

PLANKARTA

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2011-10-06
Reviderad 2012-09-12

LAN 11-259

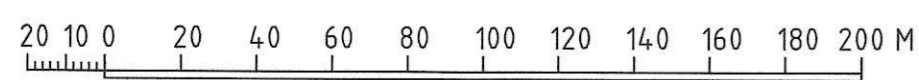
Lars Strömberg
Lantmäteri SHBK

Mätning: MU
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägeosgrannhet: 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: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdförändring: Höjdlinjer med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografier år: 2003 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 (A1) 1:4000 (A3)



ÖVERSIKTSKARTA



ILLUSTRATION

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- LÖKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde
- SKYDD Bullervall eller bullerplank ska uppföras till en höjd av två meter och utformas så att högst 70 dBA (max. ljudnivå) vid uteplats uppnås

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E1 Teknisk anläggning, transformatorstation

VATTENOMRÅDEN

- WB1 Vattenområde med bryggor och badplatser

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- gång Gång- och cykelväg
- bro Gång- och cykelbro

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e1 Största byggnadsarea (BYA) i procent av fastighetens area
- e2 Största bruttoarea (BTA) i m² per fastighet
- e3 Minsta fastighetsstorlek ska vara 1600 m²

- En huvudbyggnad och maximalt två komplementbyggnader per fastighet.
- Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 60 m² per fastighet.
- Carport får byggas med högst 36 m² öppnarea per fastighet.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- I II Högsta antal våningar
- v Vind får inte inredas utöver två våningar.

- Endast friliggande enbostadshus.
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
- Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.
- Garage/carport ska placeras med entrésidan minst 6 meter från fastighetsgräns.
- Största byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,2 meter.
- Fasadmateriell ska utgöras av trä och tak ska utformas som sadeltak
- Största taklutning för huvudbyggnad i två våningar är 27 grader.
- Största taklutning för huvudbyggnad i en våning är 45 grader.
- Endast källarlösa hus.
- Tak ska utformas med mörka, dova kulörer.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationstyp

STRANDSKYDD

- a1 Strandskyddet är upphävt.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast tio år efter laga kraft.
- Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande 1
- utlåtande 2

BESLUT

Antagen BN 2014-08-20
Laga kraft 2015-06-05
Vidimeras *FLB*

Detaljplan för del av fastigheten
STÖCKE 12:36, m.fl.
inom Stöcksjö i UMEÅ KOMMUN,
Västerbottens län
Umeå kommun Detaljplanering i maj 2014
rev. i juni 2014

Thomas Strömberg
Planchef

Annika Ohls
Annika Ohls
Samhällsplanerare
MAF Arkitektkontor AB



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2015-06-09
Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten STÖCKE 12:36 inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-08-20, § 156.

Beslutet är överklagat till Länsstyrelsen som 2014-10-28 beslutar att avslå överklagandet.

Det beslutet är överklagat till Mark- och miljödomstolen som 2015-03-09 beslutar att avslå överklagandet.

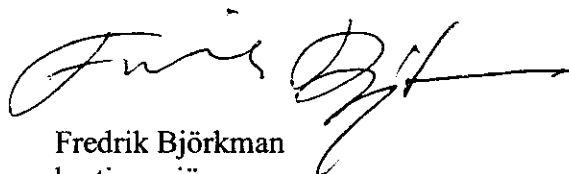
Mark- och miljööverdomstolen meddelar inte prövningstillstånd som de klagande har begärt och därmed står Mark- och miljödomstolens dom fast.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2015-06-05.

Kopia till:

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

UMEÅ KOMMUN
Detaljplanering, juni 2015



Fredrik Björkman
kartingenjör

2480K-P15/11

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09
Handläggare: Annika Ohls, MAF
Arkitektkontor AB

**Detaljplan för del av fastigheten Stöcke 12:36, m fl.
inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län**

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande 1
- Utlåtande 2

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för 13 nya fastigheter med enfamiljshus. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och bebyggelsestrukturen i området. Detaljplanen reglerar även befintlig bebyggelse i området. Strandskyddet föreslås upphävas för all kvartersmark inom planområdet.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagens lydelse före den 2 maj 2011.



Figur 1. Översikt planområdet. (Källa: www.eniro.se)

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09

PLANDATA

Detaljplanen omfattar en del av fastigheten Stöcke 12:36 samt 17 fastigheter med befintlig bebyggelse. Dessutom ingår även en del av samfälligheten Stöcke S:9 och samfälld mark inklusive vattenområden för Stöcke och Stöcksjö skifteslag. Planområdet ligger vid Stöcksjöns sydöstra strand, ca 10 km söder om Umeå stad. Se figur 1, ovan.

Strandområdet är redan bebyggt med fritidshus och permanentbostäder och de nya fastigheterna planeras i andra raden från stranden. Planområdets areal är ca 11 hektar. Marken som omfattas av detaljplanen är i privat ägo.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, detaljplan.

Detaljplanen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ behöver därför inte genomföras. Det finns inte anledning att anta att gällande miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas.

Länsstyrelsen har 2010-10-25 yttrat sig angående beslutet. De delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning av vilka frågor som bör belysas i planen.

Enligt behovsbedömningen ska följande viktiga frågor behandlas i planbeskrivningen: geologi och hydrologi, markradon, trafik och trafikbuller, risk för miljö och hälsa, strandskydd, vattenskyddsområde, samt vatten och avlopp. Konsekvenserna av detaljplanens genomförande redovisas i denna planbeskrivning.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2010-10-22 till och med 2010-12-22.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

För området gäller Översiktsplan för Umeå kommun, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. I översiktsplanen betecknas Stöcksjön som "badsjö av stort värde för rekreation och rörligt friluftsliv".

Umeå kommun håller på att ta fram en ny översiktsplan för kommunen. Planområdet omfattas av fördjupningen "Umeås framtida tillväxtområde – Antagandehandling augusti 2011". I översiktsplanen föreslås ett antal riktlinjer för lokalisering av tillkommande bebyggelse. Dessa riktlinjer har varit vägledande för utformning av detaljplanen.

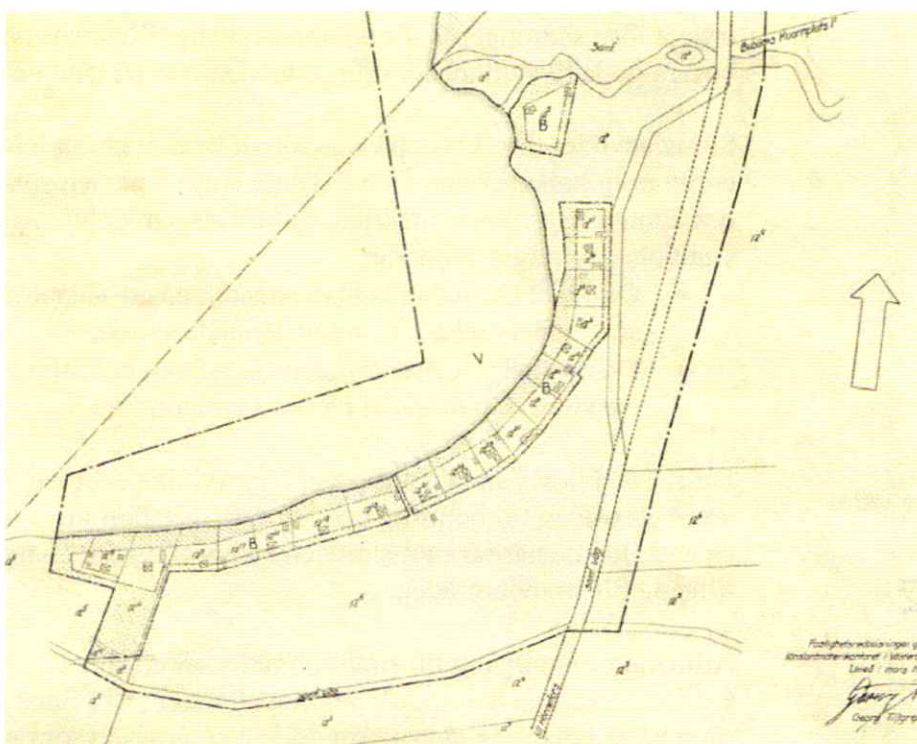
Planbeskr Stöcke 12 36

Stöcksjön ligger inom det område som i samrådshandlingen till översiktsplanen redovisas som "område för tätortsutveckling".

Detaljplaner

Planområdet omfattas av "Byggnadsplan för Stöcksjöns östra strandområde", fastställd 1952-11-21. Se figur 2. Där är det aktuella området markerat som "område för bostadsändamål" och "allmän plats, park" samt "vattenområde".

Byggnadsnämnden beslutade 2010-09-29 att medge upprättande av detaljplan för nybyggnad av enfamiljshus inom fastigheten Stöcksjö 12:36 i Umeå kommun.



Figur 2. Utdrag ur byggnadsplanen från 1952.

Planprogram

Enligt 5 kap. 18 § Plan- och Bygglagen (i dess lydelse före 2 maj 2011) ska detaljplanen grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Samhällsbyggnadskontoret gjorde inledningsvis bedömningen att ett planprogram inte var nödvändigt. Utgångspunkter och mål för planen redovisas istället i denna planbeskrivning.

Riksintressen

Planområdet berörs inte direkt av några riksintressen eller Natura 2000-områden.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09

Stöcksjöns sydvästra del omfattas av ett riksintresseområde för rennaringen: "Området mellan Stöcksjön och Norrmjöle". Riksintresset består av en kritisk passage i samband med renflytt där framkomligheten är viktig för att flyttleden ska kunna användas. Riksintresseområdet ligger strax väster om planområdet och detaljplanens genomförande bedöms inte påverka rennaringens intressen.

Strandskydd

Större delen av planområdet ligger inom 100 meter från Stöcksjöns strand. Den gällande byggnadsplanen från 1952 upprättades innan de generella bestämmelserna om generell strandskydd trädde i kraft i mitten av 70-talet. Därför har inte bestämmelserna om strandskydd gällt inom planområdet.

Strandskyddsbestämmelser enligt miljöbalken syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Strandskyddet föreslås upphävas för all kvartersmark inom planområdet, enligt miljöbalken 7 kap 18 b §. Detta anges i planen som en administrativ bestämmelse, a₁. Som särskilda skäl för strandskyddsdispens enligt 7 kap 18 c § miljöbalken anges följande:

- Området har redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- De nya bebyggelseområdena är genom befintlig bebyggelse väl avskilda från området närmast strandlinjen.

Dessa särskilda skäl kan anses vara uppfyllda genom att de nya tomterna utgör ett tillägg till befintlig bebyggelse. Den befintliga bebyggelsen bildar en avskiljande barriär mot stranden som kraftigt begränsar allmänhetens tillgång till strandområdet.

Allmänhetens tillgång till strandområdet säkerställs i detaljplanen genom tydliga stråk med naturmark ner mot stranden. Det finns möjlighet att sjösätta båtar i planområdets norra del via en grusväg som går ner till stranden. Ytterligare en passage skapas genom att markområdet mellan fastigheterna Stöcke 12:24 och 12:20 betecknas som naturmark. Detta förbättrar möjligheterna att ta sig ner till stranden, jämfört med gällande byggnadsplan från 1952, där området är avsatt för bostadsändamål.

Bubäcken i norra delen av planområdet omfattas inte av strandskydd enligt länsstyrelsens beslut från 1979.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kommer att påverka strandskyddets båda syften negativt. Tvärtom kan en förbättring av allmänhetens tillgänglighet till stranden förväntas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är till största delen bevuxet med tallskog/blandskog. Marken i området består av sand och grus och är relativt plan. Markvegetationen består av skogsmossor, lingon- och blåbärsris, ljung och enbuskar.

I planområdets norra del rinner en bäck, Bubäcken, i öst-västlig riktning. Se figur 3. Miljön vid Bubäcken är en fin miljö som ska vara tillgänglig för allmänheten och de boende i området. Miljön i och intill bäcken får inte påverkas av detaljplanens genomförande.



Figur 3. Bubäcken rinner genom planområdet. Foto: MAF Arkitektkontor AB 2010.

En del av skogen strax öster om den enskilda vägen har avverkats under sommaren 2010 i samband med anläggning av kommunala avloppsledningar. Se figur 4. Skogen på de nya tomterna kommer till viss del att avverkas i samband med nybyggnad. Skogsområden i direkt anslutning till tomterna sparas som naturområden. Marken i naturområdet ska ses som allmän mark och får därför inte tas i anspråk av de boende i området.

Detaljplanen ger möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för naturmarken längs stranden från planområdets västra gräns till Bubäckens mynning. Detta område är betecknat med "g" på plankartan. Övrig naturmark ska skötas av markägaren.



Figur 4. Den enskilda vägen genom området. Foto: MAF Arkitektkontor AB 2010.

Skogen inom planområdet bör bevaras så långt som möjligt som ett naturligt skydd mot angränsande väg 522, samt för att bevara områdets karaktär. Detta förhindrar inte nödvändig gallring och skötsel av skogen.

Planområdet berörs av ett vattenskyddsområde från 1970 tillhörande en vattentäkt/brunn på fastigheten Stöcke 12:31. Vattentäkten är inte i bruk längre, men skyddsföreskrifterna för skyddsområdet gäller fortfarande (*Länsstyrelsens beslut 1970-06-18*). På kartan är det yttre skyddsområdet markerat med streck och det inre skyddsområdet är prickmarkerat. Se figur 5, nedan.

För yttre skyddszon gäller bland annat följande:

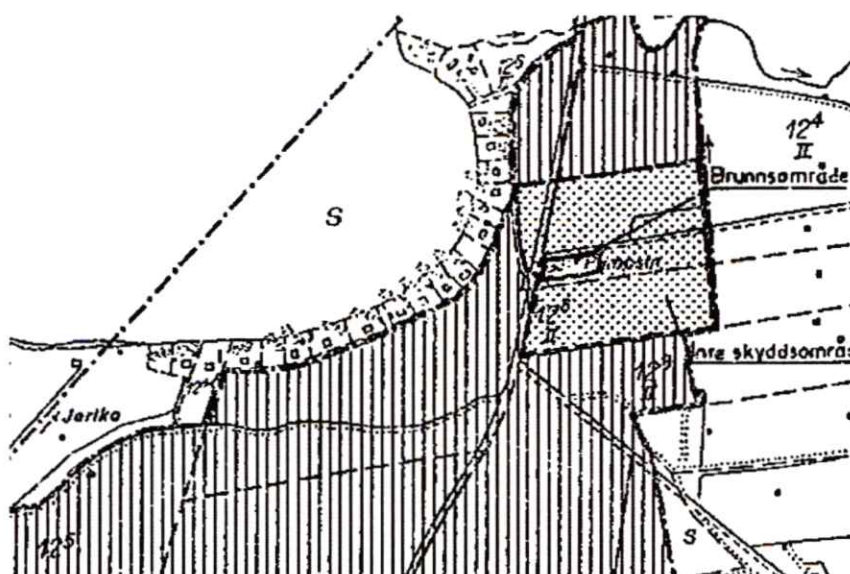
- *Avloppsvatten och annan flytande orenlighet får ej utsläppas på eler i marken, ej heller får avloppsvatten efter att ha passerat en reningsbrunn infiltreras i marken. Avloppsledning inom skyddsområdet skall utföras av tätt material och med täta fogar.*

För inre skyddszon gäller dessutom:

- *Vid exploatering bör det översta växtbärande marklagret tillvaratas och i mån av exploaterings fortskridande utbredas på botten- och släntytorna, sedan dessa först avjämnats.*
- *Utdikning får icke företas på sådant sätt att grundvattnet avtappas.*
- *Tippning eller nedgrävning av sopor, latrin eller annat avskräde får ej äga rum.*

- Avloppsvatten och annan flytande orenlighet får ej utsläppas på el-ler i marken, ej heller får avloppsvatten efter att ha passerat en re-ningsbrunn infiltreras i marken. Avloppsledningar inom skyddsom-rådet skall utföras av tätt material och med täta fogar.
- O s v... enligt bestämmelserna i "Fastställande av skyddsområden och meddelande av skyddsföreskrifter enligt 2 kap 64 § vattenlagen. Länsstyrelsen beslut daterat 1970-06-18".

Den del av området som berörs av inre skyddszon (se figur 5) kommer inte att bebyggas.



Figur 5. Utdrag ur karta över vattenskyddsområde på Stöcke 12:3, (1970 06 18).

Geotekniska förhållanden

Enligt "Förenklad byggnadsgeologisk karta över Umeå" från 1988 består marken i planområdet huvudsakligen av isälvsediment, vanligtvis sand och grus, där även inslag av silt och lera kan förekomma. Se figur 6.

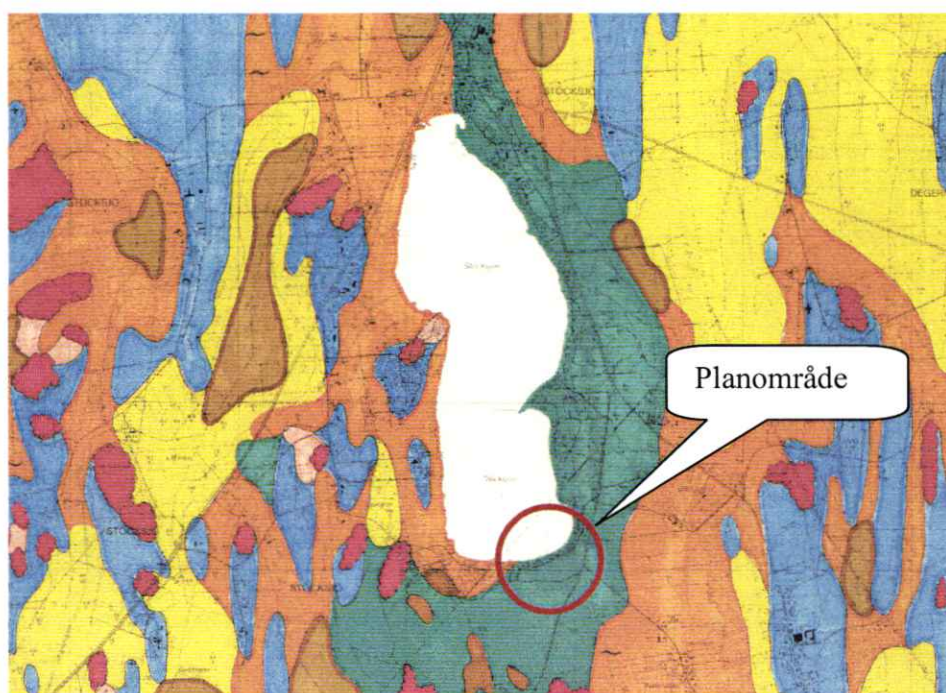
Planområdet ligger nära en grusås, Vindelälvsåsen, som sträcker sig i nord-sydlig riktning och följer Stöcksjöns östra sida. Naturgrusområdet tillhör naturvårdsklass I och II enligt länsstyrelsens "Inventering av naturgrus inom Umeå-Vännäs grusförsörjningsområde", från 1987. Grusåsens utbredning sammanfaller till stora delar med det mörkgröna området i figur 6.

Naturgrusområdet söder om Stöcksjön är också vattenskyddsområde, se ovan.

Grundvattennivån inom planområdet är väldigt hög, vilket betyder att det kan bli problem med grävning och schaktning.

Mer detaljerade geotekniska undersökningar behöver eventuellt utföras på de markområden som ska bebyggas. Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i samband med bygglovprövningen.

En geoteknisk undersökning har gjorts i samband med Umeva:s anläggande av ny vatten- och avloppsledning vid Stöcksjön. De geotekniska och geohydrologiska förhållandena har utretts. De dominerande jordarterna är finsand, siltig finsand och finsandig silt, som är mycket flytbenägna i vattenmättat tillstånd. (Källa: *PM Geoteknik, Stöcksjö etapp II, WSP Samhällsbyggnad 2008-06-09*)



Figur 6. Utdrag ur förenklad byggnadsgeologisk karta från 1988.

Markradon

En översiktlig markradonutredning för hela Umeå kommun utfördes år 1987 av Sveriges Geologiska AB. Utredningen är grundad på flygbildstolkning och befintliga uppgifter om geologiska förhållanden samt viss komplettering med översiktlig mätning i isälvssedimentområden.

Markradonutredningen visar på låga till normala markradonhalter inom det aktuella planområdet, som till största delen klassats som ett normalriskområde, område med grovkorniga isälvssediment eller svallgrus med normal - låg radiumhalt. Radonproblem kan förekomma i befintliga hus med otät grundkonstruktion men knappast i nybebyggelse om husen byggs radon-skyddande. (Källa: *Markradonutredning Umeå kommun. Översiktlig radon-riskkarta och mätkarta. Sveriges geologiska AB, 1987.*)

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-13
 Datum: 2014-06-09

Risk för skred/höga vattenstånd

I plan- och bygglagen betonas vikten av att kommunen i sin planering också tar ansvar för klimatrelaterade risker, t ex risk för skred, erosion och översvämningar. Utifrån markens beskaffenhet bedöms det inte finnas någon risk för skred eller översvämning inom eller i närheten av planområdet.

Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har inga ras eller skred inträffat i närheten av planområdet under perioden 1950-2010. SGI:s kartläggning av stranderosion från 2006 påvisar inga risker för erosion i närheten av planområdet.

Fornlämningar

En fast fornlämning i form av en milstolpe finns vid infarten från väg 522 i norra delen av området. Fornlämningen har koordinaterna N 7080216 / E 756667 (SWEREF 99 TM). Den ligger strax utanför planområdet och påverkas inte av detaljplanens genomförande. Se även planillustrationen.

Bebyggelse

Ny bebyggelse

Planförslaget omfattar 13 nya fastigheter för permanent småhusbebyggelse. De nya fastigheterna styckas av från fastigheten Stöcke 12:36 och placeras längs med den enskilda vägen. De nya fastigheternas storlek ska vara minst 1600 m². Passager ska lämnas mellan tomter till omgivande naturmark och till stranden.

För bebyggelse på nya fastigheter gäller följande: Bostadshus får uppföras fristående med högst två (II) våningar. Tak ska utformas som sadeltak. Huvudbyggnad i två våningar ska ha en taklutning på högst 27 grader och vind får inte inredas. Högsta tillåtna taklutning för huvudbyggnad lägre än två våningar är 45 grader. Detta innebär att det är möjligt att uppföra byggnader i 1 ½ plan.

Bebyggelsen regleras till att maximalt omfatta 275 m² bruttoarea med en huvudbyggnad och högst två komplementbyggnader. Den totala byggnadsarean för komplementbyggnader regleras till maximalt 60 m² per fastighet. Största byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,2 meter.

Befintlig bebyggelse

Detaljplanen omfattar också 17 fastigheter längs stranden med befintlig bostadsbebyggelse. Befintliga bostadshus är fristående i 1 - 1 ½ plan med tillhörande komplementbyggnader. Många av dessa fastigheter är redan fullt utbyggda enligt vad som tillåts i gällande byggnadsplan. En tätare bebyggelse anses inte lämpligt i detta område. Detaljplanen tillåter därför inte ytterligare exploatering på de fastigheter som redan är fullt utbyggda.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09

För de bebyggda fastigheterna närmast stranden gäller följande: Bostadshus ska vara fristående och får uppföras i en (I) våning. Högsta taklutning ska vara 45 grader. Största byggnadsarea ska vara 20 % av fastighetens area.

Gällande byggnadsplan från 1952 tillåter byggnader i två våningar och en högsta höjd (totalhöjd) av 7,5 meter (högst 3,0 meter för uthus). Enligt byggnadsplanen får högst en femtedel (20 %) av tomtplatsen bebyggas och avståndet mellan byggnader inom samma tomtplats ska vara minst 12 meter (av brandsäkerhetsskäl). Byggnadsplanen reglerar också avståndet mellan byggnad och tomtgräns till minst 6,0 meter respektive 4,5 meter för uthus.

För de befintliga fastigheterna längs stranden innebär det aktuella planförslaget följande förändringar: antalet våningar begränsas till en våning, med möjlighet att inreda vind. Största byggnadshöjd för komplementbyggnader ökas till 3,2 meter. Avstånd mellan byggnader regleras inte i planen.

Detaljplanen tillåter inte båthus i vattenområdet. Detta innebär en förändring jämfört med byggnadsplanen från 1952 som tillåter både mindre båthus och bryggor i vattenområdet.

Fastighetsägaren till Stöcke 12:27 har framfört önskemål om att utöka fastighetens yta. I planförslaget har fastighetsgränsen flyttats norrut mot naturområdet. Det tillkommande markområdet bildar ett triangelformat område med arean 441 m². Marken får inte bebyggas och är därför markerat som prickmark. Fastighetsgränsen mot gatumarken i öster har justerats för att stämma överens med lokalgatans läge.

Fastighetsägaren till Stöcke 12:9 har framfört önskemål om att utöka fastighetens yta söderut för att öka avståndet till den planerade vändplanen. Detaljplanen möjliggör en utökning av fastighetens yta med 190 m². Marken får inte bebyggas och är markerat som prickmark och u-område, då det berör va-ledningar. Se plankartan och planillustrationen.

Fastighetsägaren till Stöcke 12:18 har framfört önskemål om att utöka fastighetens yta österut mot lokalgatan. Detaljplanen möjliggör en utökning av fastighetens yta med ca 50 m². Se plankartan och planillustrationen.

Generella planbestämmelser

För både nya och befintliga fastigheter gäller att alla byggnader ska uppföras fristående. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och komplementbyggnad minst 2,0 meter från tomtgräns. För carport eller garage ska avståndet mellan entrésidan och tomtgräns vara minst 6,0 meter. Carport eller fristående skärmtak tillåts för två bilar, motsvarande högst 36 m² öppnarea per fastighet.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09

Endast källarlösa hus får uppföras. Fasadmateriel ska utgöras av trä och tak ska utformas som sadeltak. Tak ska utformas med mörka, dova kulörer.

Nedanstående tabell redovisar förändringar av planbestämmelser för befintlig bebyggelse längs stranden i gällande detaljplan jämfört med planförslaget.

Planbestämmelse	Detaljplan från 1952	Planförslag 2012
Utförande	Fristående hus	Fristående hus
Antal våningar	Två	En (en och en halv plan möjlig)
Högsta byggnadshöjd huvudbyggnad	7,5 meter	Ej reglerat
Högsta byggnadshöjd komplementbyggnad	3,0 meter	3,2 meter
Taklutning	Ej reglerad	45 grader (för envåningshus)
Vattenklosetter tillåtna	Nej	Ja
Möjlighet inreda vind	Ja, till 1/3 av ytan	Ja, för envåningshus.
Bebyggelsegrad	1/5 (20 %)	1/5 (20 %)
Byggnader i vattenområde	Bryggor, båthus	bryggor
Minsta avstånd byggnad – gräns mot väg	4,5 meter	Ej reglerat
Minsta avstånd byggnad – vägs mittlinje	9 meter	Ej reglerat
Minsta avstånd huvudbyggnad – tomtgräns	6 meter	4 meter
Minsta avstånd komplementbyggnad – tomtgräns	4,5 meter	2 meter (6 meter entré garage)
Minsta avstånd mellan byggnader på samma tomt	12 meter	Ej reglerat
Allmänna platser	Vägmark, Parkmark	Lokalgata, naturområde, Skydd (bullervall/bullerplank)

Enligt gällande detaljplan från 1952 är marken närmast stranden prickmarkerad, vilket betyder att marken inte får bebyggas. Planförslaget utgår ifrån de befintliga fastigheternas verkliga utbredning, vilket redovisas på grundkartan och plankartan. Där syns det tydligt att fastigheterna längs stranden inte når ända fram till vattenområdet. Detaljplanen innebär ingen förändring av de befintliga fastighetsgränserna mot vattnet.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste skola och förskola finns i Stöcke, ca 2 km sydost om planområdet. Årskurs 7-9 går på Tegs centralskola. Kapaciteten är begränsad, både i skolan och i förskolan.

Stöcksjö skola är belägen ca 4 km norr om planområdet. Skolan inrymmer årskurserna F-6 och ett fritidshem för barn 6-10 år. Det finns kapacitet i skolan för att ta emot fler elever, då en utökning av lokaler i skolan planeras.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09

Närmaste livsmedelsaffär finns i Röbbäck, ca 6 km norr om planområdet.

Tillgänglighet

Nya byggnader och tomter ska utformas enligt gällande tillgänglighetskrav, så att dessa kan användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Friytor

Lek och rekreation

De planerade bostadstomterna är väl tilltagna i storlek, vilket gör att behovet av gemensamma friytor inom planområdet är litet. Det finns gott om utrymme för lek och rekreation på tomtmark och i den angränsande skogen.

För att säkra allmänhetens tillgång till strandområdet föreslås tre passager ner till stranden med beteckningen "Natur". De utgörs av en gångpassage ner till stranden i södra delen av området, en passage till udden i mitten av området, samt en körbar passage för isättning och upptagning av fritidsbåtar i norra delen av planområdet. I anslutning till dessa passager finns möjlighet att anlägga bryggor t ex för bad och för sjösättning av mindre båtar. På udden kan förslagsvis en bad- och grillplats anordnas.

Naturmiljö

Detaljplanens genomförande förväntas inte leda till någon negativ inverkan på naturmiljön i området.

Vattenområden

Detaljplanen omfattar ett öppet vattenområde (del av Stöcksjön) med möjlighet att anlägga bryggor och badplatser. De delar av Stöcksjön och Bubbäcken som omfattas av planen ingår i den samfälliga marken för Stöcke och Stöcksjö skifteslag, vilka förvaltas av Stöcke respektive Stöcksjö samfällighetsförening.

Vattendirektivet

Gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster ska beaktas i samband med olika åtgärder, t ex vid planering av ny bebyggelse.

Enligt Vattenmyndigheten har den ekologiska statusen för Stöcksjön klassats som otillfredsställande. Detta beror främst på förorening och övergödning. Gällande miljö kvalitetsnormer ställer krav på att god ekologisk status ska uppnås år 2021. Därför är det viktigt att detaljplanens genomförande inte försämrar vattenkvaliteten i Stöcksjön.

Den kemiska statusen (exklusive kvicksilver) i Stöcksjön är god. Badvattnets kvalitet i sjön är tillfredsställande.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-13

Datum: 2014-06-09

Föroreningar som följer med dagvatten från planområdet skulle eventuellt kunna påverka vattenkvaliteten i Stöcksjön negativt. Dagvatten kan innehålla föroreningar från trafik, byggnaders ytskikt, jordbruk och luft, t ex tungmetaller, näringsämnen och olika kemiska föreningar

Avståndet mellan Stöcksjön och de nya fastigheterna är ungefär 50 meter. Inom planområdet finns inga hårdgjorda ytor. Inte heller den enskilda vägen är hårdgjord. Marken i området består till stor del av genomsläppliga jordarter och bedöms ha goda egenskaper för infiltration av dagvatten. Dagvatten samlas upp och fördröjs i öppna diken (bland annat i det långsgående diket som ska anläggas längs den enskilda vägen) och infiltreras i marken. Eventuella partikelbundna föroreningar i dagvattnet hinner filtreras och avsättas i marken innan dagvattnet så småningom når Stöcksjön.

Umeå kommun gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte medför försämrad vattenkvalitet eller miljöstatus för Stöcksjön.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås via en enskild väg som ansluter till väg 522 i norra delen av planområdet samt i mitten av planområdet. Infarter till de nya fastigheterna anordnas från den enskilda vägen, som i detaljplanen betecknas som lokalgata.

Lokalgatan ska omfattas av enskilt huvudmannaskap och föreslås utföras som en gemensamhetsanläggning, där fastighetsägarna tillsammans ansvarar för drift och underhåll. Gemensamhetsanläggningen ska också omfatta den föreslagna gång- och cykelvägen i sydvästra delen av planområdet, samt bron över Bubäcken. En samfällighetsförening bör inrättas. (Se även genomförandebeskrivningen.)

Uppförandet av 13 nya enfamiljshus i området förväntas leda till att trafikflödet längs anslutande vägar ökar. Trafikmängderna på den enskilda vägen kommer även fortsättningsvis att vara relativt låga och bedöms inte ge upphov till ökade störningar.

Den lilla grusvägen i mitten av planområdet är olämplig att använda av trafiksäkerhetsskäl p g a dålig sikt vid anslutningen mot väg 522. Därför ska vägen utgå och området betecknas istället som naturmark.

Detaljplanen ger utrymme för att anordna en vändplan i södra delen av planområdet. Vägen och vändplanen ska utformas för att uppfylla krav på framkomlighet för avfallsfordon (enligt UMEVA:s handbok NOA 2011) och för räddningstjänstens fordon. Vägen ska utformas med en minimibredd av 4,5 meter och med ett långsgående öppet dike på södra/östra sidan av

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09

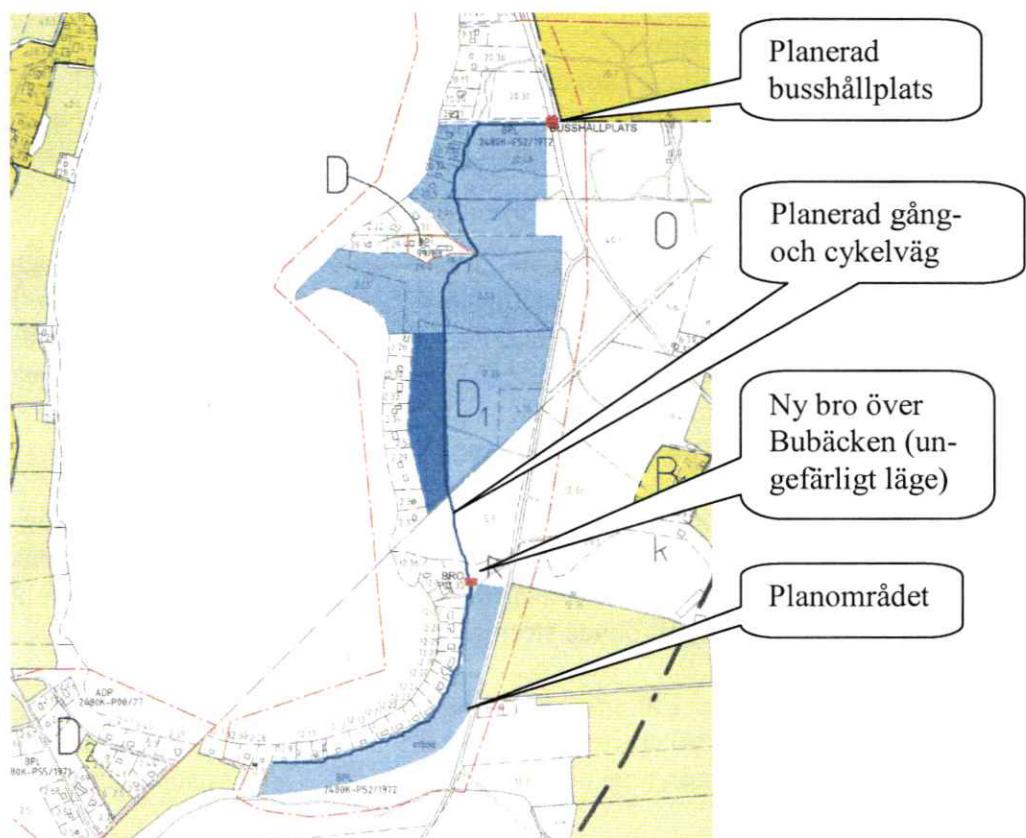
vägen. Vägområdet ska utformas med en bredd av ca 9 meter för att det ska finnas plats för snöupplag utanför de angränsande fastigheterna.

Detaljplanen ger möjlighet för fastigheten 12:14 att ansluta till lokalgatan från vändplanen om ett sådant behov skulle uppstå.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

I dagsläget sker gång- och cykeltrafik längs den enskilda vägen/lokalgatan. Det finns planer på en ny gång- och cykelväg genom området med förbindelse till befintliga bebyggelseområden norrut och söderut. Detaljplanen ger möjlighet att anlägga en gång- och cykelbro över Bubäcken i norra delen av planområdet. Dessutom finns utrymme för en anslutande förbindelse i södra änden av planområdet.

Den planerade förbindelsen i nord-sydlig riktning för gång- och cykeltrafik visas på bilden i figur 7. Avståndet mellan planområdet och den planerade busshållplatsen är ca 1-1,5 km.



Figur 7. Den planerade gång- och cykelvägen och busshållplatsen vid väg 523.
Källa: Umeå kommun.

Kollektivtrafik

Planområdet saknar direkta kollektivtrafikförbindelser. Länstrafikens närmaste hållplats finns i dagsläget i Stöcke, ca 2 km sydost om planområdet. I samband med att ett nytt bostadsområde byggs mellan Stöcksjön och väg 523, planeras en ny busshållplats nära korsningen med väg 522. Avståndet från planområdet till den nya busshållplatsen blir ca 1,5 km. Hållplatsen kommer att trafikeras med ca 8-9 turer per vardag i vardera riktningen, samt nattbuss natt mot lördag och söndag.

Parkering

Parkering sker inom kvartersmark och anordnas på varje tomt.

Trafikbuller

Trafiken på närliggande väg 522 kan eventuellt orsaka störande buller för de boende i området. Trafikflödet på väg 522 är enligt Trafikverket ca 420 fordon per dygn (Ådt) varav 10 fordon per dygn utgörs av tung trafik. (Källa: *www.trafikverket.se, Trafikflödeskarta, mätår 2003*).

Riksdagen antog i mars 1997 (infrastrukturpropositionen 1996/97:53), följande riktvärden för trafikbuller. Dessa riktvärden bör normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Bostäder	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Utomhus	55 dBA (vid fasad)	70 dBA (uteplats)
Inomhus	30 dBA	45 dBA (natttid)

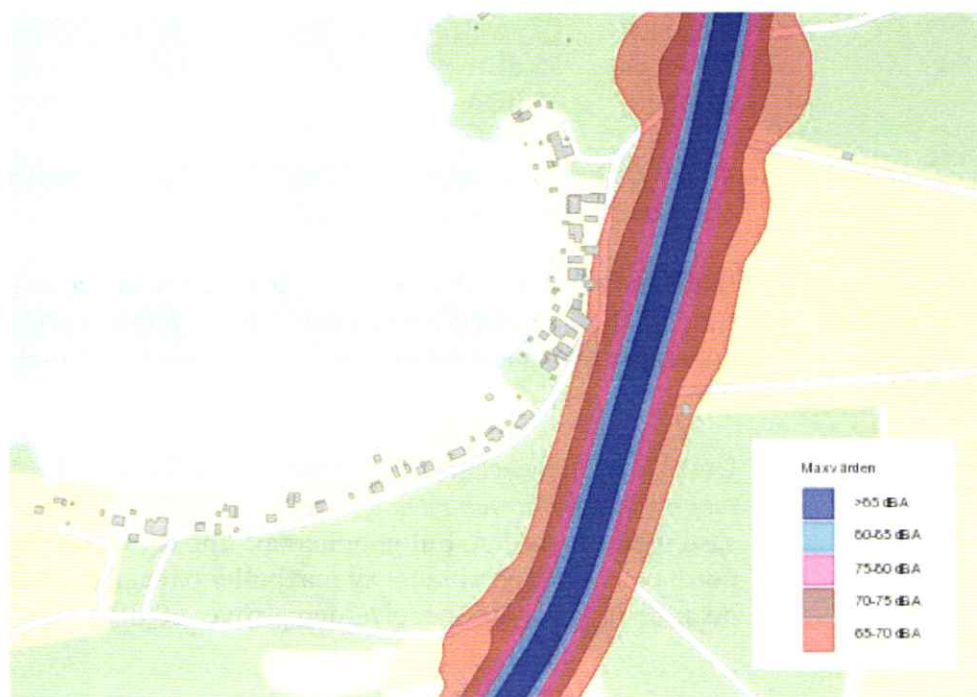
Källa: Boverkets Allmänna råd 2008:1, Buller i planeringen – Planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik, Boverket 2008.

Ekvivalent ljudnivå är ett slags medelljudnivå under en given tidsperiod, t.ex. ett dygn, och maximal ljudnivå är den högsta momentana ljudnivån under en enstaka bullerhändelse (ett kortvarigt högt ljud), t.ex. en fordonspassage.

Umeå kommun har gjort en bullerkartläggning år 2009 (*Kartläggning av omgivningsbuller och tysta områden i Umeå kommun 2008*). Resultatet visas i figurerna nedan. Enligt bullerkartorna berörs de nya fastigheterna i norra delen av planområdet av maxbuller på mellan 65-80 dBA. Inga fastigheter berörs av dygnsmedelvärden på över 50 dBA.



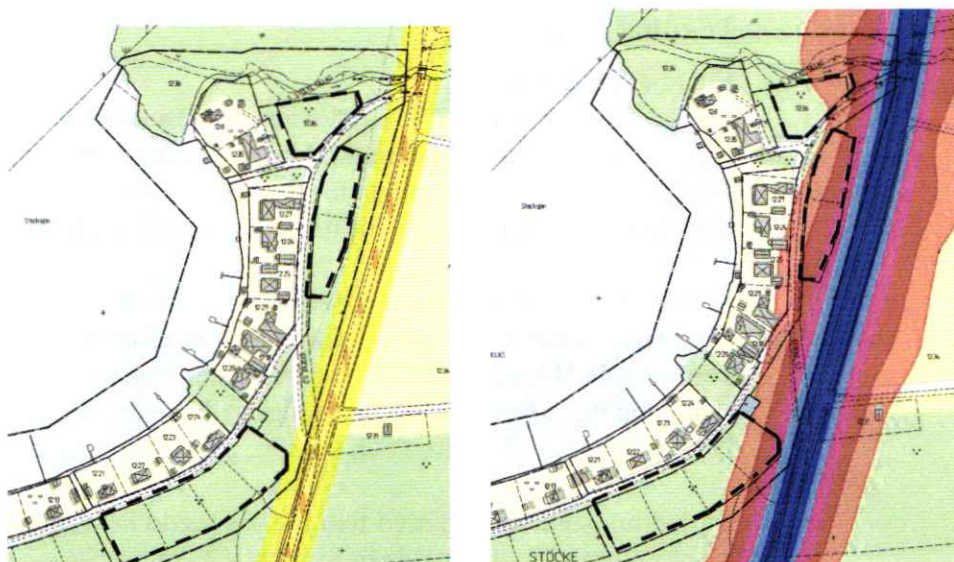
Figur 8. Trafikbuller väg 522, dygnsmedelvärden. (Källa: www.umea.se)



Figur 9. Trafikbuller väg 522, maxvärden. (Källa: www.umea.se)

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09



Figur 10. Trafikbuller och föreslagna bebyggelseområden.

Upplevelse av skillnader i bullernivåer (vägtrafikbuller) kan beskrivas på följande sätt:

3 dBA motsvarar en fördubbling/halvering av trafiken

1-2 dBA upplevs som en knappt hörbar förändring

10 dBA upplevs som en fördubbling/halvering av ljudnivån

Normala husfasader isolerar ca 25-30 dBA. Högisolerande fasader eller fönster isolerar ca 40-45 dBA. Med hjälp av skärmar eller vallar kan bulleravskärmningen bli 5-15 dBA.

Riktvärden för inomhusbuller förväntas inte överskridas på de nya fastigheterna. Uteplatser ska placeras och utformas med hänsyn till trafikbuller från väg 522. På detta sätt kan gällande riktvärden för utomhusbuller uppnås. Detta gäller framförallt de tomter som ligger långt i norr, närmast vägen och som berörs av maxbuller över 70 dBA. Målet är att det på varje fastighet ska finnas uteplats som påverkas av maxbuller på maximalt 70 dBA.

För att tillgodose eventuella framtida behov av bullerdämpning, ger detaljplanen möjlighet att anlägga bullerskydd i form av bullervallar eller bullerplank mellan de mest utsatta fastigheterna och väg 522. En kombination av bullervall och bullerplank är också möjlig. Två områden för bullerskydd har markerats på plankartan. Bullerskydd ska uppföras till 2,0 meters höjd och utformas så att högst 70 dBA (max. ljudnivå) vid uteplats uppnås.

Det åligger markägaren/exploatören att vid behov uppföra lämpligt bullerskydd.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I byggnadsplanen från 1952 redovisas ett reservat för framtida grundvatten-täkt, strax norr om planområdet. För att skydda grundvattenförekomsten ska lämpliga VA-lösningar väljas för att uppnå gällande krav på reningsgrad och för att undvika utsläpp till grundvatten och ytvatten.

Kommunala vatten- och avloppsledningar har dragits in till området under sommaren 2010. UMEVA rekommenderar att ny bebyggelse ansluts till det kommunala VA-nätet. Varje fastighetsägare ansvarar själv för ledningar inom den egna fastigheten. I området gäller "särtaxa" dvs. en förhöjd anläggningsavgift för vatten och avlopp, enligt kommunens beslut.

Ett ledningsområde (u) med fem meters bredd har lagts in i anslutning till de nya tomterna för att skydda befintliga VA-ledningar.

Befintlig allmän spillvattenledning i västra delen av planområdet ligger grunt, med isolering. Det är viktigt att ta hänsyn till detta vid planering och höjdsättning av berörda tomter så att serviserna får tillräcklig täckning. I annat fall kan pumpning av spillvatten komma att krävas med fastighetsäga-ren som ansvarig. Generellt bör planering och höjdsättning av tomter och byggnader ske med hänsyn till vattenhanteringen, dag-, drän- och spillvat-ten. Dränvatten får inte anslutas till den allmänna spillvattenledningen.

Dagvatten samlas upp i diken samt infiltreras naturligt i marken innan det når Stöcksjön. Dagvatten ska tas omhand på den egna fastigheten. Markni-vån på de nya fastigheterna ska anpassas till befintliga fastigheter så att vat-tenavrinning till omgivande fastigheter kan undvikas.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsföreskrifter. Käll-sortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

E1

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Elförsörjning till området sker via befintliga elledningar med anslutning i tomtgräns. En 10 kV elkabel finns nedlagd längs den enskilda vägen genom området.

En transformatorstation finns i mitten av planområdet. Eventuellt finns be-hov av en ny transformatorstation. Den kan i så fall inrymmas inom det om-råde som reserverats för transformatorstation på plankartan (E₁).

Ett ledningsområde (u) har lagts in för att skydda befintlig elledning.

Värme

Uppvärmningssystemet ska vara vattenburet och ska kunna anslutas till fjärrvärme eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer.

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09

Byggteknik

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering för det framtida Umeå, rekommenderas val av byggmaterial 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.

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

Konsekvenser av planens genomförande

Miljö

Detaljplanens omfattning och den markanvändning som föreslås i planen är inte av sådan art att överskridande av gällande miljökvalitetsnormer för vatten eller luft kan befaras. Genom att den nya bebyggelsen ansluts till det kommunala avloppsnätet finns ingen risk att förorenat avloppsvatten når Stöcksjön.

Vattenskydd

Planområdet berörs av vattenskyddsområdet för en f.d. vattentäkt på Stöcke 12:31. Vattentäkten är inte i bruk, men skyddsbestämmelser för grundvattenförekomsten gäller fortfarande. Detta kan innebära hinder för t ex dikning och liknande inom planområdet. Se även under rubriken Natur, ovan.

Landskapsbild

Ingen större förändring på landskapsbilden kan förväntas, då planen medger förtätning i ett område som redan tagits i anspråk för bebyggelse. Den nya bebyggelsen placeras längs en befintlig väg, i andra raden från vattnet och är inte av sådant slag att betydande förändringar kan förväntas.

Bebyggelse

Markområdet mellan fastigheterna Stöcke 12:24 och 12:20, som i gällande byggnadsplan är avsatt för bostadsändamål, är i detta planförslag betecknat som naturmark. Syftet är att behålla en passage ner till vattnet och därmed öka tillgängligheten till stranden.

Trafikmiljö

Avsaknad av kollektivtrafik samt avstånd till skola, arbetsplatser och annan service leder till ökat transportarbete. Detaljplanens genomförande förväntas därför leda till viss ökning av biltrafik samt gång- och cykeltrafik i området. Då den planerade gång- och cykelvägen genom området byggs leder detta till en förbättrad tillgänglighet och säkerhet för cyklister och fotgängare.

Möjligheten till genomfartstrafik genom området försvinner då den lilla grusvägen i mitten av planområdet stängs.

**Planbeskrivning
Antagandehandling**

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09

Trafikbuller

Gällande riktlinjer för trafikbuller utomhus bedöms kunna uppnås genom att uteplatser orienteras mot "sjösidan" så att de är vända från vägen. Om de placeras på andra sidan ett bostadshus eller uthus kommer byggnaden i sig att utgöra ett bullerskydd. Om trafikbullernivåerna eventuellt skulle öka i framtiden finns möjlighet att uppföra bullervallar eller bullerplank mellan de mest utsatta fastigheterna och väg 522.

Hälsa och säkerhet

Ett jordbruk med grisuppfödning finns öster om väg 522. Avståndet mellan grisfarmen och planområdet är ca 400 meter och risken för störningar i form av buller och lukt bedöms vara liten. Inga övriga störande verksamheter finns i närheten av planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra negativ påverkan på hälso- och säkerhetsaspekter.

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande medför ökad tillgänglighet till vattnet och ökade möjligheter för gång- och cykeltrafik genom området. Detta kan ge positiva sociala konsekvenser.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Detaljplanens genomförandetid är tio år efter att planen vunnit laga kraft. Lokalgatan och naturmarken kring fastigheterna bör utgöra allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Kommunen ska inte vara huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen äger inte marken i området och tar inte på sig ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmänna platser inom planområdet.

Övriga frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har utförts på uppdrag av Umeå kommun. Annika Ohls på MAF Arkitektkontor AB har upprättat planen i samarbete med kommunens tjänstemän på Umeå kommun, detaljplanering. Genomförandebeskrivningen har tagits fram av Umeå kommuns lantmäterimyndighet.

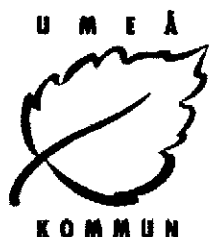
UMEÅ KOMMUN maj 2014, reviderad juni 2014

Detaljplanering

Thomas Strömberg
Planchef

Annika Ohls

Annika Ohls
Samhällsplanerare
MAF Arkitektkontor AB



Genomförandebeskrivning Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09
Handläggare: Annika Ohls, MAF
Arkitektkontor AB

Detaljplan för del av fastigheten Stöcke 12:36, m fl. i Umeå kommun, Västerbottens län

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för 13 nya fastigheter med enfamiljshus. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och bebyggelsestrukturen i området. Detaljplanen reglerar även befintlig bebyggelse inom området. Strandskyddet föreslås upphävas för all kvartersmark inom planområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen sätts att utgå vid årsskiftet närmast efter tio år från laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören själv svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Umeå kommun äger inte någon fastighet inom området och tar inte på sig ansvaret för iordningsställande och underhåll av allmänna platser inom planområdet.

Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar och VA, som nyttjas av den nya bebyggelsen, kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar en del av jordbruksfastigheten Stöcke 12:36 samt 17 bostadsfastigheter (fritids- och permanentboende) längs med Stöcksjöns sydöstra strand. Inom planområdet finns också samfällad mark i form av Stöcke s:2 (vägar), Stöcke s:30 (Stöcksjön) och Bubäcken (samfällad för Stöcke skifteslag, outredd).

Fastighetsbildning

Planen medger att upp till ca 13 nya bostadsfastigheter om minst 1600 kvm kan avstyckas från Stöcke 12:36. Dessa blir belägna i en "andra rad" från sjön, söder och öster om vägen inom området.

Dessutom medger detaljplanen att fastigheterna Stöcke 12:9 och Stöcke 12:27 kan utökas i sydlig respektive nordlig riktning.

Gemensamhetsanläggningar

Lokalgatan inom planområdet är enskild och bör inrättas som en gemensamhetsanläggning för befintliga och tillkommande fastigheter. De berörda fastighetsägarna ska tillsammans ansvara för drift och underhåll av

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 10-13
 Datum: 2014-06-09

vägen. Flertalet av de befintliga bostadsfastigheterna har servitut för utfart på vägen idag, men genom att bilda en gemensamhetsanläggning kan en mer ordnad förvaltning med andelstal m.m. ordnas. Servituten ska i samband med anläggningsförrättning upphävas genom fastighetsreglering. I anläggningen ska också ingå den planerade gång- och cykelbron över Bubäcken och gång- och cykelvägen i planområdets norra del.

Vad gäller gång- och cykelvägen i planområdets sydvästra hörn så är den belägen på fastigheterna Stöcke 12:9 och Stöcke 12:36. Om någon av fastighetsägarna yrkar på det skall det område som ianspråkats av gemensamhetsanläggningen lösas in av anläggningssamfälligheten och området läggas ut som en samfällid lott för delägarna av gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningen bör även omfatta grönområden inom planområdet (betecknade NATUR). På så vis kan de boendes och allmänhetens tillträde till sjön säkras genom att till exempel gångvägar anläggs i de "gröna släppen".

I planområdets norra del finns möjlighet att sjösätta båtar. I den mån någon anläggning behövs för detta ändamål kan även den ingå i gemensamhetsanläggningen.

Samfällighetsförening ska bildas för att förvalta nya gemensamhetsanläggningar.

Övriga rättigheter

De allmänna ledningsnäten för vatten och avlopp är utbyggda i området (ledningarna ligger parallellt med vägen). Lantmäteriförrättning för att säkerställa dessa med ledningsrätt (dnr AC106208) har slutförts under hösten 2012.

En starkströmsledning i planområdets nordvästra del är säkerställd med ledningsrätt (2480-94/13.1) fram till transformatorstationen. Elkablar i vägområdet bör säkerställas med ny ledningsrätt.

Utrymme för allmänna underjordiska ledningar har reserverats i planen (u) och likaså utrymme för transformatorstation (E₁).

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse

För befintlig bebyggelse invid sjön bekräftas en byggrätt om bostäder i en våning. För den tillkommande andra raden medges byggnader i upp till två plan och maximalt 275 kvm bruttoarea (BTA, huvudbyggnad + max två komplementsbyggnader). Byggnader ska uppföras fristående med huvudbyggnad minst 4 m och komplementsbyggnad minst 2 m från

fastighetsgräns. Carport/garage ska placeras minst 6 m från gräns mot entrésidan.

Trafik och parkering

Planområdet angörs från väg 522 österut. För gång- och cykeltrafik genom området anläggs en bro över Bubäcken i norra delen av planområdet och en anslutning vidare i planområdets sydvästra hörn.

Parkering ordnas inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

All tillkommande bebyggelse ansluts med egna förbindelsepunkter till de allmänna ledningsnäten för vatten, avlopp och el. Dagvatten infiltreras lokalt.

Markfrågor

Marken inom planområdet består i huvudsak av sand och grus, med inslag av silt och lera. Grundvattennivån är hög, vilket kan innebära problem vid grävning och schaktning. Behovet av geotekniska utredningar klarläggs i samband med bygganmälan. Radonhalterna är låga till normala och kan innebära problem i befintliga hus men knappast i nya radonskyddade.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Ägarna till Stöcke 12:36, Eva och Erik Bäckström, svarar för alla planläggningskostnader. Planavtal har tecknats med Eva och Erik Bäckström.

Exploateringsavtal har tecknats med Eva och Erik Bäckström där bland annat anläggandet av gång- och cykelbron över Bubäcken regleras.

Då detaljplanen omfattar enskilt huvudmannaskap skall de berörda fastighetsägarna sköta om de områden som är utlagda som allmänna platser. De allmänna platserna bör inrättas som gemensamhetsanläggningar. För utförande och drift av de gemensamhetsanläggningar som bildas skall kostnaderna fördelas mellan de fastigheter som tilldelas andelstal i respektive gemensamhetsanläggningar.

De bostadsfastigheter som enbart befäster nuvarande fastighetsindelning, samt de fastigheter där enbart marginell utökning av fastigheten medges, t.ex. de bostadsfastigheter som ligger ned mot Stöcksjön, bedöms enbart påverkas marginellt ekonomiskt genom inrättandet av detaljplanen. Detta bland annat då marken mellan bostadsfastigheterna och vattnet som reserveras som naturmark ligger inte på bostadsfastigheterna utan på samfälligheten Stöcke s:30.

Genomförandebeskrivning
Antagandehandling4 (4)
Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09

Fastigheten Stöcksjö 12:36 bedöms sannolikt öka i värde då detaljplanen medger avstyckning av flera bostadfastigheter från den fastigheten.

UMEÅ KOMMUN maj 2014 – reviderad juni 2014

Detaljplanering



Mattias Berggrund

Lantmätare



Samrådsredogörelse

1 (12)

Diarienummer: PLA 10-13
 Datum: 2012-08-22
 Handläggare: Annika Ohls

Detaljplan för del av fastigheten Stöcke 12:36, m fl. inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Stöcke 12:36 samt 17 fastigheter med befintlig bebyggelse har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2012.

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för 12 nya fastigheter med enfamiljshus. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och bebyggelsestrukturen i området. Detaljplanen reglerar även befintlig bebyggelse i området. Strandskyddet föreslås upphävas för all kvartersmark inom planområdet.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2012-05-25 – 2012-06-14**.

Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Under samrådet har fjorton yttranden inkommit. Dessa sammanfattas och kommenteras här nedanför.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens yttrande återges här i sin helhet.

Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av 13 nya fastigheter för enfamiljshus samt reglera befintlig bebyggelse i området.

Planen handläggs med normalt förfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övriga synpunkter

I avsnittet Trafikbuller i planbeskrivningen i sista stycket torde det stå " ... ska en bullervall eller bullerplank anläggas ... " för att överensstämma med planbestämmelserna.

Kommentar

Texten i avsnittet Trafikbuller har ändrats från "bör" till "ska".

Samrådsredogörelse

2 (12)
 Diarienummer: PLA 10-13
 Datum: 2012-08-22

MYNDIGHETER**UMEVA****Vatten och avlopp**

De flesta av de planerade tomterna ligger delvis inom verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Umeva kommer att hantera dessa som att de ligger inom verksamhetsområdet.

U-området för vatten- och spillvatten ska utökas till att omfatta ett 10 meter brett område med vattenledningen i mitten. Hänsyn ska också tas till en tryckspillvattenledning och vattenledning, i förlängningen av föreslaget u-område, som korsar den västra plangränsen. Vi hänvisar till lantmäteriförordningar med diarienumren AC096177 och ACI06208, den senare omnämns i genomförandebeskrivningen.

Befintlig allmän spillvattenledning i västra delen av planområdet ligger grunt, med isolering. Det är viktigt att ta hänsyn till detta vid planering och höjdsättning av berörda tomter så att serviserna får tillräcklig täckning. I annat fall kan pumpning av spillvatten komma att krävas med fastighetsägaren som ansvarig. Generellt bör planering och höjdsättning av tomter och byggnader ske med hänsyn till vattenhanteringen, dag-, drän- och spillvatten.

Dränvatten får inte anslutas till den allmänna spillvattenledningen. Källarlösa hus förutsätts.

Avfall och återvinning

Anvisningar för byggande av lokalgata finns i NOA II.

Kommentar

Plankartan har ändrats, u-området har utökats till fem meters bredd från ledningen. Planbeskrivningen har kompletterats med informationen i Umevas yttrande. Tryckspillvattenledningen och vattenledningen finns redovisade på grundkartan. Ledningarna i västra delen av området ligger i gatumark. Det finns en planbestämmelse om att endast källarlösa hus får uppföras.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot rubricerade detaljplan.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

UMEÅ ENERGI

Fjärrvärme finns inte etablerat i området. I övrigt finns inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-13

Datum: 2012-08-22

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

”I planförslaget förespråkas sunda material och metoder. Den planerade bebyggelsens utformning och storlek tas upp men det står inte något om hur höga bostadshusen får vara annat än i våningsantal. Den nya bebyggelsen ska enligt förslaget ha träfasad och sadeltak men takmaterial finns inte med.

Sammanfattningsvis anser vi att bostadshusens höjd bör även stå i meter och inte bara i våningsantal. Dessutom bör takmaterial preciseras så att de blir enhetliga och passar in i miljön. Utöver det har museet ingen invändning mot planförslaget.”

Kommentar

Det finns möjlighet att reglera byggnaders höjd (t.ex. totalhöjd eller byggnadshöjd) i meter. I detta fall regleras huvudbyggnadernas höjd genom planbestämmelse om högsta våningstal (I, II), samt genom största taklutning. Det anses tillräckligt för att begränsa höjden på tillkommande bostadshus.

Detaljplanen kompletteras med en bestämmelse om att taken ska utformas med mörka, dova kulörer för att stämma överens med befintlig bebyggelse samt för att få en bättre enhetlighet, då olika hustyper kan förväntas på de nya fastigheterna. Färgen på befintliga tak i området är relativt enhetlig idag, medan takmaterialet varierar. De flesta hustak är av svart plåt, svarta takpannor i plåt, eller svart takpapp. Men även rött tak och tegelfärgade/bruna takpannor förekommer. Vilket takmaterial som ska användas regleras inte i detaljplanen.

TRAFIKVERKET

”Trafikverket är positiv till att kommunen detaljplanelägger områden för tillkommande bebyggelse.

Gc-väg

Trafikverket är positivt till att gc-väg möjliggörs i planen och knyter samman områden utan att oskyddade trafikanter leds ut på väg 522.

Anslutning

Trafikverket arbetar för att förbättra trafiksäkerheten bland annat genom att begränsa antalet anslutningar mot det statliga vägnätet. Den väg som inom detaljplanen är benämnd "grus" bör övervägas att stängas och därmed tas bort från plankartan.

Det bullerskydd som anläggs i planområdets norra del får inte bli siktskymmande för trafikanter som ska ut på väg 522 från lokalgatan. Utformning och placering bör samrådas med Trafikverkets Mikael Rollen och Lennart Andersson.

Buller

Under förutsättning att riksdagen riktvärden för trafikbuller inte överskrider inom planområdet har Trafikverket inget att erinra.”

Samrådsredogörelse

4 (12)
 Diarienummer: PLA 10-13
 Datum: 2012-08-22

Kommentar

Beteckningen ”grus” har tagits bort och ersatts med beteckningen ”natur”. Planbeskrivningen har kompletterats med anvisningar om utformning och placering av uteplatser.

NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN**NÄRINGSLIVS- OCH PLANERINGSUTSKOTTET**

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att tillstyrka planförslaget för Stöcke 12:36 med kommentar enligt tjänsteskrivelsen.

Nybildning av fastighet vid Bubäcken (Stöcke 12:36) i norra planområdet är olämpligt. Bubäcken avvattnar ett område med jordbruksmark där det finns en ökad risk för näringsutsläpp. För att minska utsläpp av näringsämnen via Bubäcken i Stöcksjön är det viktigt att Bubäckens ekologiska funktioner bibehålls. För detta är det väsentligt att Bubäcken behåller sin naturliga strandvegetation särskilt nära mynningen till Stöcksjön. Föreslagen bebyggelse skulle ytterligare påverka stränders naturmiljöer längs Bubäcken. Tomtmarken ligger inom strandskyddszonen för Stöcksjön och trots att stranden längs Bubäcken redan är ianspråktagen av en fastighet vid stranden mot Stöcksjön, finns det känsliga naturvärden som gör att området bör undantas från bebyggelse.

Inom naturmark [NATUR] längs väg 522 redovisas en grusväg. En bestämmelse som tillåter trafik inom naturmark ska endast redovisas om den behövs för att nå en viss anläggning inom området. Inom naturområdet finns inte någon sådan anläggning redovisad varför bestämmelsen [grus] bör utgå eller ändras.

Kommentar

Detaljplanen revideras. Den föreslagna fastigheten vid Bubäcken utgår. Planbestämmelsen ”grus” utgår och hela området betecknas istället som naturområde. Grusvägen är olämplig att använda av trafiksäkerhetsskäl p g a den dåliga anslutningen mot väg 522 (ej vinkelrät, dålig sikt). Se även Trafikverkets yttrande ovan.

UMEÅ KOMMUN, BRANDFÖRSVAR OCH SÄKERHET

Ur brandskyddssynpunkt finns inget att erinra mot detaljplanens utformning.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Planförslaget bedöms i huvudsak som godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

Den nordligaste tillkommande tomten bör anpassas så att det lämnas en zon med naturområde mellan Bubäcken och tomten, förslagsvis 5 meter bred.

För de tomter som ligger närmast väg och som berörs av maxbuller över 70

Samrådsredogörelse.docx

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

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-13

Datum: 2012-08-22

dBa bör det anges att uteplatser ska placeras och utformas med hänsyn till detta. Målet ska vara att det ska finnas uteplats som påverkas av maxbuller på maximalt 70 dBA.

Kommentar

Detaljplanen revideras. Den föreslagna fastigheten vid Bubäcken utgår. Planbeskrivningen har kompletterats med anvisningar om utformning och placering av uteplatser.

GATOR OCH PARKER, UKF KOLLEKTIVTRAFIK

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

SAKÄGARE**BUBÄCKENS VÄGFÖRENING**

Vägföreningens yttrande innehåller synpunkter från boende längs vägen genom planområdet.

1. Vi har tagit del av utredningen om markförhållandena i området från Umevas prospektering. Grundvattennivån är idag väldigt hög och det verkar som att tidigare dräneringar rubbats och vattnet har svårare att dräneras bort bl a efter snösmältningen, se bilaga, foton från vårens snösmältning. Vi vill att det ska utredas innan detaljplanen klubbas igenom, inte vid byggets början.
2. Infartsvägar samt vägar inom området bör ses över. Vi anser att tillträde till de sydliga tomterna ska ske från Vallenvägen, ej från vår lilla väg. Överrinning av smältvatten ner på befintliga tomter befaras, då snö både från vägen och från de nya tomternas kommer att ligga ut mot vår befintliga väg. Om så inte går igenom så bör infart till området ske från den södra infarten vid dagens soptunnor ej från Bubäckensidan. Det får absolut inte bli någon genomfart i området.
3. Det bör göras en ny bullermätning som gäller det aktuella läget, ej de gamla värdena.
4. Vi hävdar att vi skall få behålla den gamla byggplanen för befintliga tomter, inte den nya försämrade planen med mindre byggyta samt lägre bygghöjd.
5. Vi vill ha skriftligt att vi får behålla befintliga byggnader o befintliga bryggor vid vattnet. Med den nya skrivningen kan det krävas att vi tar bort allt befintligt vid vattnet även det som står inne på våra tomter.
6. Sophämtning får bara utföras vid yttrevägen, ej vid varje enskild fastighet.

Samrådsredogörelse

6 (12)
 Diarienummer: PLA 10-13
 Datum: 2012-08-22

7. Det bör vara större (bredare) skydd för de nygrävda avloppsledningarna. Föreslagna 3 meter är för lite vid en eventuell uppgrävning. Detta bör verkligen kollas med de entreprenörer som grävde Umeva:s etapp ett och två i Stöcksjö.

8. Vi förutsätter att vi fortsättningsvis får använda oss av vår nuvarande vägförening.

9. Vi skall ej vara skyldiga att ersätta markägare för eventuella cykelvägar, det skall exploitören göra.





Kommentar

Till Vägfareningens yttrande har fyra bilagor bifogats: en geoteknisk utredning "PM Geoteknik, Stöcksjö etapp II, WSP 2008-06-09" (bifogas ej till denna samrådsredogörelse), samt tre foton (bilaga 2-4), se ovan.

1. I samband med detaljplanens genomförande bör ett avskiljande dike grävas längs med den enskilda vägen/lokalgatan. Vägområdets bredd är väl tilltaget för att inrymma dike och snöupplag.

2. Vägen söder om området (Vallenvägen) har karaktären av skogs väg/åker väg och används huvudsakligen som sommarväg. Den skulle behöva en omfattande upprustning för att kunna användas som lokal gata. Att anordna nya väganslutningar mot Vallenvägen är inte ekonomiskt eller miljömässigt försvarbart, då avståndet mellan vägen och de nya fastigheterna varierar mellan ca 40 och 100 meter. Det skulle också innebära att orörd skogsmark påverkas i mycket större grad jämfört med nuvarande planförslag.

Detaljplanen tillåter ingen genomfartstrafik genom planområdet, eftersom den lilla vägen längs planområdets västra gräns är avsedd endast för gång- och cykeltrafik.

3. Det bedöms inte finnas något behov av en ny bullermätning. Detaljplanen ställer krav på att bullerskydd anläggs för att uppfylla gällande bestämmelser och rekommendationer avseende trafikbuller.

4. Planförslaget medger exakt samma byggyta som den gällande detaljplanen från 1952, d v s 1/5 (20 %) av tomtytan.

Planförslaget innebär att högsta antal våningar ändras från två våningar (gällande plan) till en våning. Då största taklutning får vara 45 grader är det

Samrådsredogörelse

8 (12)
 Diarienummer: PLA 10-13
 Datum: 2012-08-22

möjligt att uppföra byggnader i ett och ett halvt plan. Den befintliga bebyggelsen i området består idag av 1-plans- och 1 ½-planshus.

Planförslaget tillåter byggnader i två våningar på de nya fastigheterna i andra raden från stranden. Närmast stranden anses det inte lämpligt med byggnader i två våningar, då detta skulle förändra områdets karaktär. Landskapsbilden skulle också förändras, sett både från land och från vattnet. Flera av fastigheterna längs stranden är redan idag kraftigt exploaterade. Genom att tillåta ännu högre byggnader än de som finns idag, skulle området uppfattas som ännu mer "igenbyggt".

5. Planförslaget tillåter bryggor och badplatser i vattenområdet. Enligt gällande detaljplan från 1952 är marken närmast stranden prickmarkerad, vilket betyder att marken inte får bebyggas. Planförslaget utgår ifrån de befintliga fastigheternas verkliga utbredning, vilket redovisas på grundkartan och plankartan. Där syns det tydligt att fastigheterna längs stranden inte når ända fram till vattenområdet. Syftet med detta är att allmänheten ska ha tillgång till strandområdet och kunna färdas längs efter stranden. Av samma skäl har strandremsan i planförslaget betecknats som naturområde. Det är inte tillåtet att uppföra byggnader utanför den egna fastigheten.

6. Frågor som t.ex. placering av postlådor eller avfallskärl regleras inte i detaljplanen.

7. U-området som skyddar va-ledningarna har breddats från 3 meter till 5 meters avstånd från ledningen.

8. Detaljplanens genomförande förhindrar inte att den befintliga vägföreningen finns kvar. De nya fastigheterna ska vara delaktiga i ansvaret för drift och underhåll av lokalgatan och övriga allmänna platser. I detaljplanens genomförandebeskrivning rekommenderas att en gemensamhetsanläggning bildas för lokalgatan för att underlätta förvaltningen av vägen. Gemensamhetsanläggningen ska även omfatta den planerade gång- och cykelbron, naturmarken samt gång- och cykelvägen i planområdets sydvästra del. Se genomförandebeskrivningen.

9. I det första ledet ska exploitören svara för alla kostnader. Därefter kommer de boende i området att dela på kostnader för drift och underhåll av gemensamma anläggningar, t ex lokalgata och gång- och cykelväg.

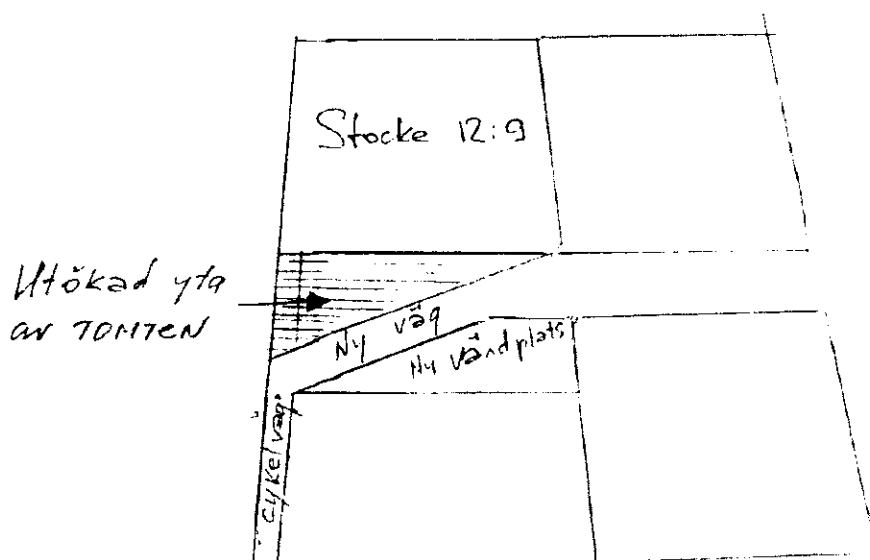
Norr om detta planområde ska en annan detaljplan påbörjas. Den ska innehålla fortsättningen på den planerade gång- och cykelvägen. Umeå kommun är initiativtagare till gång- och cykelvägen som ska förlängas norrut samt söderut för att binda ihop området med anslutande fritidshusområden. Gc-vägen och bron över Bubäcken utgör därför ett allmänt intresse.

Ett politiskt ställningstagande ska göras i Byggnadsnämnden. Innan dess ska ett exploateringsavtal vara klart.

ÄGARE TILL FASTIGHETEN STÖCKE 12:9

Fastighetsägaren bedömer att vändplatsen ligger för nära tomtgränsen till 12:9. Vidare föreslår fastighetsägaren att en del av den enskilda vägen används i samband med föreslagen vändplats, samt i samband med föreslagen gång- och cykelväg.

Fastighetsägaren önskar att flytta fastighetens gräns, vägen och vändplatsen enligt skissen nedan. Utökad yta av fastigheten kan "bytas" mot ytan av enskilda vägen. Differensen regleras och kvitteras med skogsägaren.

**Kommentar**

Det finns möjlighet att flytta vändplanen och den föreslagna förlängningen av vägen något söderut. Detta medför dock att en del av den planerade fastigheten söder om vändplanen tas i anspråk. Detaljplanen ska ge möjlighet för fastigheten 12:14 (strax väster om planområdet) att ansluta till lokalgatan från vändplanen om ett sådant behov skulle uppstå. Vändplanen måste därför ligga kvar mot plangränsen i väster.

Plankartan har reviderats för att ge möjlighet att utöka fastigheten Stocke 12:9 söderut. Vändplanen ligger kvar mot plangränsen i väster.

ÄGARE TILL FASTIGHETEN STÖCKE 12:11

”Av planbeskrivningen framgår inte tydligt vad som gäller idag med stöd av gällande byggnadsplan.

Den mark som ska bebyggas är vad vi förstår i gällande detaljplan "allmän platsmark", vilket innebär att den ska vara tillgänglig för de boende inom planområdet. I planen beskrivs inte på ett sakligt sätt vilka förändringar den nya detaljplanen innebär utifrån befintliga förhållanden och rättigheter vad gäller den mark som inte är tomtmark/kvartersmark. Beskrivningen av vilka förändringar som sker tycker vi inte är gjord sakligt och heltäckande.

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-13

Datum: 2012-08-22

Enligt gällande detaljplan så går vår fastighet ner till sjön/vattenområdet. I den nya detaljplanen är en smal remsa med NATUR utlagd utmed stranden, det är dock ottydligt hur det ser ut just vid vår fastighet. Enligt planbeskrivningen är det även ett "g" utlagd utmed sjön. Enligt planbeskrivningen ger detaljplanen "möjlighet att bilda en gemensamhetsförening för naturmarken längs stranden från planområdets västra gräns till Bubäckens mynning". Vad menas?

Enligt vår uppfattning så sträcker sig vår fastighet ner till sjön och omfattar hela stranden. Det finns inget beskrivet i genomförandebeskrivningen om avsikten är att genomföra en ny fastighetsbildning där delar av vår tomt avstyckas till en gemensamhetsanläggning. Vi motsätter oss detta med bestämdhet. Det kan inte vara rimligt att ändra gällande förhållanden och gällande detaljplan på detta sätt.

Av planbeskrivningen framgår inte tydligt att det är planlagd allmän platsmark som ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det finns ingen redogörelse för vad det innebär att den mark, som tidigare varit avsedd för gemensamma ytor att ströva i för den befintliga planlagda fritidshusbebyggelsen, ska tas i anspråk för bebyggelse. Att vår tomt gränsade mot allmän plats som inte fick bebyggas var ju en förutsättning när tomten bildades och bebyggdes. Vi har svårt att se att utbyggnaden av nya hus är av så stort allmänt intresse att tidigare planlagd allmän platsmark ska tas i anspråk. Vi motsätter oss starkt att denna mark ska bebyggas.

I planbeskrivningen anges också att "skogen på de nya tomterna kommer till viss del att avverkas i samband med nybyggnad". Vad vi förstår så är det sannolikt att all skog på tomtmarken avverkas om nya villor byggs, så ser det ut på de flesta nya villaområden idag. I planen finns inget som reglerar att skogen på tomtmark till del sparas.

När det gäller den allmänna platsmarken, som i planen är benämnd NATUR, anger planbeskrivningen att "marken i naturområdet ska ses som allmän mark och får därför inte tas i anspråk av de boende i området". Vad menas egentligen med detta?

Enligt genomförandebeskrivningen innebär planen att "exploatören själv svarar för åtgärder inom så väl kvartersmark som allmän platsmark". Men i nästa mening anges att "vid utbyggnad eller kvalitetshöjningar av t.ex. vägar och VA, som utnyttjas av den nya bebyggelsen, kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva". Vad menas? Vad innebär genomförandet av detaljplanen för kostnader för redan bebyggda fastigheter?

I planbeskrivningen står att "övrig naturmark ska skötas av markägaren", vad menas med detta? Ska inte naturmarken, som är allmän plats, skötas och förvaltas av samfällighetsförening?

Enligt genomförandebeskrivningen ska de nya 13 fastigheterna anpassas till landskapsbilden och bebyggelsestrukturen. Vi har svårt att förstå detta på-

Samrådsredogörelse.docx

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, 2tr

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Samrådsredogörelse

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2012-08-22

stående då alla de nya husen tillåts uppföras som tvåvåningshus, medan den befintliga bebyggelsen är envåningshus, ofta med inredd vind. Den relativt småskaliga bebyggelsestrukturen förändras radikalt med de nya planbestämmelserna. De olika bestämmelserna för taklutningar har inte heller beskrivits så att det framgår vad det betyder ur landskapsbildssynpunkt.”

Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med en tabell som på ett lättförståeligt sätt redovisar bestämmelser för befintlig bebyggelse längs stranden i gällande detaljplan jämfört med planförslaget.

Enligt gällande detaljplan från 1952 är marken närmast stranden prickmarkerad, vilket betyder att marken inte får byggas. Planförslaget utgår ifrån de befintliga fastigheternas verkliga utbredning, vilket redovisas på grundkartan och plankartan. Där syns det tydligt att fastigheterna längs stranden inte når ända fram till vattenområdet. Detaljplanen innebär ingen förändring av de befintliga fastighetsgränserna mot vattnet. Det är inte tillåtet att uppföra byggnader utanför den egna fastigheten.

Strandremsan betecknas i planförslaget som naturområde. Syftet med detta är att allmänheten ska ha tillgång till strandområdet och kunna färdas längs efter stranden. En gemensamhetsanläggning kan bildas för naturområdet för att underlätta skötsel av naturmarken. Då ingår berörda fastigheter i gemensamhetsanläggningen och har alltså ett gemensamt ansvar för naturområdet.

ORGANISATIONER**STÖCKSJÖ BYAMÄN**

Stöcksjö byamän har inget att erinra mot förslaget till detaljplan förutsatt att:

1. Tomter som styckas ut skall anslutas till kommunalt avlopp
2. Dagvatten från tomterna i detaljplanen ska ledas i kulvert till bäcken och inte genom sjön.

Kommentar

Kommunens avsikt är att alla de nya fastigheterna ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Dagvatten kommer att infiltreras naturligt i marken. Ingen särskild dagvattenledning eller kulvert kommer att anläggas.

ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Plankartan har justerats så att u-området utökas till fem meters bredd från ledningen.
- Den föreslagna fastigheten vid Bubäcken utgår.
- Planbestämmelsen ”grus” utgår och hela området betecknas istället som naturområde.
- Detaljplanen har kompletterats med en bestämmelse om takfärg.
- Plankartan har reviderats för att ge möjlighet att utöka fastigheten Stöcke 12:9 söderut.


Samrådsredogörelse

12 (12)
 Diarienummer: PLA 10-13
 Datum: 2012-08-22

- Texten i avsnittet Trafikbuller har ändrats från "bör" till "ska".
- Planbeskrivningen har kompletterats med informationen i Umevas yttrande.
- Planbeskrivningen har kompletterats med anvisningar om utformning och placering av uteplatser.
- Planbeskrivningen har kompletterats med anvisningar om utformning och placering av uteplatser i syfte att begränsa maxbullernivåer..

UMEÅ KOMMUN september 2012

Detalplanering


 Tomas Strömberg
 Planchef



Annika Ohls
 Samhällsplanerare



**Utställningshandling
Utlåtande 1**

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-05-12
Handläggare: Annika Ohls,
MAF Arkitektkon-
tor AB

**Detaljplan för del av fastigheten Stöcke 12:36, m fl.
inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Stöcke 12:36 samt 17 fastigheter med befintlig bebyggelse har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2012.

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för 13 nya fastigheter med enfamiljshus. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och bebyggelsestrukturen i området. Detaljplanen reglerar även befintlig bebyggelse i området. Strandskyddet föreslås upphävas för all kvartersmark inom planområdet.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-05-25 – 2012-06-14 samt utställning under tiden 2012-09-01 – 2012-09-22.

Planförslaget har funnits utställt för granskning på Stadshuset, i stadsbiblioteket och på Umeå kommunens hemsida. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Under utställningstiden har elva yttranden inkommit. Dessa sammanfattas och kommenteras här nedanför.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens yttrande återges här i sin helhet.

Allmänt

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av 12 nya fastigheter för enfamiljshus samt reglera befintlig bebyggelse i området.

Länsstyrelsen har tidigare, 2012-06-14, yttrat sig över förslaget till detaljplan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Övriga synpunkter

Avsnittet Trafikbuller bör förtydligas. Det är svårt att utläsa vilka aktuella bullervärden som påverkar de planerade bostäderna.

Utlåtande 1

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-05-12

Kommentar

Kapitlet Trafikbuller har kompletterats med två kartor som redovisar bullerutbredningen i förhållande till föreslagna fastighetsgränser. Se figur 10 i planbeskrivningen. Texten har förtydligats avseende bullerskydd.

UMEVA

Avseende omfattning av u-områden får vatten- och spillvatten hänvisas till lantmäteriförrättningar med diarienumren AC096177 och AC106208, den senare omnämns i genomförandebeskrivningen. Föreslagen utökning av fastigheten Stöcke 12:9 innebär att fastighetsgränsen hamnar på spill- och vattenledningsstråket och ett u-område måste läggas in i planbestämmelserna.

Kommentar

Plankartan har kompletterats med ett u-område på fastigheten Stöcke 12:9.

UMEA ENERGI

Fjärrvärme finns inte etablerat i området. I övrigt finns inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Västerbottens museum har framfört följande kommentarer samt förslag på tillägg: "Generellt för nybebyggelse gäller att fasadmateriell ska utföras av trä och tak utformas som sadeltak. Takkulör ska ges mörka dova kulörer vilket var ett önskemål från museet. Planen anger inga bestämmelser när det gäller fasadernas kulör vilket kan vara motiverat då bebyggelsen idag har en mycket varierad färgskala. Om det är möjligt skulle vi gärna se att alltför grälla och avvikande kulörer som inte hör hemma i landskapet kan uteslutas genom en bestämmelse.

Befintlig bebyggelse

I planen regleras utformning och storlek av den befintliga bebyggelsen till en våning med vind samt största taklutning 45 grader för huvudbyggnaderna. Detta stämmer överens med dagens situation med låg bebyggelse men med många varierande hustyper och taklutningar.

Då området inte har varit föremål för någon kulturhistorisk inventering har dessa aspekter inte tagits upp eller efterfrågats. Vid besök på platsen har vi nu funnit att den äldsta delen av fritidsbebyggelsen vid stranden kan ha sådana värden att den eventuellt borde uppmärksammas i planen (se bilaga). I planen bör möjliggöras att äldre stugor kan bevaras även om fastigheterna på sikt sannolikt kommer att omvandlas till permanentbostäder.

Nybyggnadsområdet

Att bostadshus i nybyggnadsområdet får uppföras i två våningar anser vi inte möter något hinder, i synnerhet som taklutning begränsas till 27 grader vilket ger en viss enhetlighet.

UtlåtandeUtlåtande Stöcke 12 36

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

Utlåtande 1

Diarienummer: PLA 10-13

Datum: 2014-05-12

Positivt är att den nya bebyggelsen anpassas till landskapsbilden och till den bebyggelsestrukturen i området genom rejält tilltagna tomter och att passager lämnas mellan tomter till omgivande naturmark och till stranden.

Milstolpen är en skyddad fornlämning och bör därför markeras på planen.”



Äldre byggnad på Stöcke 12:10 Utdrag ur fotobilaga tillhörande muséets yttrande.



Äldre byggnad på Stöcke 12:11 Utdrag ur fotobilaga tillhörande muséets yttrande.

Utlåtande 1

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-05-12

Kommentar

En planbestämmelse i syfte att reglera fasadkulör i detaljplanen anses inte nödvändigt.

I dagsläget anses det inte prioriterat eller ens möjligt att införa en planbestämmelse om bevarande av äldre fritidshus, eftersom ingen kulturhistorisk inventering har gjorts och nödvändigt underlag saknas.

Fornlämningen har markerats på plankartans illustration.

TRAFIKVERKET*Ärende*

Planen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för 12 nya tomter med enfamiljshus. Planen reglerar även befintlig bebyggelse inom området. Planområdet angörs via två befintliga anslutningar mot väg 522. Planförslaget anger att bullerskydd i form av vall eller plank bör uppföras på två ställen mot väg 522 för att klara de av riksdagen beslutade riktvärdena för trafikbuller inom planområdet. Inom planområdet skapas möjlighet till gc-väg som möjliggör angöring både i norr och i söder av området. Området kommer att genererar ett ökat trafikarbete då kollektivtrafikförsörjning saknas.

Trafikverket har tidigare yttrat sig i ärendet i samrådsskedet (2012-06-08, TRV 2012/38112)

*Trafikverket synpunkter**Gc-väg*

Det bör tydliggöras hur oskyddade trafikanter enkelt och säkert ska kunna ta sig till planerad busshållplats på väg 522 och till angränsande bostadsområde i norr. Tillgängligheten till busshållplatsen bör vara god för att underlätta hållbara transportval.

Anslutning

Det bullerskydd som anläggs i planområdets norra del får inte bli siktskymmande för trafikanter som ska ut på väg 522 från lokalgatan. Utformning och placering bör samrådas med Trafikverkets Mikael Rollén och Lennart Andersson.

Buller

Under förutsättning att riksdagen riktvärden för trafikbuller inte överskrids inom planområdet har Trafikverket inget att erinra.

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats avseende gång- och cykelvägar till angränsande bebyggelse i norr samt till busshållplatsen norr om planområdet. Avsnittet om buller och bullerskydd har förtydligats.

Utlåtande 1

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-05-12

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Planförslaget med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för 13 nya fastigheter med enfamiljshus bedöms kunna tillstyrkas från miljö- och hälsoskyddssynpunkt då lämnade synpunkter har beaktats inför utställningen.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

UMEÅ KOMMUN, GATOR OCH PARKER, UKF KOLLEKTIV-TRAFIK

Inga synpunkter.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

ORGANISATIONER**BUBÄCKENS VÄGFÖRENING**

Vi i Bubäckens Vägförening har gemensamma synpunkter på den nya detaljplanen:

1. Det är Stöcke Byamän som äger strandområdena som planen beskriver som eventuella grillplatser och brygganläggningar. Har Umeå Kommun tagit in synpunkter från Stöcke Byamän? Om så, vad har de sagt i sitt yttrande? Finns det upptaget i handlingarna att det ej är Erik Bäckström som äger strandremsan?
2. Vi vill att Umeå Kommun tar fram vattendomen om vad som är normal vattennivå i sjön för att förtydliga i prospektet om hur bred stranden är normalt.
3. Vi anser att grusvägen skall få vara kvar och hellre använda den som enda in och utfart om det skall stängas en utfart på Bussjövägen. Det är bättre sikt från den södra utfarten och när det nu tillkommer en cykelbro vid den norra utfarten blir det ännu sämre förhållanden för en säker utfart på Bussjövägen.
4. Vi anser att det ska byggas en ny väg för de tillkommande tomterna från dagens grusväg längs tomternas gräns mot söder då det blir svårt med snöupplägg från plogningen av den befintliga vägen. Var skall den snön läggas när den skall samsas med de nya fastigheternas snötippning? Vi anser att det planerade diket ej räcker för både vägens snö + fastigheternas när det blir snösmältning. Det blir även bättre för de nya tomterna då de får garage och gårdsplan mot söder och kan behålla utsikten mot sjön intakt.

UtlåtandeUtlåtande Stöcke 12 36

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

Utlåtande 1

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-05-12

5. Det måste bli tydligare i beskrivningen om att exploatören skall stå för alla kostnader. Vi anser att exploatören skall betala för marken för den nya cykelbanan då den ingår i exploateringen. Bullerplank/bullervall skall betalas av exploatören, det specificeras inte i dagens plan.
6. Det måste stå "skall" inte "eventuellt" inför en geoteknisk analys innan projektet startar.
7. Vi anser att det behöver göras en Miljökonsekvensanalys över projektet för att säkerställa att Stöcksjön ej drabbas av framtida exploateringar.
8. Det står inget skrivet i texten om att befintliga tomter får bebyggas med 1 1/2 plan, detta måste förtydligas.
9. Vid vårt första möte i Stöcke Bygdegård lovade Planchef Tomas Strömberg att befintliga bastubyggen skulle få finnas kvar vid sjön. Detta behöver vi få skriftligt inlagt i planen för att förtydliga inför eventuella framtida problem, som planen är skriven idag tolkas det som om det absolut inte får finnas bebyggelse vid sjön.

Kommentar

1. Detaljplanen omfattar samfällad mark för Stöcke och Stöcksjö skifte-
slag, vilka förvaltas av Stöcke respektive Stöcksjö samfällighetsför-
ening. I den samfällda marken ingår även vattenområdet som utgörs
av Stöcksjön och Bubäcken. Stöcksjö byamän har yttrat sig angå-
ende förslaget till detaljplan under samrådsskedet. Deras yttrande
framgår av samrådsredogörelsen. Under utställningstiden har de inte
lämnat in något yttrande. Planbeskrivningen har förtydligats avse-
ende markägarfrågan.
2. Detaljplanen utgår ifrån den strandlinje och de fastighetsgränser som
redovisas i grundkartan, upprättad 2011-10-06 och reviderad 2012-
09-12.
3. Grusvägen är av trafiksäkerhetsskäl inte lämplig att använda som ut-
fart. Trafikverket har i sitt samrådsyttrande rekommenderat att den
ska stängas. Den föreslagna gång- och cykelbron i norra delen av
planområdet flyttas ca 100 meter västerut och kommer därmed inte
att orsaka skymd sikt för trafikanter i korsningen väg 522 och infar-
ten till planområdet.
4. Vägområdet är utformat med ca 9 meters bredd. Detta är väl tilltaget
i syfte att inrymma både dike och snöupplag. Det finns även ut-
rymme för snöupplag vid vändplanen samt vid de stråk av naturmark
som finns mellan bostadsfastigheterna. Att anordna en ny väganslut-

Utlåtande 1

Diarienummer: PLA 10-13

Datum: 2014-05-12

ning söder om de nya fastigheterna är varken ekonomiskt eller miljömässigt försvarbart. Det skulle innebära att orörd skogsmark påverkas i mycket större grad jämfört med nuvarande planförslag. Med hänsyn till eventuella trafikbullerproblem är det inte lämpligt att orientera gårdsplan och uteplatser mot väg 522.

5. Avsnittet om trafikbuller och bullerskydd har förtydligats. Genomförandebeskrivningen har förtydligats avseende ansvar och kostnader. Detaljplanen ger möjlighet att bilda en gemensamhetsanläggning för lokalgatan för att underlätta förvaltningen av vägen. Gemensamhetsanläggningen ska även omfatta den planerade gång- och cykelbron, naturmarken samt gång- och cykelvägen i planområdets sydvästra del. Gång- och cykelbron ger möjlighet att förbinda området med anslutande fritidshusområden i norr och söder. Bron över Bubäcken samt gång- och cykelvägen utgör därför ett allmänt intresse. Se genomförandebeskrivningen.
6. Behovet av geoteknisk undersökning klarläggs i samband med bygglovprövning.
7. Länsstyrelsen och kommunen är båda av den uppfattningen att detaljplanens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ behöver därför inte genomföras.
8. I texten på sidan 10, tredje stycket, står det att antalet våningar begränsas till en våning, med möjlighet att inreda vind) d v s 1 1/2 plan). I tabellen på sidan 11 i planbeskrivningen står det tydligt angivet att fastigheter får bebyggas med 1 1/2 plan.
9. Planförslaget tillåter bryggor och badplatser i vattenområdet. Enligt gällande detaljplan från 1952 är marken närmast stranden prickmarkerad, vilket betyder att marken inte får bebyggas. Planförslaget utgår ifrån de befintliga fastigheternas verkliga utbredning, vilket redovisas på grundkartan och plankartan. Där syns det tydligt att fastigheterna längs stranden inte når ända fram till vattenområdet. Syftet med detta är att allmänheten ska ha tillgång till strandområdet och kunna färdas längs efter stranden. Av samma skäl har strandremsan i planförslaget betecknats som naturområde. Det är inte tillåtet att uppföra byggnader utanför den egna fastigheten.

SAKÄGARE**ÄGARE TILL FASTIGHETEN STÖCKE 12:36, ERIK BÄCKSTRÖM**

1. Ansökan omfattade 13 tomter men den nordligaste tomten har felaktigt tagits bort p g a en missuppfattning av Näringslivs- och planeringsutskottet, som uppfattat att tomten ligger vid inloppet till sjön i stället för det om-

UtlåtandeUtlåtande Stöcke 12 36

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

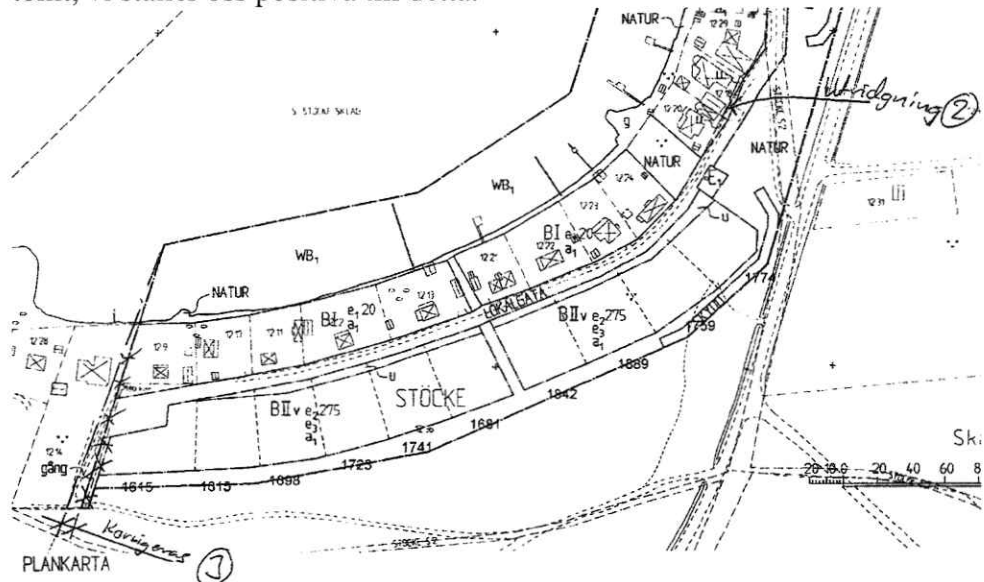
Utlåtande 1

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-05-12

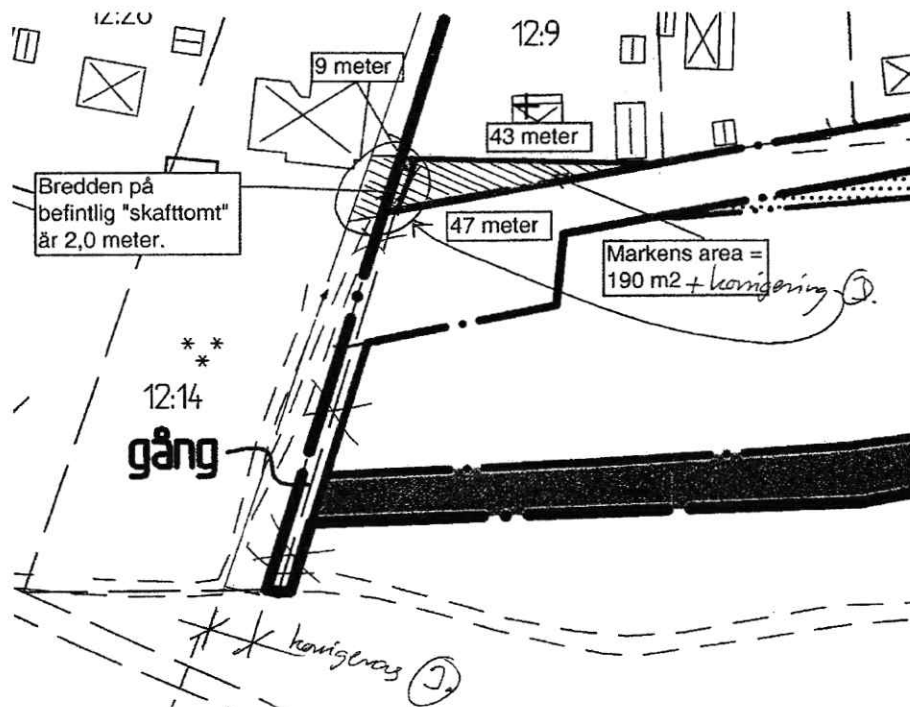
vända. Vi vill således att detaljplanen skall omfatta det ursprungliga förslaget på 13 tomter. Se bifogad skiss.

2. Fastighet Stöcke 12:18 har önskemål om att utvidga sin tomt så att den går jäms med Stöcke 12:20, se bifogad skiss. Vi ställer oss positiva till detta.

3. Fastighet Stöcke 12:9 skall korrigeras mot Stöcke 12:14 då detta blivit felaktigt i denna detaljplan. Fastighet 12:9 har önskemål om att utvidga sin tomt, vi ställer oss positiva till detta.



Bilaga 1 till ovanstående skrivelse.



Bilaga 2 till ovanstående skrivelse.

UtlåtandeUtlåtande Stöcke 12 36

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, 2tr

Tel 090-16 13 61

Fax 090-16 13 68

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

Utlåtande 1

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-05-12

Kommentar

Möjligheten att skapa en ny fastighet vid Bubäcken i norra delen av planområdet återförs till detaljplanen. Den tidigare föreslagna fastigheten vid bäcken togs bort efter samrådsskedet med anledning av Näringslivs- och planeringsutskottets samrådsyttrande. Eftersom Bubäcken inte rinner ut i Stöcksjön är risken för påverkan i form av näringsutsläpp inte så stor som man befarade. Fastighetens utbredning anpassas för att skapa en buffertzozon på 5 meter från bäcken (i enlighet med samrådsyttrandet från Miljö- och hälsoskydd).

Detaljplanen har kompletterats för att ge möjlighet till utvidgning av fastigheten Stöcke 12:18. Se plankartan.

Grundkartan har reviderats eftersom fastighetsgränserna i sydvästra delen av planområdet visade sig vara felaktigt redovisade. Detta berör bl a gränsen mellan fastigheten 12:9 och 12:14 samt den planerade gång- och cykelvägen söderut. Plankartan har justerats.

ÄGARE TILL FASTIGHETEN STÖCKE 12:8, ULLA-MAJ ELIASSON

I den nya detaljplanen har min fastighet Stöcke 12:8 en remsa med "g" inlagd utmed tomten mot sjön och mot Bubäcken. Den information som jag tidigare fått gällande tomten så finns remsan endast fram till bryggan eftersom där börjar utloppet till Bubäcken. Således sträcker sig min tomt hela vägen ned till vattnet i Bubäckens utlopp där även omfattande erosion av strandkanten skett.

När det inte blir nybildning av en fastighet vid Bubäcken i norra planområdet ser jag ingen anledning att reglera huvudbyggnadens höjd till l-plan på min tomt Stöcke 12:8. Min tomt ligger dessutom i en betydligt lägre nivå än övriga fastigheter i området.

Kommentar

Enligt gällande detaljplan från 1952 är marken närmast stranden prickmarkerad, vilket betyder att marken inte får bebyggas. Planförslaget utgår ifrån de befintliga fastigheternas verkliga utbredning, vilket redovisas på grundkartan och plankartan. Där syns det tydligt att fastigheterna längs stranden inte når ända fram till vattenområdet. Detaljplanen innebär ingen förändring av de befintliga fastighetsgränserna mot vattnet. Det är inte tillåtet att uppföra byggnader utanför den egna fastigheten.

Strandremsan betecknas i planförslaget som naturområde. Syftet med detta är att allmänheten ska ha tillgång till strandområdet och kunna färdas längs efter stranden. En gemensamhetsanläggning kan bildas för naturområdet för att underlätta skötsel av naturmarken. Då ingår berörda fastigheter i gemensamhetsanläggningen och har alltså ett gemensamt ansvar för naturområdet.

Utlåtande 1

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-05-12

Planbestämmelserna om högsta byggnadshöjd och taklutning ger möjlighet att inreda vindsvåning, vilket möjliggör 1 ½ plans hus.

DELÄGARE TILL FASTIGHETEN STÖCKE 12:11, MAJ SCHÖLDSTRÖM-EDSTRÖM

Planläggning av "NATUR" mellan befintliga bostadstomter och Stöcksjön
Enligt gällande detaljplan går bostadstomterna ner till Stöcksjöns vattenområden. Kommunen har i Samrådsredogörelsen bemött vår tidigare skrivelse med "Planförslaget utgår ifrån de befintliga fastigheternas verkliga utbredning, vilket redovisas på grundkartan och plankartan. Där syns tydligt att fastigheterna längs stranden inte når fram till vattenområdet. Detaljplanen innebär ingen förändring av de befintliga fastighetsgränserna mot vattnet."

Vår fastighet Stöcke 12:11 avstyckades 1928 från Stöcke 12:6. Byggnadsplanen upprättades 1952. På båda dessa handlingar redovisas att fastighetsgränsen i nordväst sammanfaller med gräns för vattenområdet. Grundkartan i planärendet har enligt uppgifter på plankartan baserats på en flygning 2003. Det framgår inte när på året denna flygning är gjord. För att fastställa om Stöcksjöns normala medelvattenstånd har sjunkit efter 1952 så måste en utredning ske. Det går inte bara att utifrån en enstaka flygning säga att "det syns tydligt att fastigheterna längs stranden inte når fram till vattenområdet". Stöcksjön är mycket långgrund i denna del och en relativt liten nivåförändring kan ge relativt stor förändring av strandområdet. Innan planen går till antagande MÅSTE sakförhållandena vad gäller vattenområdets utbredning utredas för att fastlägga om normalt medelvattenstånd (enligt jordabalken 1 kap. 5§) har förändrats stadigvarande. OM stranden har förskjutits så anger jordabalken 1 kap 6§ "har fastighet blivit skild från angränsande vattenområde genom att stranden förskjutits, har fastighetens ägare rätt att nyttja området mellan fastigheten och vattnet under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare inte lider skada eller olägenhet av betydelse". Vi har hela tiden nyttjat hela markområdet fram till vattnet som tomtmark, dvs det föreligger ingen allemansrätt på detta område utan det utgörs av i anspråktagen tomtmark.

Vi begär att detaljplanen ändras så att den inte omfattar befintliga tomtplatser utmed stranden. Och att den befintliga byggnadsplanen bibehålls.

Hög grundvattennivå och risk för avvattningsproblem

Av genomförandebeskrivningen framgår att grundvattennivån är hög inom området. Vi är starkt oroade över att en utbyggnad av tomter ovan oss kan innebära att dessa kommer att avvattnas ner mot vår tomt. Enligt kommunens kommentar till skrivelse från vägföreningen att "i samband med detaljplanens genomförande bör avskiljande dike grävas längs med den enskilda vägen/lokal gatan". Med hänsyn till att marken är mycket plan och grundvattnet står högt är det mycket osäkert om detta är en tillräcklig åtgärd. Dels kommer skogsmark som idag tar upp nederbörden att försvinna, dels kommer delar av tomtmarken att hårdgöras och det är stor risk att de nya tom-

Utlåtande 1

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-05-12

terna kommer att fyllas upp, sammantaget innebär detta en stor ökning av dagvattenflödena.

Enligt planbeskrivningen ska dagvatten infiltreras i marken, dvs det kommer sannolikt att till stor del ske på de befintliga bostadsfastigheterna. Ett minsta krav är att om nya tomter ska anläggas så måste planbestämmelse för högsta tillåten marknivå anges för dessa tomter för att hindra att avvattningsin på befintliga tomter.

Ändring av allmän plats till bostadstomter

För att ta i anspråk redan planlagd allmän platsmark för kvartersmark och exploatering ska det finnas starka allmänna intressen som överväger de enskilda intressena. Att området har pekats ut i en samrådshandling för fördjupad översiktsplan (som inte heller har drivits vidare till antagande) är inte tillräckligt skäl, eftersom det i den översiktliga planeringen inte görs avväganden mot enskilda intressen. Att den allmänna platsmarken inom den tidigare byggnadsplanen inte har lösts in av vägföreningen är inget särskilt skäl. Om fastighetsägaren begär inlösen så ska detta ske.

I planförslaget som är utställt för granskning är fortfarande de fastighetsrättsliga frågorna oklart beskrivna. I planbeskrivningen står nederst på sid 5 att "övrig naturmark ska skötas av markägaren", dvs den allmänna platsmarken som har betecknats som NATUR och som inte har bestämmelsen "g". Det betyder i klartext att markägaren kommer att kunna bedriva skogsbruk med uttag av virke. Att påstå att "detaljplanens genomförande förväntas inte leda till någon negativ inverkan på naturmiljön i området" (se sid 12 i planbeskrivningen) måste anses vara ett uttalande med mycket liten förankring i verkligheten. Cirka 13 nya tomter ska tillkomma och var och en av dessa ska vara minst 1600 m², vilket innebär att cirka 21 000 m² kommer att tas i anspråk som tomtmark och alltså inte längre är tillgänglig skogsmark för de närboende. Skogsmarken ligger i nära anslutning till Stöcksjön.

I genomförandebeskrivningen står att "gemensamhetsanläggningen även bör omfatta grönområden inom planområdet (betecknade NATUR)." Statusen för den allmänna plats som blir kvar av den gamla byggnadsplanen, dvs söder om de nya bostadstomterna har inte heller berörts i planen. Boverket och Lantmäteriet har i skriften *Huvudmannaskap för allmän plats – en fråga om rådgivet över mark och finansiering* pekat på vikten av att i exploateringsavtal tydliggöra hur genomförandet av allmän plats ska ske. Generellt är kostnaderna för de befintliga tomtägarna mycket dåligt beskrivna. I genomförandebeskrivningen står "Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader", dvs detta omfattar även alla befintliga bostadstomter och dess ägare.

Exempelvis är anläggande och drift av en bro en stor anläggningskostnad och i framtiden föreligger risk för stora driftskostnader. Bron kan knappast

Utlåtande 1

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-05-12

anses vara en angelägenhet för enbart de boende i området utan bör vara en kommunal angelägenhet.

Kommentar

Fastigheternas verkliga utbredning framgår av grundkartan som plankartan är ritad på. Grundkartan är baserad på lantmäteriets fastighetskarta och på Umeå kommuns inmätningar i området. Det vanliga är att just fastighetsgränser mäts in ute i fält eftersom de inte syns tydligt vid en flygkartering. Detaljplanen kommer inte att ändras avseende fastighetsgränser och naturmark längs stranden.

Dagvatten ska tas omhand på den egna fastigheten. Det är alltså varje fastighetsägares ansvar. Marknivån på de nya fastigheterna ska anpassas till befintliga fastigheter så att vattenavrinning till omgivande fastigheter kan undvikas. Texten i planbeskrivningen har förtydligats avseende dagvatten.

Planbeteckningen "Naturmark" tillåter inte skogsbruk med uttag av virke. I och med att området detaljpaneläggs hamnar skogsmarken under PBL:s bestämmelser istället för under Skogsbrukslagen. Beteckningen "naturmark" förutsätter endast naturlig skötsel av marken som t ex viss gallring. Syftet med naturmarken är att skapa en buffertzoon och bevara skogen inom planområdet så långt som möjligt som ett naturligt skydd mot angränsande väg 522, samt för att bevara områdets karaktär. Naturmarken får inte tas i anspråk av de boende i området såtillvida att man inte får använda den till uppställning, upplag, etc. Däremot har alla rätt att använda skogen för rekreation enligt allemansrätten.

Däremot - i det fall detaljplanens yttre gräns istället hade slutat vid de nya fastigheterna – då hade skogsmarken legat utanför planområdet och markägaren hade kunnat bedriva fortsatt skogsbruk med uttag av virke enligt skogsbrukslagen.

Formuleringen "Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader" syftar på nuvarande markägare till fastigheten Stöcke 12:36. Genomförandebeskrivningen har förtydligats avseende ansvar och kostnader.

Utlåtande 1

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-05-12

SAMMANFATTNING

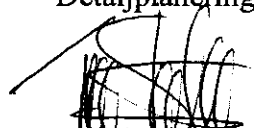
Planhandlingarna har efter utställningen ändrats på följande punkter:

- Avsnittet Trafikbuller har förtydligats avseende bullerutbredning och bullerskydd. Även plankartan har justerats.
- Ett u-område med prickad mark har lagts in vid utvidgningen av fastigheten 12:9.
- Fornlämningen har markerats på plankartans illustration. Planbeskrivningen har kompletterats med en koordinatangivelse.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende gång- och cykelvägar till angränsande bebyggelse i norr samt till busshållplatsen norr om planområdet.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende markägarfrågan och vattenområden.
- Genomförandebeskrivningen har förtydligats avseende ansvar och kostnader.
- Möjligheten att skapa en ny fastighet vid Bubäcken i norra delen av planområdet återinförs till detaljplanen.
- Detaljplanen har kompletterats för att ge möjlighet till utvidgning av fastigheten Stöcke 12:18.
- Grundkartan har reviderats avseende fastighetsgränser i sydvästra delen av planområdet. Plankartan har justerats därefter.
- Texten i planbeskrivningen har förtydligats avseende dagvatten.
- Läget för den planerade gång- och cykelbron i norra delen av planområdet har ändrats. Broläget har förskjutits ca 100 meter västerut.

NY UTSTÄLLNING

Några av ovanstående ändringar bl.a. ett nytt broläge bedöms vara av allmänt intresse och kräver en förnyad utställning. Även den återinförda möjligheten att skapa en ny fastighet vid Bubäcken i norra delen av planområdet kan antas vara av allmänt intresse. Umeå kommun, Detaljplanering, gör därför bedömningen att detaljplanen bör utställas på nytt.

UMEÅ KOMMUN maj 2014
Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Annika Ohls
Samhällsplanerare

Utlåtande Utlåtande Stöcke 12 36

Umeå Kommun	Kundtjänst Plan och bygg
<i>Detaljplanering</i>	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@umea.se	

Webbadress www.umea.se
Org nummer 212000-2627



**Antagandehandling
Utlåtande 2**

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09
Handläggare: Annika Ohls

**Detaljplan för del av fastigheten Stöcke 12:36 m fl.
inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län**

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Stöcke 12:36 samt 17 fastigheter med befintlig bebyggelse har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering i maj 2014.

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för 13 nya fastigheter med enfamiljshus. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och bebyggelsestrukturen i området. Detaljplanen reglerar även befintlig bebyggelse i området. Strandskyddet föreslås upphävas för all kvartersmark inom planområdet.

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2012-05-25 – 2012-06-14, utställning under tiden 2012-09-01 – 2012-09-22 samt utställt för förnyad utställning under tiden 2014-05-13 – 2014-06-03.

Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Under den förnyade utställningen har tolv yttranden inkommit. Dessa sammanfattas och kommenteras här nedanför.

MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens yttrande återges här i sin helhet.

”Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av 13 nya fastigheter med enfamiljshus. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och bebyggelsestruktur i området. Detaljplanen reglerar även befintlig bebyggelse i området. Strandskyddet föreslås upphävas för all kvartersmark inom planområdet.

Länsstyrelsen har tidigare, 2012-06-14 och 2012-09-21 yttrat sig över förslaget till detaljplan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.”

Utlåtande 2

2 (15)
 Diarienummer: PLA 10-13
 Datum: 2014-06-09

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

TRAFIKVERKET

I planen finns bestämmelser om att bullervall/-plank ska finnas på två ställen inom planområdet. Bestämmelserna bör kompletteras med vilken effekt bullerskyddet ska uppnå.

För att säkerställa sikt och trafiksäkerhet ska anslutningen till väg 522 utformas i enlighet med VGU (Vägars och gators utformning).

I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

Kommentar

Planbestämmelsen om bullerskydd har kompletterats med ett förtydligande om att det är riktlinjer för maximal ljudnivå som ska uppnås.

Vägområdets bredd i plangräns mot väg 522 är ca 16 meter. Detaljplanen ger därför utrymme för att utforma anslutningen till väg 522 i enlighet med riktlinjerna i VGU.

UMEÅ KOMMUN**UMEÅ ENERGI**

Inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

UMEVA*Vatten och avlopp*

Det är viktigt att planerad gång- och cykelbro placeras så att den inte utgör ett betydande hinder vid åtgärder på närliggande vatten- och spillvattenledning. Bron ska konstrueras utan tunga fundament och så att den enkelt kan lyftas bort och ställas tillbaka med normala schaktmaskiner.

Avfall och Återvinning

Inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Informationen noteras.

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

GATOR OCH PARKER, UKF KOLLEKTIVTRAFIK

Gator och Parker har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

ÖVRIGA**VÄSTERBOTTENS MUSEUM**

Planområdet ligger vid Stöcksjöns sydöstra strand som idag är bebyggd med permanentbebyggelse och äldre fritidshus närmast stranden. Syftet med den nya detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för 12 nya fastigheter med enfamiljshus, vilka placeras som en andra rad innanför den befintliga bebyggelsen och på andra sidan av befintliga enskilda vägen.

Västerbottens museum har i sitt tidigare yttrande, 2012-09-26, anfört att den äldre stugbebyggelsen kan ha kulturhistoriska värden som borde varit angivna i planen. De stugor som i första hand är aktuella är Stöcke 12:10, 12:11, 12:12, 12:13, + 12:23, 12:24 som bör ha kunnat åsättas åtminstone en varsamhetsbestämmelse.

Motiveringen att detta inte är möjligt p g a att ingen kulturhistorisk inventering har gjorts och därmed nödvändigt underlag saknas, anser vi inte håller. Att museet har uppmärksammat dessa värden, som baserade sig på eget initiativ utförd besiktning på plats under samrådstiden, borde i stället resulterat i att det nödvändiga underlaget togs fram innan planen ställdes ut på nytt. Med hänvisning till det ovan nämnda anser vi att planen ännu inte är redo att antas.

Kommentar

Kravet på varsamhet i 8 kap. 14 § PBL gäller för alla byggnader. Utöver detta kan speciella varsamhetsbestämmelser meddelas för sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap. 13 § (byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt).

Syftet med en varsamhetsbestämmelse är att i förväg göra klart vilka särskilda krav som kommer att ställas vid bygglovsprövning. Varsamhetsbestämmelser tydliggör vilka karaktärsdrag och värden hos byggnaden som varsamheten speciellt ska inriktas på, t ex takvinkel, färg, fönsters utformning och läge samt material och utsmyckningsdetaljer.

Varsamhetsbestämmelser ger ingen rätt till ersättning. Bestämmelserna får inte medföra att pågående markanvändning påtagligt försvåras. Detta innebär en begränsning av hur speciella eller kostnadskrävande utformningar som kan föreskrivas.

Utlåtande 2

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09

I detta fall är det svårt att bedöma exakt vilka värden som finns och om de är kopplade till varje enskild byggnad eller om det är områdets karaktär som helhet som kan anses vara värdefull. Åtminstone ett par av de äldre byggnaderna verkar vara i dåligt skick och i behov av upprustning.

Införandet av varsamhetsbestämmelser på sex av de 17 befintliga fastigheterna riskerar att försvåra framtida markanvändning och bli en onödig belastning för fastighetsägarna.

Detaljplanen medger en exploateringsgrad av 20 % av fastighetsarean. De fastigheter som omnämns i museets yttrande är idag bebyggda till ca 10 %. Detaljplanen ger därför goda möjligheter att bevara äldre bebyggelse även om fastigheternas byggrätter utnyttjas till fullo.

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

SAKÄGARE**DELÄGARE I FASTIGHETEN STÖCKE 12:11**

Fastigheten Stöcke 12: 1 avstyckades 22 juli 1928 (Lantmäteriets arkivakt 24-UMJ-1848). Av förrättningshandlingarna framgår att tomten avstyckades fram till vattenområdet. Enligt den köpehandling som ligger till grund för avstyckningen framgår att fastigheten "gränsar i norr mot Stöcksjön."

För att konstatera om det därefter verkligen har bildats ett mindre markområde mellan vår fastighet och Stöcksjön måste en noggrann utredning göras beträffande sjöns medelvattenstånd. Det går inte att enbart bygga grundkartans redovisning av vattenlinjen på en flygbild. Det är alltså inte med sanningen överensstämmande det som kommunen anger i samrådsredogörelsen att det syns" tydligt att fastigheterna längs stranden inte når ända fram till vattenområdet." Stöcksjön är mycket långgrund och det är därmed mycket svårt att fastlägga gränsen mellan mark och vatten.

Dessutom har fastighetsägaren enligt jordabalken 1 kap. 6§ rätt att nyttja området mellan fastigheten och vatten, om fastigheten har blivit skild från angränsande vattenområde genom att stranden har förskjutits, under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare inte lider skada eller olägenhet av betydelse. Det är således både fel och klart olämpligt att i sådana fall anlägga en ytterligt smal gemensamhetsanläggning (NATUR) utmed stranden vid vår fastighet. Detta har vi redan i tidigare skrivelse över samrådshandlingen påtalat, men denna synpunkt har inte tagits med i samrådsredogörelsen!

Ett flertal av mina tidigare inlämnade synpunkter/frågeställningar har inte bemötts i samrådsredogörelsen. Det gäller särskilt frågeställningar kring genomförandet av planen och bildandet av gemensamhetsanläggning: vad

Utlåtande 2

Diarienummer: PLA 10-13

Datum: 2014-06-09

anläggningen ska omfatta samt vem som ska bekosta t.ex. förrättningskostnader samt anläggandet av ny bro över Bubäcken m.m.

Beskrivningen i planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen är ej överensstämmande beträffande vad som ska ske, bör ske eller anges vara möjligt. Det finns heller t.ex. ingen redovisning i konsekvensbeskrivningen av att den mark som tidigare varit avsedd för gemensamma ytor att ströva i för den befintliga, planlagda fritidshusbebyggelsen ska tas i anspråk för bebyggelse och vad det innebär för de närboende.

Förändringen av gällande detaljplan (byggnadsplan) som innebär att tidigare planlagd allmän platsmark ska tas i anspråk för utbyggnad av nya bostadshus är inte av så stort allmänt intresse att det kan anses överväga nackdelarna för de enskilda berörda fastighetsägarna. Jag motsätter mig starkt mot att denna mark ska bebyggas.

Kommentar

Plankartan är upprättad utifrån gällande fastighetsgränser såsom de redovisas på grundkartan. Grundkartan har upprättats av Umeå kommuns lantmäteri. Kommunens digitala primärkarta ligger till grund för grundkartan och fastighetsgränser är redovisade enligt denna.

Vattenområdet Stöcksjön ingår i den samfällda marken för Stöcksjö skifteslag och förvaltas av Stöcksjö samfällighetsförening. Detsamma gäller markområdet mellan fastighetsgränserna och strandlinjen. På samma sätt som sjön idag kan användas av alla boende i området ska strandremsan kunna användas av alla. Syftet med att bilda en gemensamhetsanläggning för naturområdet närmast stranden är i detta fall att det är fastighetsägarna i området som förvaltar marken.

Information om planens genomförande och vad som ska ingå i gemensamhetsanläggningen finns i genomförandebeskrivningen

Kostnader för gång- och cykelbron över Bubäcken regleras i ett exploateringsavtal som tecknas mellan Umeå kommun och exploatören. Exploatören svarar för alla kostnader i samband med planläggning och exploatering.

Genomförandebeskrivningen förtydligas avseende ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser.

ÄGARE TILL FASTIGHETERNA STÖCKE 12:18 OCH 12:20

Vi ägare till fastigheterna Stöcke 12:18 och 12:20 har synpunkter på att man på våra fastigheter lagt in ett planerat ledningsområde för framtida underjordiska ledningar.

Man blir både förvånad och mycket undrande, eftersom denna mark

Utlåtande 2

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09

har tillhört dessa fastigheter sedan avstyckningarna, som gjordes någon gång under början av 1930-talet och sedan dess varit privatägd .

Troligen har här uppstått ett misstag som vi vill skall åtgärdas och ändras på i detaljplanen.

Mot det tilltänkta området enligt detaljplanen (markerat med U) protesterar vi kraftigt och anser att ev. framtida mark för underjordiska ledningar bör planeras på andra sidan vägen, där det är naturmark som inte skall bebyggas i framtiden. Det står ingen och marken är inte privatägd. De anslutande planerade områdena på båda sidorna är ju redan i dag planerad på denna sida. Vi emotser en snabb ändring på detta planerade område.

Kommentar

Planbeteckningen "u" betyder att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Marken är också markerad som prickmark, vilket betyder att den inte får bebyggas. Syftet med beteckningen är att skydda ledningar som redan ligger i marken och för att det ska finnas utrymme för eventuella underhållsåtgärder på ledningarna. I detta fall rör det sig om en markförlagd elledning som ligger inom fastigheterna. Skyddet omfattar ett område ca en meter från ledningsmitt.

ÄGARE TILL FASTIGHETEN STÖCKE 12:23

Jag har synpunkter på planen gällande vår befintliga bastu vid sjön på Stöcke 12:23. Jag kräver att det skrivs in i detaljplanen att vår bastu skall få finnas kvar på sin befintliga plats då den har funnits där sedan våren 1946.

Bastun är även inritad på bygglovets daterat 1970 och 1972 som befintlig bastu. Det bygglovets är stämplat och godkänt av Byggnadsnämnden i Umeå kommun. Vid avstyckning av stamfastigheten 1938 fanns det inga begränsningar av byggen på tomten.

Jag tycker att det inte framgår i Detaljplanen att vi får ha kvar vår bastu, ett muntligt löfte från tjänstemännen på Plan och Bygg räcker inte vid en eventuell tvist i framtiden.

Kommentar

På bygglovritningen ligger bastubyggnaden inom fastigheten, men på den mark som är prickmarkerad enligt gällande byggnadsplan. Bastubyggnaden är i detta fall en liten fristående komplementbyggnad som kan likställas med en friggebod. Plan- och bygglagen medger att friggebod uppförs utan bygglov i anslutning till bostadshus inom detaljplanelagt område. (PBL 9 kap. 3-6 §§). Från och med den 2 juli har dessutom en lagändring genomförts med nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov.

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

ÄGARE TILL FASTIGHETEN STÖCKE 12:26**1. Strandskyddet skall ej upphävas, motivering:**

Jag anser att dom skäl Umeå kommun, Detaljplanering har angett för att upphäva strandskyddet ej är förenliga med lagar och förordningar som omgärdar strandskyddet. Om inte skyddet upphävs blir det inga tomter det är i sig inte ett giltigt skäl. Som skäl har angetts: Området har redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. De nya bebyggelseområdena är genom befintlig bebyggelse väl avskilda från området närmast strandlinjen. Man måste vara på det klara med att när man hävdar att området tagits i anspråk, är det endast lagligt ianspråktagande som räknas i detta sammanhang.

Genom att man har föreslagit att strandskyddet ska bort och att det ska bildas en gemensamhetsanläggning efter strandremsan, så blir effekten att man privatiserat strandremsan. En G:A är till sin natur privat och inte så sällan utformad för att kunna stänga ute alla som inte har andelstal. Allmänheten riskerar därmed bli utestängd från strandremsan. Syftet med strandskyddet åsidosätts därigenom.

Efter ett tillägg 1994 utvidgades strandskyddets syfte till att även omfatta bevarandet av goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Den föreslagna planen motverkar detta syfte.

Genom att utloppsområdet i sjön samt bäcken, har vatten som är i rörelse hela tiden, så är det detta område som blir isfritt först på våren och området blir isbetäckt sist på senhösten. Innebärande att detta område är en viktig rastplats för flyttande fåglar, och häckningsplats för ett större antal arter. Genom anläggningar, broar och tomter i detta område så riskerar man att dessa värden kommer att gå förlorade för all framtid.

En invertering av växt och djurliv i bäcken och området utanför borde genomföras, helst innan planen klubbas: bättre att förekomma i detta skede än förekommas längre fram i processen. Jag delar näringslivs- och planeringsutskottets uppfattning i stort, framförallt bedömningen att Bubäcken ligger inom strandskyddszone för Stöcksjön.

I miljöbalken redogörs för de sju särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet. Det är endast dessa skäl som är giltiga i bedömningen. Det krävs två skäl. Ni har bara angett ett av dessa skäl. Dom sju skälen är uppräknade i miljöbalken 7 kap 18 § c-d.

Tomterna kan placeras utanför strandskyddsområde och ändå fullgöra sitt syfte.

2. Syfte

Enligt pbl 4 kap 32§ får en detaljplan inte omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid. Strandrem-

Utlåtande 2

Diarienummer: PLA 10-13

Datum: 2014-06-09

san markerad med g på plankartan, behöver ej tas i anspråk för att syftet med planen skall kunna uppfyllas.

3. Enligt PBL 4 kap 33 §

Så ska planbeskrivningen innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Det ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt, samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda.

Stora delar av dom ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenserna finns ej med i planbeskrivningen.

Kommunen har rätt att besluta om ändrad markanvändning, men en fastighetsägare har samtidigt en principiell rätt till pågående markanvändning. Om fastighetsägaren förhindras att fortsätta använda marken på samma sätt som tidigare uppstår en ersättningssituation.

Jag vill ha en tydlig bild av hur planen påverkar fastighetens värde, risk finns att panträttsinnehavare kommer att kräva detta av mig.

Jag som fastighetsägare till en av dom befintliga fastigheterna, lider planskada. Jag förlorar pengar på genomförandet av planen. Det ska anläggas en gemensamhetsanläggning vid strandkanten enligt handlingar: vid köp av min fastighet stod det strandtomt med egen brygga. Köpeskillingen blev satt efter dom premisserna. Dom lån som togs utgick från den värdering som gjordes vid köpetillfället. Betydande värdeminskning uppstår på grund av planen, panträttshavare har rättighet att få information om detta. Om säkerhetsbrist uppstår skulle detta ytterst kunna innebära att man får lämna hus och hem om inte dessa förhållanden regleras innan planen genomförs.

Påverkan på fastighetsvärdet berörs även till stor del av dom slutgiltiga förhållanden som kommer att råda. Svårt att veta i nuläget eftersom planen ändras titt som tätt. Det råder oklarheter på nedanstående punkter. Alla inverkar på värdet av fastigheten. Jag angränsar mot ett grönområde kommer jag att göra det fortsättningsvis? Hur frekvent kommer min hemfridszon att kränkas genom att det blir en G:A innanför min hemfridszon?

Det kommer att bli mycket mer damm från den kraftigt ökade trafikmängden; fastigheten har tidigare varit belägen i en idyll, nu har man en fastighet som ligger i ett överexploaterat dammigt område.

Detaljplanen från 1952 tillåter två våningar och mindre båthus i vattenområdet, det gör inte den nya planen, ändrad markanvändning med andra ord så uppstår här en ersättningssituation.

4. Ersättningens bestämmande enligt pbl 14 kap 24§ 1.

1. som skillnaden mellan fastighetens marknadsvärde före och efter plan beslutet.

Utlåtande 2

Diarienummer: PLA 10-13

Datum: 2014-06-09

5. Murar

Det är anmärkningsvärt om man väljer att prioritera gestaltungsideoer som bygger på murar, element vars inarbetade signaler är separation och isole-ring. Murar och plank anses av många i största allmänhet vara ovälkomnande och otrevliga inslag. En jordbullervall skulle bli ett mycket behagligt

alternativ. Frågeställningen här blir, ryms det en bullervall av jord utanför fastigheterna som ligger närmast väg 522 området mellan lokalgatan och väg 522 är väldigt smalt.

6. 13 tomter är för mycket området mister därför sin idylliska karaktär. (överexploatering)

7. Lokalgatan. Gång och cykel bro/väg

Fastigheterna vid början av lokalgatan kommer att lida stor skada av allt damm som den ökande trafikmängden kommer att ge upphov till. Exploatören kan asfaltera vägen eller ordna med ett annat vägsystem som ger en jämnare fördelning av trafikflödet. Kostnaderna skall naturligtvis ej drabba befintliga fastighetsägare. Genom bildande av en GA: för bron, gång/cykelväg som ska knyta samman olika områden vid sjön uppstår en orimlig situation, där privata medel ska finansiera underhåll på anläggningar som brukas av allmänheten. Brukligt är annars alltid att den som är huvudman står denna typ av kostnader.

8. Bubäcken

Jag delar näringslivs- och planeringsutskottet bedömning att det är olämpligt med en nybildning av en fastighet vid Bubäcken. Tomten bör utgå helt, motivering platsen är för liten allmänhetens tillgång till den fina bäckmiljön försvinner för all framtid. Naturtypen är ovanlig i området, naturtypens ekologiska roll under olika årstider gör den till en ytterst viktig miljö för rastande flyttfåglar, samt häckningsplats för många arter.

9 Buller

Genom att man olyckligtvis använt sig av en trafikflödeskarta som är daterad 2003 saknar dom prognoser man redovisar i planbeskrivningen någon relevans med förhållanden som råder i dag.

Ekvivalent ljudnivå går ej att bedöma utan att ha vetskap om rådande trafikflöde. Den bullerkartläggning Umeå kommun genomfört 2008 - 2009 som man hänvisar till i planbeskrivningen, har utförts i programmet Sound PLAN version 6.5. Inga ljudmätningar på plats har genomförts.

Ingen hänsyn har tagits till att stora mängder skog inom flera kilometers radie avverkats ända mot skjutbanan och motorbanan, samt vilken typ av vägbeläggning som täcker väg 522. Eftersom bulleralstringen i hög grad beror på vägytans egenskaper. Blir dom buller beräkningar man gör med dessa data därför fiktiva och ej jämförbara med dom verkliga förhållandena som råder på platsen.

Traditionella bullermätningar på plats måste därför genomföras. Innan man placerar två hus intill väg 522 måste man säkerställa att den aktuella place-

Utlåtande 2

Diarienummer: PLA 10-13

Datum: 2014-06-09

ringen är godtagbar med tanke på dom negativa hälsoeffekter buller kan ge upphov till. Bullerproblematiken kan inte reduceras till en fråga, där det lämnas helt fritt till människor att välja att bo i bullerutsatta lägen. Trots att buller inte uppfattas som livshotande på samma sätt som en del andra miljöstörningar betyder det mycket för vår hälsa och möjligheten till en god livskvalitet.

Därför är det viktigt att i bl.a. i planeringssammanhang beskriva bullerexponering som en hälsofråga. Hälsoargumenten bör tydliggöras och det är dessa som ska utgöra grunden för riktvärdenas tillämpning.

Barn är särskilt utsatta

Ett barns uppväxttid går, sett ur ett samhällsplaneringsperspektiv, mycket fort. För barnet kan tiden det tar att planera för en bra bostads miljö, en säkrare trafiklösning, eller åtgärder för att minska buller vara lika med hela barndomen. Barn tillbringar en stor del av sin barndom i bostadsområdet, skolan och förskolan. Miljön ute och inne har stor betydelse för barnens utveckling och lärande, deras sociala kontakter med jämnåriga och vuxna, och deras hälsa och trygghet. Buller stör barnen i deras koncentration och lärande, och det kan få betydelse för hela livet. En bulleråtgärd som dröjer tre år tar i anspråk en tredjedel av barnets skoltid. Det måste ses som djupt olämpligt om barn skulle tvingas växa upp i omedelbar närhet till väg 522, endast några tiotal meter från vägen. Vägen är starkt trafikerad sommartid, hastigheten ofta hög, att barn ska leka lev bo i en sådan miljö är både livsfarligt och onödigt.

10 Miljöbalken skall tillämpas så att

Miljöbalken 1 kap 1 § 1. Människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan. Genom ofullständig bullerutredning av tomterna som ligger närmast väg S22, går det inte att utesluta att nämnda lokalisering har negativa konsekvenser för människors hälsa.

Miljöbalken 9 kap 3 § Med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Bevisen för att vägtrafikbuller är en riskfaktor för hjärt-kärlsjukdomar har stärkts under det senaste decenniet. Frågan är inte längre om bullret orsakar hjärt- och kärlsjukdomar utan i vilken utsträckning.

Kommentar*Strandskydd*

En kommun får enligt plan- och bygglagen i en detaljplan bestämma att strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas för ett område om det finns särskilda skäl. För att strandskyddet ska kunna upphävas måste två förutsättningar vara uppfyllda: Det ska finnas särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser ska väga tyngre än strand-

Utlåtande 2

Diarienummer: PLA 10-13

Datum: 2014-06-09

skyddsintresset. Umeå kommun bedömer i detta fall att båda dessa förutsättningar är uppfyllda.

Länsstyrelsen är en viktig samrådspart i frågan om upphävande av strandskydd i detaljplan. De har skyldighet att i samrådet verka för att strandskyddet inte hävs i strid med bestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen i Västerbotten har prövat frågan och de har inte framfört några invändningar mot upphävandet.

Strandskyddet upphävs endast inom kvartersmark, vilket anges på plankartan med beteckningen a₁. Enligt Miljöbalken ska ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. (MB 7 kap. 18 f §§). Strandskyddet ska därför finnas kvar inom den allmänna platsmarken* som utgörs av strandremsan.

**Allmän plats är enligt PBL en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Dvs inte för privat bruk.*

I det fall markanvändningen inom strandskyddat område behöver regleras så kan man endast använda planbestämmelser som är förenliga med strandskyddet. Ofta kan strandskyddad mark då läggas ut som allmän plats och betecknas till exempel som NATUR eller PARK. I detta fall har området fått beteckningen NATUR.

Strandområdet är idag till stor del ianspråktaget med uthus, bastubyggnader, privata bryggor, trappor, trädäck och altaner ända ner mot vattnet. Detta gör det svårt eller näst intill omöjligt att fritt färdas längs stranden.

Detaljplanens genomförande kan med stor sannolikhet förväntas leda till en förbättring av strandskyddets båda syften på så sätt att passager ner till vattnet säkerställs som naturmark.

En naturinventering kommer inte att göras inom ramen för detaljplan. Bubäcken omfattas inte av strandskydd. De nya fastigheterna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet vilket minimerar risken för förorening av bäcken. Den nya fastigheten längst i norr placeras på ett avstånd minst fem meter från bäcken för att ge utrymme för det befintliga växt- och djurlivet i och kring bäcken. I samband med anläggandet av bron över Bubäcken kan eventuella störningar uppkomma. Dessa kan dock anses vara av tillfällig karaktär och bör inte orsaka några betydande störningar för växt- och djurlivet.

Syfte

Strandremsan behöver vara med i planen eftersom planen även omfattar en del av Stöcksjön som vattenområde. Detta är nödvändigt för att säkerställa bryggor och badplatser.

Utlåtande 2

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09

PBL

Genomförandebeskrivningen har förtydligats avseende ekonomiska och fastighetsrättsliga konsekvenser.

Murar

Detaljplanen innehåller inga bestämmelser om murar. Skyddsbestämmelsen om bullervall eller bullerplank avser just jordvallar eller plank. Även en kombination av jordvallar och plank kan vara tänkbar. Området som på plankartan är avsatt för bullerskydd är ca 6 meter brett.

Lokalgatan

Detaljplanen genomförs med enskilt huvudmannaskap och det betyder att kommunen inte är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Ansvarsfördelning och huvudmannaskap beskrivs i genomförandebeskrivningen.

Bubäcken

NPU:s yttrande under samrådsskedet byggde på ett felaktigt antagande om att Bubäcken rinner ut i Stöcksjön. Den nya fastighetens utbredning har anpassats för att kunna behålla en buffertzon på minst fem meter från bäcken. Detta ger möjlighet för både djurliv och allmänhet att färdas längs bäckens strandkant. Den planerade gång- och cykelbron skapar dessutom nya möjligheter till utblick över den fina naturmiljön vid bäcken.

Buller

Enligt kommunens bullerkartläggning är det endast riktvärdet för maximal ljudnivå på 70 dBA som överskrids och då på tre av de planerade fastigheterna. Riktvärdet för maximal ljudnivå gäller utomhus vid uteplats i anslutning till bostad.

Syftet med planbestämmelsen om bullerskydd är att säkerställa att gällande riktvärden inte överskrids. På detta sätt kan en bullerskyddad utemiljö skapas för både barn och vuxna.

Planbestämmelsen har kompletterats med ett förtydligande om att det är riktlinjer för maximal ljudnivå som ska uppnås.

Inomhusbuller regleras i Boverkets byggregler, BBR. Inomhusbuller utgör oftast inte något problem utanför tätbebyggda områden, eftersom det går att lösa med hur byggnaden utformas. En normal husfasad isolerar ca 25-30 dBA. Med skyddet från bullervallar eller bullerplank kan en bulleravskärmning upp till 15 dBA uppnås. I detta fall bedöms det inte finnas risk för att störningar i form av inomhusbuller uppkommer.

ÄGARE TILL FASTIGHETEN STÖCKE 12:8

Den planerade gång- och cykelvägen över den föreslagna Bubäcksbron leds in på vägen till de två fastigheterna 12:8 och 12:35. Denna väg är mycket smal och tillåter inga möten med en gående/cyklande. Den ökade trafikeringen som en gång- och cykelväg kommer att medföra försvårar framkomligheten till dessa fastigheter och kan ej accepteras.

Kommentar

Umeå kommun har för avsikt att underlätta och förbättra möjligheterna för gång- och cykeltrafik längs med Stöcksjöns östra strand. Den föreslagna gång- och cykelvägen är tänkt att sammanlänka bostadsområden norr och söder om det aktuella planområdet.

På plankartan har ett vägområde med 10 meters bredd avsatts för att inrymma infartsvägen till fastigheterna 12:8 och 12:35. Det ger utrymme både för biltrafik till och från fastigheterna och för gång- och cykeltrafikanter.

Yttrandet leder inte till någon ändring av detaljplanen.

BUBÄCKENS VÄGFÖRENING

För att planeringen skall fortlöpa på ett kvalitetssäkrat sätt och utan allvarliga problem, anser vi att det är viktigt att korrekt underlag ges i detaljplanen för att underlätta för berörda entreprenörer vid etablering/bebyggelse i Stöcksjö.

Vi inkommer därför med följande synpunkter; Förutsättningarna för detaljplanen har förändrats dramatiskt i och med att skogen har totalavverkats på de tilltänkta tomterna. Det vore lämpligt att korrigera detaljplanen utifrån denna förändring, använda korrekta benämningar, kalhygge alternativt föryngringsyta, dvs ta bort benämningar som befintlig skog mm.

Denna förändring leder även till att vi ifrågasätter relevansen av utförd bullermätning. De förutsättningar som fanns då denna gjordes var att vi hade en skyddande skogsbarriär ut till väg 522.

Vi är mycket oroliga för grundvattennivån i området och att eventuella nybyggnationer kommer att påverka våra fastigheter. Detta märktes tydligt i samband med och efter grävningen för vatten och avlopp och uppmärksammades också av UMEVA i samband med detta. I Geoundersökning gjord av WSP omnämns att det finns risk för sättningar samt att redan utförda markdräneringar inte blir tillräckliga. Marken ovanför 12:21, 12:22, 12:23, 12:24 samt 12:26 är nog den mest vattensjuka delen (många kalkkällor och hög grundvattennivå). Vi har funderingar kring avledandet av dagvatten. Flera entreprenader kommer att vara inkopplade för grävning, byggnation och tunga transporter.

Utlåtande 2

Diarienummer: PLA 10-13
Datum: 2014-06-09

Ansvarsfrågan vid eventuella skador på befintlig bebyggelse måste vara tydlig! Vi förutsätter att respektive entreprenör återställer eventuellt uppkomna skador på våra fastigheter genom sin ansvarsförsäkring. Eller är det så att Umeå kommun som beviljar byggnationen blir ersättningsskyldiga om undermåligt underlag tas fram? Givetvis är det luddigt när det i detaljplanen finns information om att: De dominerande jordarterna är finsand, siltig finsand och finsandig silt, som är mycket flytbenägna i vattenmättat tillstånd (Källa: PM Geoteknik, Stöcksjö etapp II) sid 8 i planen och sedan sägs: utifrån markens beskaffenhet bedöms det inte finnas någon risk för skred eller översvämning inom eller i närheten av planområdet. Sid 9 i planen. VILKEN kompetens besitter den eller de personer som står för den utfästelsen?

Vi vill behålla våra två in och utfartsvägar. Vi anser att två möjligheter att nå väg 522 ger en bättre och mer naturlig fördelning av trafiken i området.

Vi förutsätter att befintliga byggnader längs stranden inte berörs av detaljplanen, dvs. bastubyggnader mm. (Oro om att det skulle krävas att dessa rivs har förkommit.)

Kommentar

Syftet med planbestämmelsen om uppförande av bullerskydd är att säkerställa att gällande riktlinjer för trafikbuller kan uppfyllas. Planbestämmelsen har kompletterats med ett förtydligande om att det är riktlinjer för maximal ljudnivå som ska uppnås.

Det är fastighetsägarens ansvar att dagvatten omhändertas inom fastigheten för att inte orsaka störningar för närboende. Planbeskrivningen anger också att marknivån på de nya fastigheterna ska anpassas till befintliga fastigheter så att vattenavrinning till närliggande fastigheter undviks..

Ansvaret för att ersätta eventuella skador som uppkommer under byggtiden ligger hos exploitören. Detta är ingen planfråga.

Eventuella risker för skred eller översvämning har bedömts utifrån PM Geoteknik och det planeringsunderlag som idag finns tillgängligt hos olika myndigheter, t ex statistik, data och geologisk information från Länsstyrelsen, SMHI, SGI (Statens Geotekniska Institut) och SGU (Sveriges Geologiska Undersökningar), bl a SGU:s information om riskområden för jordskred, samt MSB (Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap) översvämnings- och stabilitetskarteringar.

Trafikverket har i sitt samrådsyttrande framfört önskemål om att den lilla grusvägen i mitten av planområdet bör stängas och tas bort från plankartan. Skälet till detta är att förbättra trafiksäkerheten och begränsa antalet anslutningar mot det statliga vägnätet. Vägen är olämplig att använda av trafiksäkerhetsskäl och därför har vägen inte ritats ut på plankartan, utan marken

Utlåtande 2

15 (15)
 Diarienummer: PLA 10-13
 Datum: 2014-06-09

har istället fått benämningen NATUR. Planbeskrivningen har förtydligats angående detta.

Angående befintlig bebyggelse längs stranden, hänvisas till kommentaren till yttrandet från Stöcke 12:23 på sidan 6.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har efter den förnyade utställningen ändrats på följande punkter:

- Planbestämmelsen om bullerskydd har kompletterats med ett förtydligande om att det är riktlinjer för maximal ljudnivå som ska uppnås.
- Planbeskrivningen har förtydligats avseende förändringen av den lilla vägen i mitten av planområdet.
- Genomförandebeskrivningen har förtydligats avseende ansvar och kostnader.

KVARSTÄENDE SYNPUNKTER**Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):**

Delägare i fastigheten Stöcksjö 12:11, Maj Schöldström Edström, Trotzgatan 70, 791 72 Falun

Ägare till Stöcke 12:23, Mats Palmgren, Oxbärsvägen 13, 904 35 Umeå

Ägare till Stöcke 12:26, Per Gunnar Lindström och Gun Mari Lindström, Stöcksjö 574, 905 80 Umeå

Ägare till fastigheten Stöcke 12:8, Ulla-Maj Eliasson, Ängsvägen 6, 891 43 Örnköldsvik


Bubäckens vägförening, Mats Palmgren, Oxbärsvägen 13, 904 35 Umeå

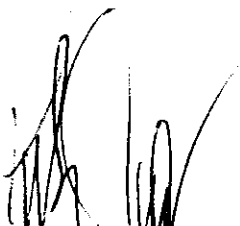
Övriga berörda (underrättelse)

Västerbottens museum, Box 3183, 903 04 Umeå

UMEÅ KOMMUN juni 2014

Detaljplanering


 Tomas Strömberg
 Planchef


 Patrik Forsberg
 Planarkitekt

Utlåtande 2 Stöcke 12 36

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