorna avslutas med vändplaner som dimensioneras för bl. a fordon som ska hämta sopor inom området. Den korta lokalgatan i södra delen, som kommer att betjäna fyra tomter, saknar vändplan vilket innebär att sopbilen inte kommer att köra in på den lokalgatan.

Befintliga och nyttillkommande fastigheter ska använda lokalgatan för att ansluta till Stöckevägen.

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har utförts som visar att bullret från Stöckevägen uppgår till 55 dBA cirka 36 meter från Stöckevägens mitt.

Skolor och förskolor

Skola finns i Stöcke ca 3 km från planområdet där tillgången på platser bedöms vara begränsad både i förskolan och i skolan. Planerat byggande på östra sidan av Stöcksjön kommer sannolikt att innebära ett ännu större tryck på för- och grundskolan i Stöcke. Behovet av förskola och pedagogisk omsorg (familjedaghem) är alltså större än tillgången på platser. Förhoppning finns från för- och grundskolan i Umeå att kunna utöka förskolan med ytterligare en avdelning till totalt fem. Trots detta kommer en del barn att få sin förskoleplats i Röbäck eller på Teg.

På skolan i Stöcke är det trångt redan idag och ett arbete har påbörjats för att göra förändringar samt komplettera med nya ytor för att bättre klara fler elever. Årskurs 7-9 går på Tegs centralskola.

110509185127122

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^{tr}

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

4 (5)
Diarienummer: PLA 05-11
Datum: Nov 2010
Rev maj 2011

Stöcksjö skola är belägen i byns västra del drygt 3 km från planområdet. Skolan i Stöcksjö inrymmer årskurserna F-6 och fritidshem för barn 6-10 år. Även förskolan ligger inrymd i skolans byggnad. Det finns ett 30-tal barn i kön till förskolan i Stöcksjö. Det finns samtidigt planer på att bygga ut förskolan med två avdelningar med inflyttning hösten 2012 men även då kommer det att råda brist på förskoleplatser och barnfamiljer erbjuds platser i förskolor i Röbäck eller/och Teg. Det finns kapacitet i skolan för att ta emot fler elever med tanke på att utökning av lokaler i skolan är planerade.

Cirka 400 meter söder om planområdet finns ett större friluftsområde, Dragonudden, som är tillgängligt för bl. a boende i Stöcksjö.

STRANDSKYDD

Planförslaget redovisar att delar av tomtmarken för de befintliga husen, är belägna inom strandskyddsområdet. Öster om dessa ligger nya tomter för bostadshus i en "andra rad".

Kommunen gör den samlade bedömningen att detaljplanen inte inskränker på det allemansrättsliga nyttjandet av strandskyddsområdet och att livsvillkoren för djur- och växtarter inte väsentligen förändras. Därmed anser kommunen att undantag enligt Miljöbalken 7 kap 15 § enligt punkterna 1 och 2 kan föreligga.

De särskilda skäl för upphävande av strandskyddet är:

- De redan bebyggda tomterna är i anspråkstagna och saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Bebyggelsen i en "andra rad" är väl avskild från området närmast strandlinjen.

BYGGNADSTEKNIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering 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 byggnadsmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas hand om via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

Umeå Energi ansvarar för elförsörjningen i området och en transformatorstation [E] placeras i sydligaste hörnet av planområdet invid GC-vägen. En markbrandpost bör anläggas i området för att slippa transport av brandvatten. En lämplig placering är intill körbanan i norra hörnet av GC-vägen och lokalgatan vid den västligaste tomten på 40:1. Då uppfylls kraven för tätbebyggt område.

110509185127122

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^{tr}
Tel 090-16 13 61
Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627

Planbeskrivning
Antagandehandling

5 (5)
Diarienummer: PLA 05-11
Datum: Nov 2010
Rev maj 2011

För installationer rekommenderas vidare att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas. Bebyggelsen ansluts till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA):s vatten- och avloppsnät och till Umeå Energi AB:s elnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas. Avfallet hämtas av UMEVA. Dagvatten skall omhändertas lokalt inom området.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanens genomförande kommer att innebära att stora delar av skogsområdet mellan bostäderna vid Stöcksjön och Stöckevägen glesas ut. Tomtmark för uppförande av enbostadshus avstyckas. Naturområden avsätts som gemensamma naturtillgångar.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Inom delar av planområdet gäller strandskydd.
På plankartan redovisas de områden där strandskyddet upphävs.

Övriga frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

HUVUDMANNASKAP


Byggherre är Myresjöhus, som avser förvärva den obebyggda marken inom planområdet för den planerade bebyggelsen med tillhörande vägar och gångstråk samt gemensamma friytor för befintliga och nya bostadshus.

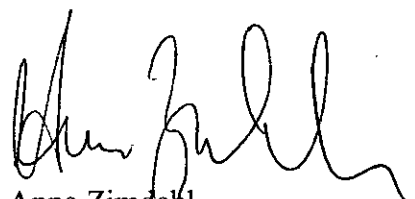
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

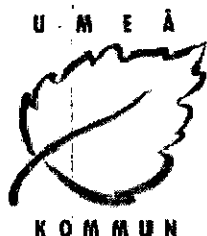
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har framtagits i samarbete med Tomas Strömberg, Umeå kommun Detaljplanering. Bertil Lidén, LINK arkitektur, har medverkat i arbetet med detaljplanen och illustrationsplanen har upprättats av Anna Zimdahl, LINK arkitektur.

UMEÅ KOMMUN november 2010
Detaljplanering reviderad maj 2011


Tomas Strömberg
Planchef


Anna Zimdahl
Arkitekt SAR/MSA
LINK arkitektur AB



Genomförandebeskrivning Antagandehandling

Diarienummer: PLA 05-11
Datum: 2011-05-13
Handläggare: Daniel Janonius
Löwgren

Detaljplan för delar av fastigheterna STÖCKSJÖ 20:49, 40:1 m fl inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbot- tens län

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att ge byggrätt för 17 nya bostadshus. Vidare föreslås att byggrätten för fem befintliga bostadshus regleras i planen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå vid årsskiftet närmast efter minimitiden fem år från laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägare – nuvarande och tillkommande – svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats.

Planförslaget avser detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna själva svarar för åtgärder inom allmän plats. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar inom området kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

I princip tar ägarna till Stöcksjö 20:49 och 40:1 på sig ett exploateringsansvar vilket innebär att de skall bygga ut vägar och anläggningar i området så att fortsatt utbyggnad blir möjlig.

För framtida förvaltning av grönområden och vägar i området skall samfällighetsförening bildas som därmed blir väghållare i området.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra drygt femton bostadshus i Stöcksjö mellan Stöcksjön och Stöckevägen.

Från Stöcksjö 20:49 kan ett tiotal fastigheter avstyckas. Från Stöcksjö 40:1 kan 6 à 7 fastigheter för bostadsändamål avstyckas. Alternativt kan en exploateringsfastighet bildas genom avstyckning och fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggningar skall inrättas för grönytor och körytor. I gemensamhetsanläggning för väg skall samtliga fastigheter, såväl nya som gamla, som nyttjar vägen ha andel. Anläggning för grönområde kan möjligen delas upp mellan grupper av fastigheter. Även fastigheten Stöcksjö 20:7 bör ingå i gemensamhetsanläggning för väg varvid även åtkomsten till släppet ned mot Stöcksjöns strand kan säkerställas för fastigheten

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

2 (3)
 Diarienummer: PLA 05-11
 Datum: 2011-05-13

Mark som inte utgör tomtmark inom planområdet bör avsättas som samfällid.

En samfällighetsförening skall bildas för förvaltning av de gemensamma nyttigheterna.

Nya fastigheter torde komma att anslutas till allmän VA-anläggning. Allmänna underjordiska ledningar bör säkerställas med ledningsrätt. Eventuella andra ledningar kan säkerställas med servitut eller tas in i gemensamhetsanläggning.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar och trafik

Utfart från området kommer att ske direkt mot Stöckevägen från väg som nyanläggs. Vägen skall dimensioneras för den trafik som ändamålet kräver. Normalt trafikeras vägen endast av lättare fordon men enstaka tyngre fordon lär regelmässigt förekomma. Huvudtillfarten skall vara så dimensionerad att enstaka tunga fordon kan tillåtas (axel/boggitryck 10/18 ton). Körbanebreddens skall vara minst 4,5 m. Diken skall utföras i erforderlig omfattning. Vändmöjligheter skall finnas även för större fordon.

Utfart mot allmän väg skall utformas med stor hänsyn till trafiksäkerheten. Trafikverkets anvisningar skall följas.

På sikt bör undersökas om särskild gångmöjlighet kan anläggas för barn och andra oskyddade trafikanter i riktning mot Stöcksjö.

Vägen skall utföras av exploatören som efter färdigställande överlämnar gatan till samfälligheten som därefter svarar för framtida drift och underhåll.

Behov av parkering tillgodoses på respektive fastighet.

Grundförhållanden mm

I området bedöms förhållandevis gynnsamma grundläggningsförhållanden råda. Lämpligt grundläggnings sätt skall klargöras i samråd med byggnadsinspektör i samband med bygganmälan. Befintliga träd bör i görligaste mån sparas, huvudsakligen i syfte att bevara den vegetationstyp som finns naturligt.

Teknisk försörjning

Planområdet skall anslutas till allmän VA-anläggning. Allmänt VA-nät har nyligen byggts ut i området. Erforderlig komplettering med nödvändig utrustning kommer att utföras och ägas av Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA).

Dagvattenhanteringen kan vara en begränsande faktor för utbyggnad i området. För den bebyggelse som nu planeras förutsätts att dagvatten i första hand kan avledas via öppna diken. Särskilda åtgärder kan behöva vidtas för att inte öka belastningen på recipienten (Stöcksjön).

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

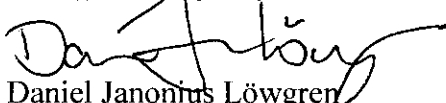
3 (3)
Diarienummer: PLA 05-11
Datum: 2011-05-13

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören(erna) svarar för planläggnings- och andra exploateringskostnader, t ex i form av utbyggnad av gata. Exploateringsavtal har tecknats mellan Umeå kommun, mark och exploatering och Myresjöhus. Utbyggnad av VA i området finansieras genom uttag av anslutningsavgifter i enlighet med VA-bolagets taxa.

Planavtal har tecknats med Myresjö Mark AB.

UMEÅ KOMMUN maj 2011
Detaljplanering



Daniel Janonius Löwgren
Lantmätare



UTSTÄLLNINGSHANDLING

1 (4)

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 05-11

Detaljplan för fastigheten **STÖCKSJÖ 20:49, 40:1 m fl** inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits 11 juni till 20 augusti 2011 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

Länsstyrelsen (hela yttrande bifogas i sin helhet)

I yttrandet från Länsstyrelsen påpekas att strandskydd inte råder inom gällande byggnadsplan, att de bullergränser som omnämns i planbeskrivningen påverkar byggrätterna och att mark ska "prickas bort" för de östligaste tomterna samt att väg 522 mellan Sörmjöle och Stöcksjö anses som kulturhistoriskt värdefull.

Kommentar: *Strandskyddstexten omformuleras enligt nu gällande regler och kompletteras i planbeskrivningen. I planbeskrivningen revideras texten för bullergränserna 55 dBA till 36 meter från Stöckevägens mitt som överensstämmer med de bullerutredningar som ligger till grund. Det finns ingen byggrätt inom de kritiska bullerzonerna eftersom ingen huvudbyggnad får placeras närmare än 4 meter från tomtgräns. Bullergränsen 55 dBA ligger som mest 2 meter in på tomtmark.*

Väg 522 ingår inte i planområdet mer än med den utfart från lokalgatan som planeras på befintlig utfart från bebyggda och ej bebyggda tomter. Den kulturhistoriskt intressanta delen av väg 522 ligger söder om korsningen Stöckevägen-Bussjövägen.

Trafikverket

Trafikverket ser positivt på planeringen av bebyggelse i närhet av befintliga strukturer men framhåller att man bör titta över att busshållplatser och anslutningar finns i närheten av området och att kostnaden för anläggande bör finansieras i samband med exploateringen. Vidare framför man att bullernivåerna överskrids och att åtgärder för bullerstörning ska redovisas. Utfarterna i området mot Stöckevägen bör minskas och Trafikverket bifogar en skiss på vilka som kan stängas. Vidare så säger Trafikverket att det ska markeras med utfartsförbud längs Stöckevägen samt instämmer att den nya utfarten ska utformas med stor hänsyn till trafiksäkerheten.

Kommentar: *En översyn av kommunikationerna i området ligger på en mer övergripande nivå och busshållplatser behöver samordnas med gång- och cykelvägar för att trafiksäkerheten ska uppnås. Se även svar på Miljö och Hälsas synpunkter.*

Detaljplanen baseras på de bullerutredningar som kommunen tagit fram med fordonsmängder från Trafikverket där man visar att nivåerna ligger inom tillåten nivå maximalt 36 meter från vägens mitt. Detta medför inte några

konsekvenser inom byggbara områden för bostäder. De nivåer som Trafikverket talar om är de man kan utmäta på Stöckevägens mitt. De utfarter som inte finns inom det aktuella planområdet kommer inte att regleras i planen. Den utfart som idag används från fritidshustomterna vid Stöcksjön i planområdet stängs och samutnyttjande sker av den södra utfarten ur området. I detaljplanen anger man i regel inte utfartsförbud från naturmark eftersom där inte ska finnas trafik som regleras med utfartsförbud.

Umeå Energi

Umeå Energi framför att ledningar i området, transformatorstation och kabelskåp kan påverkas och behöva flyttas pga bostadsbyggande i planområdet och att exploitören svarar för alla kostnader i samband med detta. Man yrkar även ett nytt e-område för placering av transformatorstation och bifogar en skiss och ledningskarta.

Kommentar: *Plankartan revideras med ett tillkommande e-område angivet söder om fastigheten 2:24 invid gc-vägen.*

Umeva

Egentligen inga erinringar bara förtydliganden om krav på passagemått för sopbil och reglering av taxor för ledningsdragnig.

Kommentar: *Vändradie har tillskapats i planen för att tillgodose kraven i NOA 07. Taxor regleras inte i detaljplanearbetet.*

Urban Lindgren; Stöcksjö 20:24

Fastighetsägaren Urban Lindgren påminner om att bredbandet i dagsläget ligger under befintlig väg och måste skyddas vid nybyggnationer, önskemål på samordning av byggandet av gång- och cykelväg längs Stöckevägen, infarten till området samordnas med bussjövägskorset av säkerhetsskäl, belysning efterfrågas längs Stöckevägen samt att man bevarar den fina tallskogen i så stor utsträckning som möjligt.

Kommentar: *Bredbandet föreslås förläggas i lokalgatans ledningsstråk, beskrivningen till detaljplanen revideras på denna punkt. Planen omfattar inte Stöckevägen och dess utformning. I planen finns naturmark längs Stöckevägen som kan komma ifråga för en framtida mer övergripande planering av gång och cykelbanor mellan Stöcke, Stöcksjö och Umeå. I detaljplanen får utfarten mot Stöckevägen en säker lösning med bra vinkel, höjd och sikt. Infarten mot Bussjövägen kan inte komma ifråga för planering i det här området eftersom det ligger utanför planområdet.*

I planen finns Natur med beteckningen n som ska bevara de träd som finns där men även tillåta nyplantering.

Åke Hammarberg; Stöcksjö 20:9 och 2:24

Fastighetsägaren Åke Hammarberg vill att hänsyn tas så att gång- och cykelvägen inte berör deras mark i så stor utsträckning, förtydliga markbytet samt att tomtmarkeringarna mellan fastigheterna 2:24 och 2:71 fastställs. Åke Hammarberg bifogar även en skiss på en eventuell avstyckning av en ny tomt.

Kommentar: *I planen har placeringen av gång- och cykelvägen styrts utifrån befintligt ledningsnät eftersom det redan är mark som ej kan användas till annat ändamål. Den del av fastigheten 2:24 som upptas av gc-väg, det sydöstra hörnet, kan ersättas med en del i 2:24's nordöstra del. Markbytet anses likvärdigt.*

Tomtens storlek finns angiven på en fastighetskarta och en utsättning kan beställas av kommunens lantmäteriafdelning. Denna görs lämpligen i samband med markbyten och ny fastighetsindelning.

Fastigheten 2:24 kan utgå ur planen eftersom i den gällande byggnadsplanen finns planbestämmelser som reglerar tomtens bebyggnad. Strandskyddet är upphävt i den byggnadsplanen.

I fastigheten 2:24's södra hörn kommer en revidering att ske för att ändra från beteckningen B1v till Tekniska anläggningar (E) efter att det felaktigt tagits med som tomtmark.

Gabriella Holm och Roger Landström; Stöcksjö 20:7

Fastighetsägarna motsätter sig att detaljplanen tagit en del av deras mark till vändplan och nedfart mot Stöcksjön och de har inte för avsikt att ge bort marken.

Kommentar: *På grund av att planområdet utökats under arbetets gång har tyvärr inte kontakt tagits med fastighetsägaren tidigare, vilket beklagas.*

Detaljplanen bedöms i mycket liten omfattning påverka den delen av fastigheten eftersom den lämpar sig dåligt för byggnation.

I planen förhindras viss fordonstrafik på fastigheten genom vändplanens placering och nedfarten till sjön blir allmän platsmark. Nedsläppet mot sjön är ett mycket angeläget allmänt intresse. Fastigheten kan ges möjlighet till tillgång till vattnet och eventuell brygga inom eventuell gemensamhetsanläggning.

Gun-Heléné och Valentin Sundqvist Stöcksjö 20:23

Fastighetsägarna Gun-Heléné och Valentin Sundqvist har muntligt yrkat på större bruttoarea per fastighet för beteckningen B1v.

Kommentar: *I detaljplanen revideras bruttoarean på befintliga tomter till 400 m² eftersom flera av tomterna redan utnyttjat stora byggrätter.*

Samhällsbyggnadskontoret; Miljö- och hälsoskydd

SHBK Miljö- och hälsoskydd bedömer planen godtagbar förutsatt att riktvärdena för trafikbuller inte överskrids vid fasad även efter framtida trafikökning, markradon ska utredas innan byggnation samt att exploatören eller kommunen anlägger en separat gång- och cykelväg mot Stöcksjö/Stöcke för alla skolbarn.

Kommentar: *Ökningen av trafikbuller bedöms som liten i framtiden och beräknas inte påverka bullernivåerna vid fasad. Förekomst av radon undersöks under byggsamråd. Undersökning och samordning av behovet av en gång och cykelbana blir en senare bedömning om underlag finns. Se även svar på yttrande från Trafikverket angående busshållplatser.*

Samhällsbyggnadskontoret, Brandförsvaret och säkerhet

Brandingenjören visar på att brandpostnätet är glest inom området och påpekar att inom tätbebyggt område bör det inte vara längre än 300 meter till närmaste brandpost och därför är det lämpligt med en markbrandpost i detaljplaneområdet.

Kommentar: *Planbeskrivningen revideras och lämplig placering av markbrandpost tas med.*

Samhällsbyggnadskontoret; Gator och Parker


UKF Kollektivtrafik framför att hållplatser på väg 530 behövs för att erbjuda de boende kollektiva möjligheter.

Kommentar: *Väg 530 omfattas inte av planen. Se även svar på Miljö och Hälsas synpunkter.*

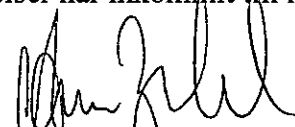
TeliaSonera Skanova Access AB

TeliaSonera Skanova Access AB har förklarat att man inte har något att erinra mot detaljplanen.

Inga ytterligare skrivelser har inkommit till kommunen.



~~Tomas Strömberg~~
Planchef



Anna Zimdahl
Arkitekt SAR/MSA
LINK arkitektur AB

Bertil Lidén
Arkitekt SAR/MSA
LINK arkitektur AB

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-11-07

Registrering av åtgärder:
Detaljplan Stöcksjö 20:49, 40:1 mfl

Information:

Berörda fastigheter:
STÖCKSJÖ 20:49
STÖCKSJÖ 40:1

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-10-27	TR	Tidigaste registreringsdatum
2011-05-26	BD	Beslutsdatum
2011-07-30	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-11-07	PB	Inlagd i ACM