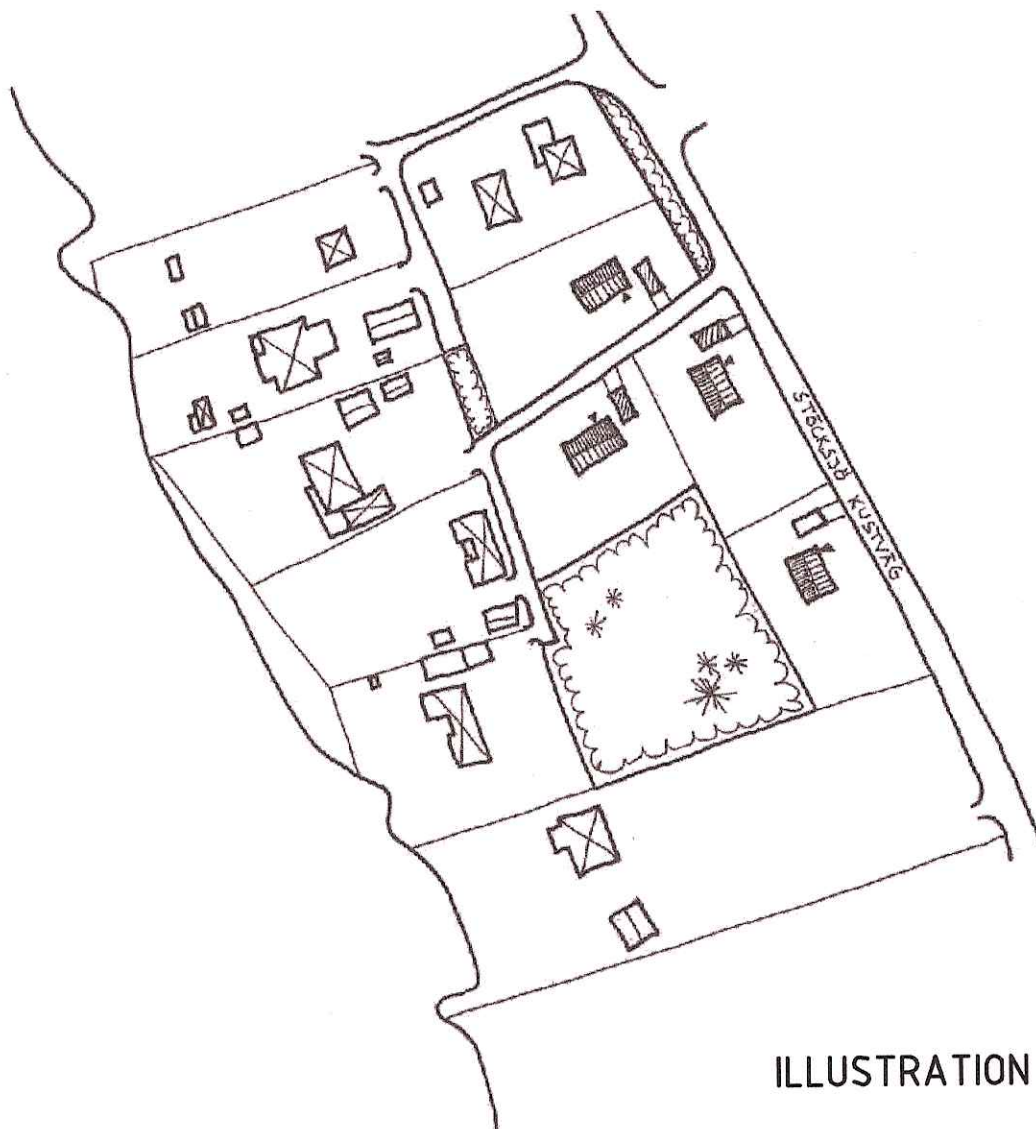


ÖVERSIKTSKARTA

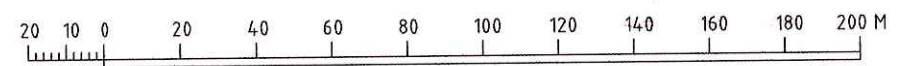


ILLUSTRATION

PLANKARTA

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2010-06-30
 Reviderad 2012-02-07
 LAN 10-184
 Lantmätaren SHBK
 Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR
 Kartstandard enligt HMK
 - Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
 - Lagesnoggrannhet: Skalan för primärkartan är 1:2 000 (byar)
 - Aktualitetsstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt
 Koordinatsystem i plan och höjd: Sveref 99 20 15 resp RH 2000
 Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
 Ursprung: Digital primärkartan
 Flygfotografering år: 2003 på 800 meters höjd
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:2000



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 Enbostadshus

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

avfall Marken skall vara tillgänglig för uppställning av kärl för avfallshantering

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.
- Bruttoarean per fastighet får högst vara 275 m²
- På tomt får komplementbyggnader sammanlagt ha högsta byggnadsarean 80 m²
- På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader
- Komplementbostad om högst 40 m² får inredas, antingen i huvudbyggnad eller i komplementbyggnad
- Tomtindelning enligt illustration ska i möjligaste mån följas
- Vid avstyckningar ska fastigheterna minst vara 1500m²

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- Huvudbyggnad i två våningar får ha en maximal taklutning av 27 grader
- Komplementbyggnader får uppföras i högst en våning med en högsta byggnadshöjd 3 meter
- Byggnader ska uppföras fristående

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Strandskydd

- Strandskydd upphävs inom kvarters- och vägmark

Planavtal

- Planavtal ska tecknas vid bygglov

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2012-05-25
 Laga kraft 2012-06-21
 Vidimeras *CL*

Detaljplan för fastigheten
STÖCKSJÖ 14:31 m fl inom Stöcksjö
 i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

UMEÅ KOMMUN, detaljplanering april 2012
 Reviderad i maj 2012

Tomás Strömberg
 Tomás Strömberg
 Planchef

Clara Ganslandt
 Clara Ganslandt
 Planarkitekt



Lagakraftbevis

Diarienummer: PLA 10-06
 Datum: 2012-06-25
 Handläggare: Tomas Strömberg

Detaljplan för fastigheten STÖCKSJÖ 14:31 m.fl. inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2012-05-25, § 108. Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Beslutet har vunnit laga kraft, d v s **giltigt från och med 2012-06-21.**

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-P12/18

Umeå Kommun	Kundtjänst Plan och bygg
Detaljplanering	Besöksadress Skolgatan 31A, 2 tr.
Postadress 901 84 UMEÅ	Tel 090-16 13 61
Tel växel 090-16 10 00	Fax 090-16 13 68
E-post detaljplanering@umeca.se	

Webbadress www.umeca.se
 Org nummer 212000-2627



Länsstyrelsen
Västerbotten

Umeå Kommun
Byggnadsnämnden

2012-06-14

Dnr

5

Beslut

Datum
2012-06-11

Ärendebeteckning
404-4542-2012
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

Prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten Stöcksjö14:31 m.fl. inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

PLA 10-10-06

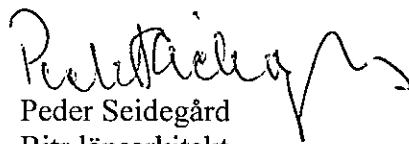
Beslut

Länsstyrelsen beslutar att inte pröva kommunens beslut att anta detaljplan för fastigheten Stöcksjö 14.31 m.fl. Beslutet fattas med stöd av 11 kap 10 § PBL.

Redogörelse för ärendet

Byggnadsnämnden har den 25 maj 2012, § 108, antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner inte anledning med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10 § PBL att pröva kommunens antagandebeslut.

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


Peder Seidegård
Bitr länsarkitekt


Birgitta Norberg
bitr. länsarkitekt

7
SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
BYGGNADSNÄMNDEN

Sammanträdesdatum
2012-05-25

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl. 10.00-14.40, Lunch kl. 11.55-13.03
Beslutande	Åsa Ögren (S), ordförande §§ 100-140 Ulrik Berg, (M) vice ordförande §§ 100-140 Örjan Mikaelsson, (V) 2:e vice ordförande §§ 100-136, 138-140 Emma Nilsson (S) ersättare för Patrick Nygren (S) §§ 100-140 Karin Svedlert (S) §§ 100-140 Ingemar Jangvad (S) §§ 100-140 Bernt Lundström (S) ersättare för Mona Westman (S) §§ 100-140 Peder Westerberg (FP) §§ 100-140 Eric Bergner (C) §§ 100-140 Veronica Kerr (KD) §§ 100-140 Alireza Mosahafi (MP) §§ 100-140
Ersättare	Ola Borgström (S) Lennart Sandström (FP) Lennart Persson (C) Rabih Ballout (KD) Peter Eriksson (MP)
Övriga deltagande	Enligt bilagd förteckning, sida 2

Utses att justera	Ulrik Berg	
Justeringens plats och tid	Umeå kommun, Bygglov 2012-05-28	
Underskrifter		Paragrafer 100-110,112-140
Sekreterare	Hannele Häkkinen	
Ordförande	Åsa Ögren	
Justerare	Ulrik Berg	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2012-05-25	
Anslaget har satts upp	2012-05-29	Anslaget tas ner 2012-06-20
Förvaringsplats för protokollet	Umeå kommun, Bygglov	
Underskrift	Hannele Häkkinen	

Förteckning

Övriga deltagare vid byggnadsnämndens sammanträde 2012-05-25

Anders Lidman, mättningsingenjör § 103
Benny Sandberg, planingenjör
Britta Nordbrandt-Nilsson, chef bostadsanpassning
Håkan Sjögren, ekonomichef § 102
Isabella Forsgren, planeringschef § 101
Jonas Andersson, verksamhetschef
Lena Nygård, handläggare
Magdalena Blomquist, planarkitekt
Margeretha Alfredsson, samhällsbyggnadsdirektör
Maria Blomqvist, stadsarkitekt bygglov §§ 121-135,140
Marie Häggström, tf. lantmäterichef
Mattias Berggrund, KLM-chef
Niklas Forsgren, informatör
Olle Forsgren, stadsarkitekt §§ 104-106
Pernilla Helmersson, projektassistent
Staffan Sjöström, civilingenjör § 111
Tina Näslund, lantmätare
Tomas Strömberg, planchef §§ 107-110,112-120
Torbjörn Forsgren, kompetensledare
Ulrika Sundin-Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist

BN § 108

Detaljplan för fastigheten STÖCKSJÖ 14:31 m.fl. inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat 2012-05-11, bilaga.
Handläggare är Tomas Strömberg.

BESLUT

1. Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen och antar den reviderade detaljplanen.
2. Strandskyddet upphävs inom angivet område.

BESKRIVNING AV ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för en förtätning av bostadsbebyggelsen genom bostadstomter på fastigheterna Stöcksjö 14:31 och Stöcksjö 14:41.

Detaljplanen har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, i april 2012, och medger fyra nya tomter.

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 samråds- och granskningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att revideringen av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns. ✓

Antagandehandlingarna är

Utlåtande daterat maj 2012

Plankarta med planbestämmelser daterad april 2012, reviderad maj 2012

Planbeskrivning daterad april 2012, reviderad maj 2012

Genomförandebeskrivning daterad april, reviderad maj 2012

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Beslutsdatum
2012-05-25

Vårt diarienummer
PLA 10-06
Sid 2 (2)

BN § 108

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga Underrättelse.

Protokollet med handlingar sänt till

Sökanden

Länsstyrelsen

Sakägare m fl.

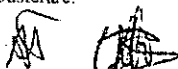
Umeå kommun, Bygglov Mail

Umeå kommun, Fastighetsbildning Mail

postat 29/5 2012 } 185

-11-

-





Utlåtande
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-06
Datum: 2012-05-11
Handläggare: Tomas Strömberg

1 (2)

Detaljplan för fastigheten STÖCKSJÖ 14:31 m.fl. inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Stöcksjö 14:31 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under november 2011. Syftet med planen är att ge planmässiga förutsättningar för en förtätning av bostadsbebyggelsen genom bostadstomter på fastigheterna Stöcksjö 14:31 och Stöcksjö 14:41.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-11-16 – 2011-12-14 samt utställning 2012-04-12 till 2012-05-03. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen har inget att erinra.

UMEVA

Vatten och avlopp

Förbindelsepunkter för vatten och spillvatten lämnas i första hand intill befintliga vatten- och spillvattenledningar. Detta innebär att va-gemensamhetsanläggning, inklusive gemensam vattenmätning, kan bli aktuell.

Kommentar

Ovanstående synpunkt anses framgå av skrivningen på sid 2 i genomförandebeskrivningen.

GATOR OCH PARKER, UKF KOLLEKTIVTRAFIK, UMEÅ KOMMUN

Inget att erinra.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN, UMEÅ KOMMUN

Inget att erinra.

Utlåtande

2 (2)

Diarienummer: PLA 10-06

Datum: 2012-05-11

**SIGNAR ERIKSSON OCH BRITT-MARIE JOHANSSON,
STÖCKSJÖ 14:19**

Undrar vem som bekostar och genomför flytten av infartsvägen och anordnande av uppställningsplatsen för avfallskärnen.

Kommer befintliga fastigheter att tvingas ingå i de eventuellt kommande gemensamhetsanläggningarna för vatten och avlopp?

Anser att den föreslagna byggnationen, vilken tar naturmark i anspråk, påverkar de kringboende kvalitetsmässigt.

Kommentar

Exploatörerna bekostar de förändringar av infartsvägen och anläggandet av ytan för avfallskärl som exploateringen kräver.

Skrivningen kring gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp rör enbart de eventuella fastigheter där ett behov skulle föreligga.

Vi har full förståelse för att ni upplever att er närmiljö påverkas och förändras. Vi anser dock, sett ur ett större perspektiv, att ett ianspråktagande av marken har liten inverkan.

Ändringar efter utställning

Efter utställningen har genomförandebeskrivningen reviderats. Skrivningarna om ansvar för vägar och iordningställande av grustaget har ändrats och texterna om exploateringsavtal har utgått.

På plankartan har gränsen för strandskyddsområdet justerats.


I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.

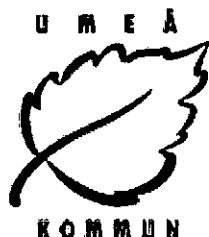
Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter finns.

UMEÅ KOMMUN maj 2012

Detaljplanering


Tobias Strömberg
Planchef



**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-06
Datum: April 2012
Handläggare: Clara Ganslandt

1 (8)

**Detaljplan för fastigheten STÖCKSJÖ 14:31 m.fl. inom
Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län**

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för en för-
tätning av bostadsbebyggelsen genom bostadstomter på fastigheterna
Stöcksjö 14:31 och Stöcksjö 14:41 samt att bekräfta befintliga förhållan-
den för övriga fastigheter.

PLANDATA

Planområdet är beläget i södra delen av Stöcksjö utmed Stöcksjöns östra
strand. Planområdet omfattar fastigheten Stöcksjö 14:41 samt del av
Stöcksjö 14:5 och Stöcksjö 14:31. All mark inom planområdet är i en-
skild ägo. Planområdet har en areal på ungefär 1,4 ha.

PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Vid antagande av en detaljplan ska kommunen redovisa hur beslutet är
förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken (MB).

Miljöbalkens 3 kapitel innehåller grundläggande bestämmelser för hus-
hållning med mark och vattenområden. Detaljplaneförslaget bedöms inte
strida mot 3:e kapitlet i Miljöbalken då ett genomförande av planförsla-
get innebär att befintlig bostadsbebyggelse förtätas utan att några större
rekreationsvärden går förlorade.

Planområdet berörs inte av 4:e kapitlet MB "Särskilda bestämmelser för
hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet".

5 kapitlet i Miljöbalken handlar om miljö kvalitetsnormerna. Syftet med
miljö kvalitetsnormerna är att skydda människans hälsa. Miljö kvalitets-
normer är olika gränsvärden som inte får överskridas. En detaljplan får
inte antas om det får till följd att gällande normer överskrids. Det är där-
för nödvändigt att göra bedömningar av hur miljö kvaliteten påverkas av
en detaljplans genomförande.

Av betydelse för planförslaget är miljö kvalitetsnormerna för luft och vat-
ten. I Västerbottens län anses biltrafiken orsaka de största hälsoproble-
men, speciellt i tätorter. Problemmiljöer kan finnas vid högt trafikerade
gator och trafikplatser. De ämnen som är i störst behov av bedömningar

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-06
Datum: April 2012

och mätningar i länet med koppling till normerna är kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM 10).

Erfarenhet från tidigare beräkningar med den s.k. nomogrammetoden ger vid handen att trafikmängden (befintlig + den trafikökning som området genererar) i Stöcksjö är av sådan omfattning att det inte kommer att innebära att någon miljö kvalitetsnorm överskrids. Planområdet är beläget på en grundvattenförekomst men då anslutning av avlopp ska ske till det kommunala nätet bedöms det inte finnas någon risk att någon miljö kvalitetsnorm för vatten överskrids.

BEHOVSBEDÖMNING

Kommunen ska vid upprättade och ändringar av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till så kallad *betydande miljöpåverkan* enligt Plan- och bygglagen 5 kap 18§. Om så är fallet ska en miljöbedömning av planen göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Som en del av arbetet med denna detaljplan har därför en separat behovsbedömning upprättats. Ett genomförande av detaljplanen har utifrån behovsbedömningen inte bedömts kunna innebära en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har 2010-11-04 meddelat att de delar denna bedömning och någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats. Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att inom området som berörs av den planerade detaljplanen finns inga registrerade fornlämningar eller andra kända kulturhistoriska värden. Dagens kunskap om fornlämningsförekomster är emellertid bristfällig eftersom ingen modern fornminnesinventering har genomförts i området. Under 1992 och 2006 har inventeringar genomförts i närheten av det nu aktuella planområdet. Vid dessa inventeringar registrerades ett flertal fasta fornlämningar och kulturhistoriska lämningar, så som boplatsgropar, kokgropar, kolmilor och tjärdalar. Detta är lämningar som också skulle kunna förekomma inom det nu aktuella planområdet.

Den aktuella detaljplanen berör emellertid en allt för liten yta för att det ska vara motiverat att genomföra en särskild arkeologisk utredning. Det bör dock betonas att man vid exploateringen ska vara medveten om att det kan finnas tidigare okända fornlämningar i området, t.ex. boplatsgropar och kokgropar. Alla markingrepp ska därför ske med stor försiktighet och inverkan på eventuella fornlämningar ska undvikas. Om en fornlämning påträffas i samband med arbetet ska detta, enligt 2 kap 10§ lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML), omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs och Länsstyrelsen ska kontaktas.

Beslutet har varit anslaget på kommunens anslagstavla 2010-10-22 till 2010-11-12.

Planbeskrivning
Antagandehandling

3 (8)
Diarienummer: PLA 10-06
Datum: April 2012

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För planområdet gäller ”byggnadsplan för Stöcksjöns östra strandområde inom Umeå socken” B 4-11, upprättad 1952. Planen medger att berörda fastigheter används för parkändamål.

Översiktsplaner

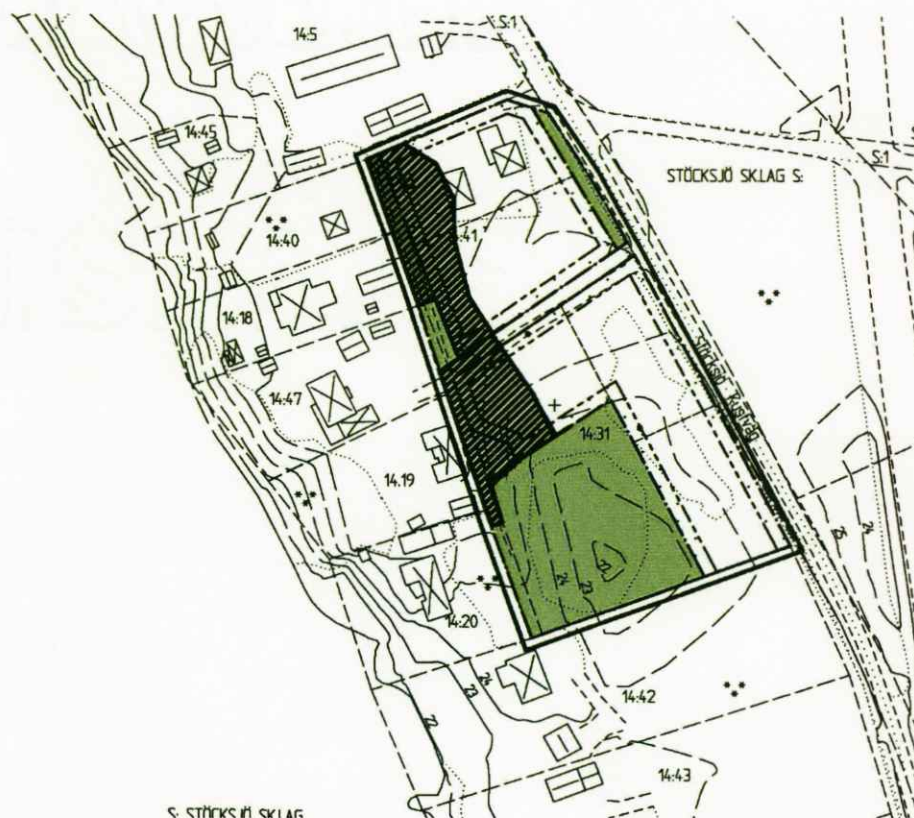
Planområdet ingår i översiktsplan för Umeå kommun, ÖPL 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. Planen redovisar att området är detaljplanelagt och att planområdet ligger inom Umeås framtida expansionsområde. I översiktsplanen har man gjort bedömningen att om efterfrågan finns så är det möjligt att tillskapa ca 40 stycken nya tomter i Stöcksjö by under planeringsperioden. Bostadsförsörjningsprogrammet som antogs av kommunfullmäktige den 28 januari 2008 visar att det planeras för 70 stycken småhus under perioden 2007-2010 och 75 stycken 2011-2015 i Stöcksjöområdet.

Planområdet ingår i *Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde* som nyligen har varit på utställning men ännu inte vunnit laga kraft. Fördjupningen redovisar att aktuellt område är detaljplanelagt och att det i angränsning finns ett reservområde för bostadsbebyggelse.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Planområdet är beläget intill Stöcksjön som har en strandskyddszon på 100 meter. Strandskyddet återinträder automatiskt för ett område när man ersätter en detaljplan med en ny. För att planerad byggnation ska kunna beviljas måste därför strandskyddet upphävas. För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d §§ Miljöbalken.

Särskilt skäl som kan tillämpas för det område som idag är obebyggt och som berörs av strandskyddet är att det är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom den befintliga bebyggelsen (MB 7kap 18c § 2p). För övriga delen av planområdet åberopas det särskilda skälet att det redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte (MB 7kap 18c § 1p).



Strandskyddet föreslås upphävas inom det skrafferade området.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Då marken inom planområdet och även omkringliggande tomter idag redan är ianspråktaga ända ner till strandlinjen anses det inte möjligt att säkerställa någon fri passage.

Berört område innehåller inte några speciella naturvärden och någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå. Inte heller det rörliga friluftslivet bedöms påverkas av ett upphävande av strandskyddet.

Med ovanstående skäl föreslås att strandskyddet upphävs i samband med antagande av detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Marken inom planområdet är bevuxen med tallskog med några inslag av lövträd. Viss avverkning har skett där den nya bebyggelsen på fastigheten Stöcksjö 14:31 är planerad. Inom planområdet finns två områden varifrån man tidigare har tagit grus. Det östligaste och minsta grustaget kommer att fyllas igen innan eventuell försäljning av tomter. Slänterna till det kvarstående grustaget kommer att göras mindre branta.



Stöcksjö 14:31

Stöcksjö 14:41

Kommunen är inte huvudman för de föreslagna naturområdena i detaljplanen [NATUR] .

Bebyggelse

I angränsning till planområdet finns äldre jordbruksbebyggelse och gammal småskalig sommarstugebebyggelse vilken de senaste decennierna har kompletterats med åretruntbebyggelse uppförda i 1- och 1 ½ -plan.



Angränsande bebyggelse

Inom planområdet finns ett tvåvåningshus med tillhörande äldre komplementbebyggelse.

Förslaget till detaljplan medger att ny bebyggelse (enbostadshus) kan uppföras i högst två våningar [II]. För att inte tappa bykaraktären ska tomterna som avstyckas minst vara 1500 m². Likaså får bruttoarean per fastighet inte överstiga 275 m². Av detta får komplementbyggnaderna sammanlagt högst ha byggnadsarean 80 m². Det får bara uppföras en huvudbyggnad per tomt och två komplementbyggnader, alla byggnader ska uppföras fristående. Komplementbyggnaderna får uppföras i högst en våning med en högsta byggnadshöjd på tre meter, detta för att de inte ska dominera över huvudbyggnaden. Komplementbostad om högst 40 m² får inredas, antingen i huvudbyggnad eller i komplementbyggnad.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-06
Datum: April 2012

Huvudbyggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst två meter från fastighetsgräns. Syftet med regleringen är att säkerställa bykaraktären genom tillräckligt stora mellanrum mellan bebyggelsen.

Rekreation

Området som är aktuellt för den nya villabebyggelsen används inte i någon större utsträckning för rekreation, det vill säga ett ianspråktagande av marken påverkar de kringboendes rekreation i liten omfattning.

Planområdet gränsar till Stöcksjön vilken har stort värde för rekreation och rörligt friluftsliv. Cirka en kilometer norr om planområdet finns en allmän badplats, några närmre allmänna passager för att kunna nå sjön finns inte.

Grundvatten

Planområdet ligger över grundvattenförekomsten SE709160-171345.

Dagvatten

Dagvatten måste omhändertas lokalt då det inte finns några allmänna dagvattenledningar i närheten av planområdet.

Höjdsättning ska utföras så att byggnader och infrastruktur inte skadas vid nederbörd och snösmältning.

Avlopp

Delar av planområdet ligger lågt i förhållande till befintliga spillvattenledningar, detta medför att några av de planerade bostadsfastigheterna kan komma att behöva pumpa sitt spillvatten. Fastighetsägaren ansvarar i så fall för anläggning och drift av pumpstationen. Alternativt måste uppfyllning ske.

Vägar och trafik

Planområdet matas med trafik från befintligt vägnät det vill säga via Stöcksjö kustväg. Fastigheterna Stöcksjö 14:40, 14:41 och 14:18 har idag infart i norr över fastigheten Stöcksjö 14:5. Infarten för Stöcksjö 14:40 och 14:18 säkerställs i detaljplanen genom att aktuell del av Stöcksjö 14:5 och 14:31 redovisas som lokalgata. Övriga fastigheter föreslås nå sina tomter via den befintliga vägen. Den öst-västra delen av vägen är dock i planförslaget flyttad något norrut jämfört med den nuvarande sträckningen för att maximera storleken på den del av fastigheten 14:31 som är lämplig för bebyggelse.

Mark

Planområdet ligger inom ett naturgrusområde av klass 1 enligt Länsstyrelsens naturgrusinventering.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-06
Datum: April 2012

Radon

Under våren 2011 genomförde Tyréns en mätning av markradonhalten inom planområdet. Mätningen visade att radonhalten i marken inte är förhöjd.

Service

Skola

Stöcksjö skola är belägen i byns västra del cirka en kilometer från planområdet. För att ta sig till och från skolan måste väg 530 passeras vilken hade en uppmätt trafikmängd på 580 år 2001.

I samhället finns det i dagsläget två avdelningar förskola, skola för verksamhet Förskoleklass – åk 6 samt fritidshem för barn 6-10 år. Förskolan har idag ett överintag av barn och skolan klarar inte att ta emot kompletta klasser (25 elever/klass). Årskurs 7-9 går på Tegs centralskola.

Många nya tomter är planerade i Stöcksjö de kommande åren vilket vid ett genomförande bedöms leda till en ökad inflyttning av barnfamiljer. Utifrån befolkningsprognoser har För- och grundskolan i Umeå i februari 2011 gjort beräkningar på barnomsorgsbehovet i Stöcksjö de kommande tio åren. Beräkningarna visar att kompletterande skollokaler måste tillskapas för att antalet förskole- och elevplatser ska vara tillräckligt. Planförslaget i sig påverkar dock elevunderlaget i liten omfattning.

Mataffär

Någon livsmedelsbutik finns inte i Stöcksjö.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns ca 800 meter från planområdet.

Störningar

På väg 522 som passerar strax öster om planområdet uppmättes det en trafikmängd på 2500 fordon per dygn år 2003. Den nuvarande trafikmängden genererar ett bakgrundsljud som uppfattas inom planområde. Beräkningar visar dock att det är först när trafikmängden passerar ungefär 4000 fordon som riktvärdena för buller beräknas överskridas i planområdets ostligaste del.

Teknisk försörjning

Ledningsnäten för kommunalt vatten och avlopp samt el är utbyggda inom planområdet. Inom planområdet finns även en allmän teleledning samt bredbandsledningar tillhörande en privat it-förening.

Avfallshantering

Gemensam uppställning av kärl för avfallshantering ska ske inom marken längs Stöcksjö Kustväg som på plankartan är markerad med NATUR.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-06
Datum: April 2012

SLUTSATSER AV PLANENS KONSEKVENSER

Den föreslagna utbyggnaden bedöms som förhållandevis skonsam ur miljö- och hushållningssynpunkt.

Naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse men anses inte leda till att de kringboendes rekreation påverkas i större utsträckning.

Ny bebyggelse innebär även att trafiken i området ökar, dock inte i någon omfattning som kan anses vara störande.

Detaljplanens utbyggnad bedöms, enligt den behovsbedömning som gjorts, kunna utföras utan att betydande miljöpåverkan uppstår.


ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE

Handlingarna har upprättats av Clara Ganslandt, Ramböll Sverige AB, i samråd med undertecknad och Patrik Forsberg, Detaljplanering. Grundkartan har upprättats av Lantmäteriet, Umeå kommun.

Umeå kommun april 2012, reviderad maj 2012
Detaljplanering



Tomas Strömberg
Planchef



Clara Ganslandt
Planarkitekt



Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-06
 Datum: 2012-04-10
 Handläggare: Clara Ganslandt

**Detaljplan för STÖCKSJÖ 14:31 m.fl. inom Stöcksjö,
 Umeå kommun, Västerbottens län**

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för en förtätning av bostadsbebyggelsen genom bostadstomter på fastigheterna Stöcksjö 14:31 och Stöcksjö 14:41 samt att bekräfta befintliga förhållanden för övriga fastigheter.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen sätts att utgå från fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägare själv svarar för åtgärder inom såväl kvarteretsmark som allmän platsmark. Planen ligger inom område som idag är planlagt med byggnadsplan inom vilket enskilt huvudmannaskap tillämpats. Det finns inte skäl för att göra annorlunda inom det aktuella planområdet. Eventuell utbyggnad av infartsväg från Stöcksjö Kustväg får bekostas av delägarna i den förslagna nya gemensamhetsanläggningen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen omfattar fastigheterna Stöcksjö 14:31, 14:41 samt del av Stöcksjö 14:5 (en remsa längs planområdets västra gräns).

Planen medger avstyckningar av nya bostadsfastigheter om minst 1500 kvm, vilket innebär en tillkommande bostadsfastighet från dagens Stöcksjö 14:41 och cirka tre tillkommande från dagens Stöcksjö 14:31.

Vägar och utfarter

Planområdet nås från Stöcksjö Kustväg som är inrättad som gemensamhetsanläggningen Stöcksjö ga:6. Tillkommande fastigheter ska anslutas till denna.

Befintlig infartsväg från Stöcksjö Kustväg bör upprustas och inrättas som en gemensamhetsanläggning. Till denna anläggning har utöver tillkommande fastigheter inom planområdet även Stöcksjö 14:19, 14:20 och 14:47 möjlighet att anslutas. Vägens läge bör flyttas något norrut inom Stöcksjö 14:31 för att frigöra utrymme för tomtmark. Den utbyggnad som är möjligt att göra av infartsvägen får bekostas av fastigheterna som berörs (de tillkommande fastigheterna inom planområdet även fastigheterna Stöcksjö

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-06
 Datum: 2012-04-10

14:19, 14:20 och 14:47 bör vara med att bekosta denna då vägen ligger i deras intresse) eller delägarna i den förslagna nybildade gemensamhetsanläggningen.

Nordväst om planområdet ligger fastigheterna Stöcksjö 14:18 och 14:10. De kommer även fortsättningsvis att ta sin utfart över Stöcksjö 14:5 inom planområdet (en rätt som är säkerställd med servitut). Planen medger att gemensamhetsanläggning bildas även här i framtiden, om de berörda fastighetsägarna själva önskar detta. På så vis är det område som redovisas som lokalgata i denna del av planen bara en bekräftelse av befintliga förhållanden. Däremot kommer ett område som planläggs som naturmark innebära att utfart norrut inte får ordnas för 14:47 mfl.

Vatten, avlopp

Tillkommande bebyggelse ansluts till de allmänna ledningsnäten för vatten och spillvatten med egna eller gemensamma förbindelsepunkter invid befintliga ledningar. På grund av höjdskillnader kan fastighetsägare behöva ordna pumpning av spillvatten, alternativt ordna med uppfyllning. För gemensamma anordningar inklusive eventuell gemensam vattenmätning mm fram till förbindelsepunkt bör gemensamhetsanläggning inrättas.

Enskilda distributionsledningar över annan fastighet ska säkerställas med servitut.

El och bredband

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till det allmänna ledningsnätet för el. I planområdets västra gräns finns en befintlig luftledning och i marken två lågspänningskablar. Eventuella åtgärder som påverkar ledningarna utförs av ledningshavaren och bekostas av exploitör.

Inom planområdet finns bredbandsledningar tillhörande en privat IT-förening. Exploatören bör samråda med föreningen kring eventuell flytt av ledningar och stå för kostnaderna för alla sådana åtgärder.

Avfall

En yta ska iordningställas för uppställning av avfallskärl intill Stöcksjö kustväg. En gemensamhetsanläggning bildas lämpligen även för denna.

Förvaltning

En samfällighetsförening bör bildas för att förvalta samtliga tillkommande gemensamhetsanläggningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

Planen medger upp till fyra nya bostadstomter. Inom planområdet får bostadsfastighet bebyggas upp till 275 kvm BTA. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns.

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-06

Datum: 2012-04-10

Trafik och parkering

Planområdet angörs från Stöcksjö Kustväg i öster. Den befintliga infartsvägen bör rustas upp och flyttas aningen norrut. Parkering sker inom den egna fastigheten. Infarten till fastigheterna Stöcksjö 14:18 och 14:40 nordväst om planområdet bekräftas med bestämmelsen *lokalgata*.

Teknisk försörjning

Tillkommande bebyggelse bör anslutas med egna eller gemensamma förbindelsepunkter till de allmänna ledningsnäten för vatten och spillvatten. Spillvatten kan behöva pumpas upp till nivå där förbindelsepunkt ordnas. Dagvatten omhändertas lokalt. Elnät och bredbandsnät är utbyggt inom planområdet.

Exploatören svarar för alla kostnader i samband med anslutning till och eller flytt av befintliga ledningar.

MARKLOV

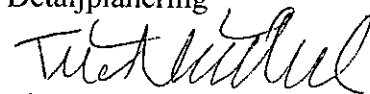
Återfyllnad av det gamla grustaget inom planområdet blir per automatik förenat med krav på marklov enligt Plan- och bygglagen. Efter att planen vunnit laga kraft skall därför marklov sökas innan återfyllnad får påbörjas. Detta kan ske samordnat av exploatören innan tomtförsäljning. I samband med byggnadsnämndens prövning av marklov skall återfyllnadsmaterialets tekniska och miljömässiga lämplighet bedömmas innan marklov får beviljas.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal har tecknats med Roger och Daniel Sandström, ägare till Stöcksjö 14:31. Inom skrafferat område i plankartan tecknas planavtal i samband med ansökan om bygglov. Fastighetsägarna svarar för alla exploateringskostnader inom den egna fastigheten. Återfyllnad av det gamla grustaget får ske på bekostnad av ägaren till fastigheten Stöcksjö 14:31.

UMEÅ KOMMUN april 2012, reviderad maj 2012.

Detaljplanering



Tina Näslund
Lantmätare

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2012-06-29

Registrering av åtgärder:

Detaljplan för fastigheten Stöcksjö 14:31 mfl inom Stöcksjö i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:
STÖCKSJÖ 14:31

HÄNDELSER I ÄRENDET

2012-05-25	BD	Beslutsdatum
2012-06-21	LK	Laga kraft
2017-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2012-06-29	PB	Inlagd i ACM