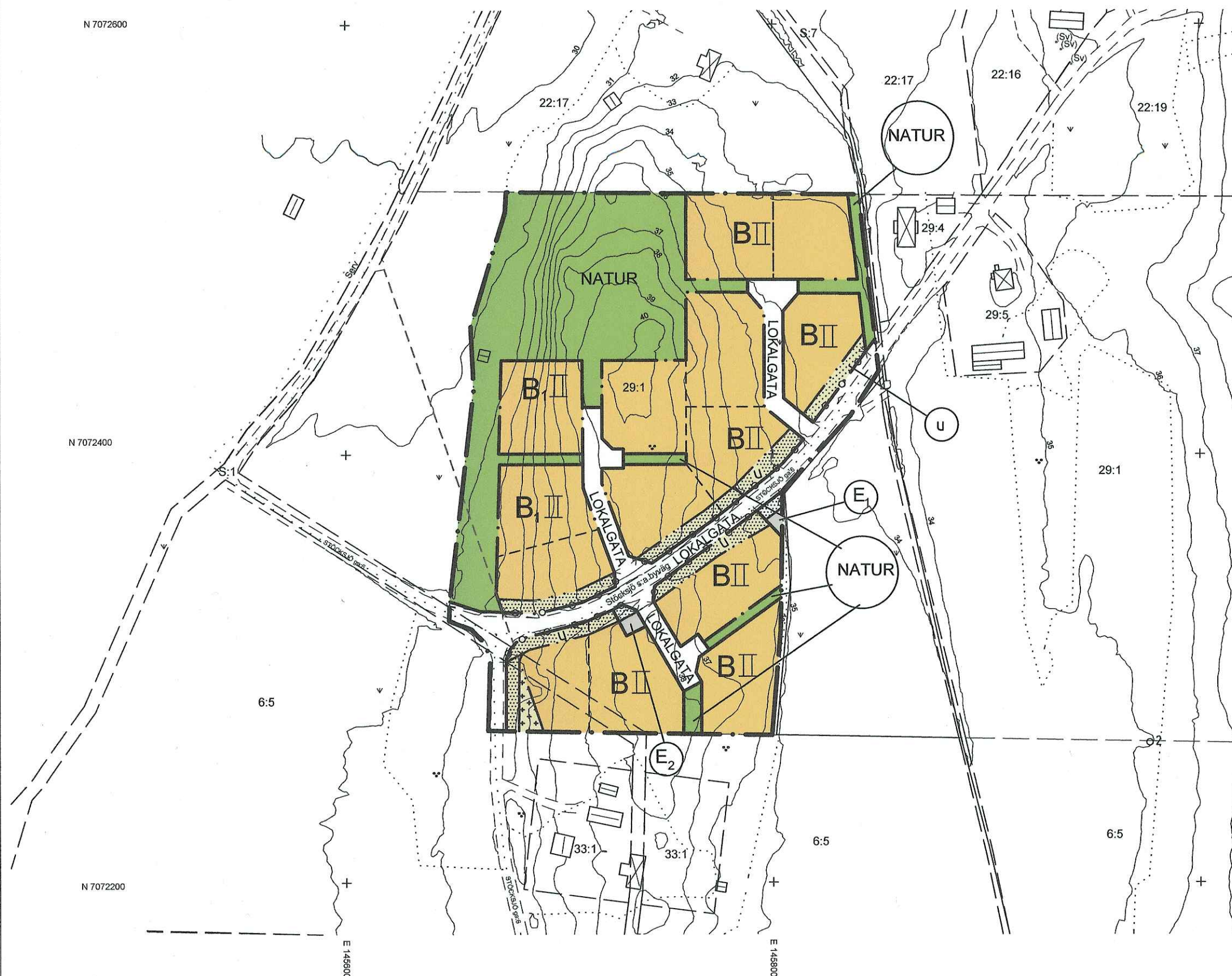


N 7072600

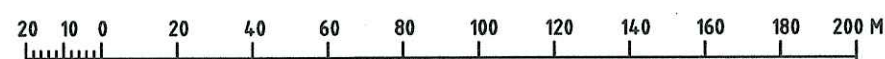
N 7072400

N 7072200



Plankarta

Skala 1:2000 (A2)



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2014-06-09

BN-2014/00814

Reviderad

Karin Stenqvist
Lantmätare

Mätning: MU/AKR
Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Läge noggrannhet: Skalan för plankartan är 1:2 000 (byar)
- Aktualitetsstandard: Viset preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

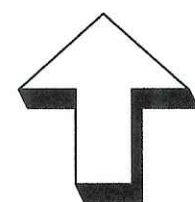
Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000
Höjdinformation: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
Ursprung: Digital primärkartan
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd utseleksynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun
Kartan är anpassad för skala 1:2000

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2014-12-18 § 281
Laga kraft 2015-06-11
Vidimeras *FB*



Översiktsskarta

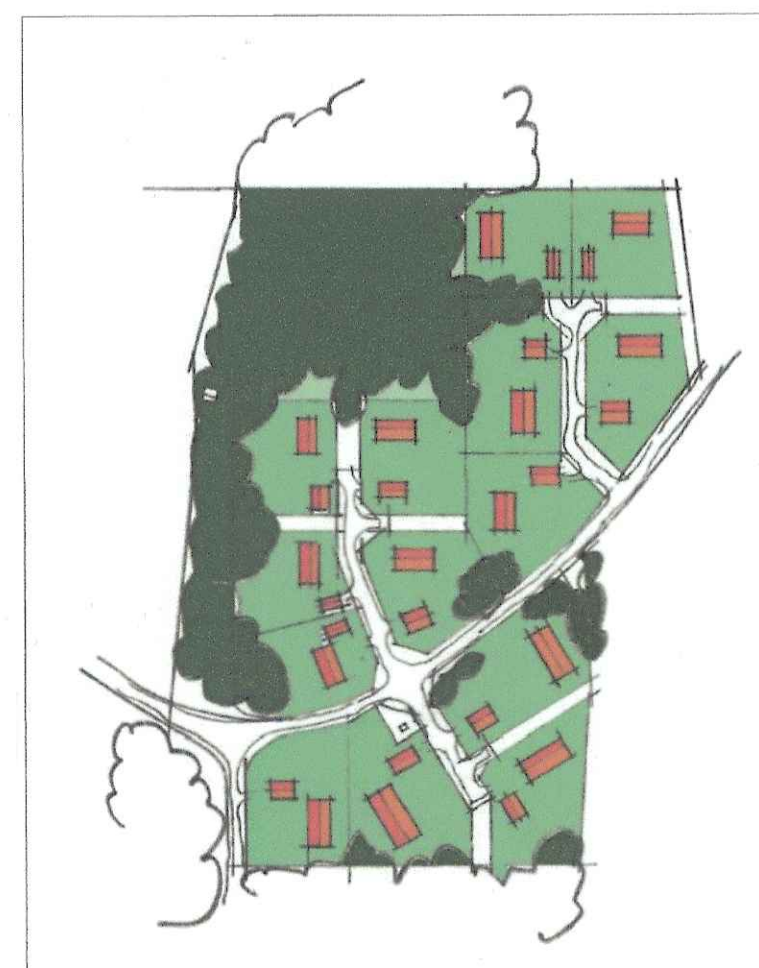


Illustration (ej i skala)

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
- Egenskapssgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- B₁ Bostäder, suterräng-våning möjlig utöver angivet högsta våningsantal
- E₁ Tekniska anläggningar, pumpstation
- E₂ Tekniska anläggningar, transformatorstation

UTNYTTJANDEGRAD

- Minsta tillåtna tomtstorlek är 1500 kvm
- På tomt får endast en huvudbyggnad samt två komplementbyggnader uppföras, (t.ex gäststuga, uthus eller garage)
- Byggnadernas sammanlagda bruttoarea ovan mark får inte överstiga 300 kvm.
- Komplementbyggnadernas sammanlagda bruttoarea ovan mark får inte överstiga 80 kvm.
- Komplementbyggnad om högst 40 kvm BTA får inredas, antingen i huvudbyggnad eller i komplementbyggnad
- Byggnader ska uppföras fristående.
- Tomt får endast inrymma en lägenhet.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader. Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar.
- Byggnad i två våningar får inte förses med inredd vind.
- Byggnadshöjd och nockhöjd för huvudbyggnad i en våning får vara högst 4,0 meter respektive 6,0 meter.
- Byggnadshöjd och nockhöjd för huvudbyggnad i två våningar får vara högst 7,2 respektive 12,5 meter.
- Byggnads- och nockhöjd för komplementbyggnad får vara högst 3,0 respektive 4,0 meter.
- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns
- Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från tomtgräns.
- Garage och carport vars entrésida vetter mot lokalgata ska placeras minst 5 meter från tomtgräns.
- Carport får max ha en öppnarea av 36 kvm.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationlinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår tio år efter att planen har vunnit laga kraft.
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Detaljplan för del av fastigheten

STÖCKSJÖ 29:1 m.fl

inom STÖCKSJÖ i Umeå kommun, Västerbottens län

Detaljplanering oktober 2014, rev. december 2014

Tomas Strömberg
Planchef

Patrik Forsberg
Planarkitekt

FB



Lagakraftsbevis

Diarienummer: PLA 07-30
Datum: 2015-06-15
Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för fastigheten STÖCKSJÖ 29:1 inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2014-12-18, § 281.

Beslutet är överklagat till Länsstyrelsen som 2015-02-17 beslutar att avslå överklagandet.

Det beslutet är överklagat till Mark- och miljödomstolen som 2015-05-21 beslutar att avvisa överklagandet.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s **giltig från och med 2015-06-11.**

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-P15/12



KLAGANDE

1. Stöcksjö byamän, c/o Roger Sandström, Åsarvägen 14, 905 80 Umeå
 2. LRF:s kommungrupp, c/o Inger Edlund, Hössjö 435, 905 86 Umeå
 3. Jan Adolfsson, Stöcksjö åsarväg 57, 905 80 Umeå
 4. Göran Persson, Stöcksjö södra byaväg 11, 905 80 Umeå
 5. Ingvar Persson, Stöcksjö södra byväg 9, 905 80 Umeå
- Ombud för 3-5: LRF:s kommungrupp

MOTPART

Umeå kommun, 901 84 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 17 februari 2015; ärendenr 403-640-2015

SAKEN

Detaljplan för del av fastigheten Umeå Stöcksjö 29:1; nu fråga om avvisning

BESLUT

Med undanröjande av länsstyrelsens beslut den 17 februari 2015 avvisar mark- och miljödomstolen överklagandena från Stöcksjö byamän, LRF:s kommungrupp samt från Jan Adolfsson, Göran Persson och Ingvar Persson.

Dok.Id 232589

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) beslutade den 18 december 2014 att anta en detaljplan för del av Stöcksjö 29:1. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av 14 enfamiljshus i två våningar utan inredd vind.

LRF:s kommungrupp och Stöcksjö byamän överklagade beslutet till länsstyrelsen som den 17 februari 2015 avslög överklagandet.

YRKANDEN M.M.

LRF:s kommungrupp och Stöcksjö byamän har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet att anta detaljplanen.

De anför, såvitt är av intresse i fråga om klagorätt, i huvudsak följande.

LRF:s kommungrupp

LRF är en intresse- och företagarorganisation med nära 172 000 medlemmar i landet. Ett av dess huvuduppdrag är att arbeta med förutsättningarna för de gröna näringarna, internationellt, nationellt, regionalt samt lokalt.

I den kommunala planeringen är LRF:s kommungrupp remissinstans när det gäller byggande på landsbygden. Detta för att företräda jordbrukets och landsbygdens intressen i en långsiktigt hållbar samhällsutveckling. Kommungruppen har således uppdraget och ansvaret att hantera remisser och att reagera när lokala beslut inte gagnar näringen, utan skapar problem och konflikter mellan nytillkomna boendemiljöer och landsbygdsföretagande. LRF:s kommungrupp bevakar jordbrukets intressen lokalt och är idag remissinstans i byggärenden på landsbygden i Umeå kommun och har därför rätt att överklaga beslutet. Av samma anledning vänder sig medlemmat och jordbrukare till LRF för hjälp och i de fall där så krävs har kommungruppen fullmakt från berörda sakägare. Till yttrandet har fullmakter från Jan Adolfsson, Göran Persson och Ingvar Persson bifogats.

Stöcksjö byamän

År 2007 beslutade Umeå kommun om detaljplaneläggning för del av Stöcksjö by, en detaljplan som överklagades i alla instanser och dåvarande regering biföll överklagan varför detaljplanen revs upp. Den avslagna detaljplanen har sedan kommit i ett antal mindre detaljplaner, varav flera av dem har hanterats parallellt. Stöcksjö byamän har besvarat alla dessa detaljplaner och framfört synpunkter på bland annat den obefintliga lösningen för oskyddade trafikanter. Kommunen har i sina svar på deras remisser avfärdat det Stöcksjö byamän ser som ett problem, att ingen hänsyn har tagits till de synpunkter som de framfört om de oskyddade trafikanternas situation. Det är framförallt skolbarn som ska färdas efter södra byvägen till skolan. Södra byvägen har 70 km/h som hastighetsgräns och har dålig vägbelysning under den mörka årstiden. Vägens standard är också i sådant skick att den inte tål ytterligare trafikökningar.

Om man adderar de detaljplaner t.ex. efter södra byvägen 3 + 7 + 14 tomter idag och de vet att det är fler på gång så vill de vidhålla att detta är mer än en marginell trafikökning på vägen. I ett svar från kommunen på frågan om upprustning har kommunen anfört att ”det står vägföreningen fritt att debitera ut den kostnad som man anser behövlig”. Detta innebär att befintliga andelsägare i vägen solidariskt ska bekosta en upprustning av vägen för den ökande trafikmängden som de beviljade detaljplanerna innebär.

Som remissinstans måste Stöcksjö byamän se till helheten, dvs. hur alla detaljplaner sammantaget påverkar Stöcksjö och de areella näringarna och inte som kommunen anfört att varje enskild detaljplan har liten påverkan. Det är ett arbetssätt de vänder sig emot och har uppfattat att länsstyrelsen i sin prövning bedömt att all formalia är uppfylld. De anser att man även måste pröva effekterna av en så pass omfattande detaljplaneläggning som det innebär för vägföreningar, oskyddade trafikanter och hur lantbruket med djurhållning påverkas.

SKÅL FÖR BESLUTET

Plan- och bygglagen (2010:900, PBL) innehåller inga särskilda bestämmelser i fråga om vem som kan överklaga ett beslut att anta en detaljplan. I 13 kap. 8 § hänvisas istället till

22 § förvaltningslagen (1986:223). Av denna bestämmelse följer bl.a. att beslut endast får överklagas av den som beslutet angår. Av 13 kap. 9 § PBL följer att enbart det förhållandet att någon har underrättats eller ska ha underrättats enligt PBL i ett detaljplaneärende inte ger denna rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen.

Enligt tämligen fast praxis är huvudprincipen att beslut avseende detaljplaner anses angå ägare till de fastigheter som ligger inom planområdet eller som gränsar direkt till detta eller endast skils åt av en väg. Därutöver anses beslutet angå ägare till fastigheter i nära grannskap till planområdet, om de är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella åtgärden, natur- eller trafikförhållandena på platsen m.m.

Det ska framhållas att en betydande del av planprocessen är att genom samråd m.m. inhämta underlag från olika aktörer. Den krets som har rätt att överklaga ett beslut om att anta en detaljplan innefattar långt ifrån alla de som bör ha möjlighet att utöva inflytande på den kommunala hanteringen av planfrågorna. Samrådskretsen vid planläggning är således större än den krets som kan överklaga antagandebeslutet.

Vidare följer av 13 kap. 12 och 13 §§ att en sådan ideell förening eller annan juridisk person som avses i 16 kap. 13 § miljöbalken får överklaga ett beslut att anta en detaljplan som kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet tas i anspråk för verksamheter eller åtgärder som anges i 4 kap. 34 § denna lag eller om detaljplanen innebär att området inte längre ska omfattas av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken.

Vad gäller överklagandena från Jan Adolfsson, Göran Persson och Ingvar Persson konstaterar mark- och miljödomstolen att de inte överklagat nämndens beslut att anta detaljplanen, utan har trätt in i processen genom att överklaga länsstyrelsens beslut att avslå LRF:s kommungrupp och Stöcksjö byamäns överklagande. Domstolen anser inte att beslutet att avslå överklagandena från LRF:s kommungrupp och Stöcksjö byamän kan anses angå Jan Adolfsson, Göran Persson och Ingvar Persson på ett sådant sätt som medför att de ska anses taleberättigade. Deras överklagande ska därför avvisas.

LRF:s kommungrupp och Stöcksjö byamän har bl.a. anfört att de bevakar allmänna intressen såsom trafiksituation och jordbruk i området samt att de varit remissinstans för den aktuella detaljplanen. Som ovan anförts är inte det faktum att någon beretts tillfälle att yttra sig under planarbetet en garanti för att denne sedan ska anses ha rätt att överklaga en antagna detaljplan. Det framgår inte att de juridiska personerna LRF:s kommungrupp och Stöcksjö byamän själva skulle vara särskilt berörda av den antagna detaljplanen, vilket är en grund för att talerätt ska föreligga. Det har inte åberopats att LRF:s kommungrupp eller Stöcksjö byamän skulle förvalta någon fastighet som berörs, eller företräda någon som har rätt att överklaga länsstyrelsens beslut. Den antagna detaljplanen möjliggör inte heller någon av de verksamheter eller åtgärder som räknas upp i 4 kap. 34 § PBL och strandskyddet har inte upphävts. Det saknas därför anledning för mark- och miljödomstolen att komma in på frågan om LRF:s kommungrupp eller Stöcksjö byamän kan anses vara en sådan förening som avses i 16 kap. 13 § miljöbalken och att de därigenom skulle vara taleberättigade. Med ledning av ovanstående ska även överklagandena från LRF:s kommungrupp och Stöcksjö byamän avvisas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 430)

Överklagande senast den 11 juni 2015.

Nils-Gunnar Elisson

Börje Nordström

I domstolens avgörande har rådmannen Nils-Gunnar Elisson och tekniska rådet Börje Nordström deltagit. Beredningsjuristen Sara Fritzon har varit föredragande.



Länsstyrelsen
Västerbotten

//

Beslut

Datum
2015-02-17

Ärendebeteckning
403-640-2015

Arkivbeteckning
403

1(6)

Delg.kvitto (3 st)

Enligt sändlista

Överklagande av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Stöcksjö 29:1 i Umeå kommun

Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 18 december 2014, § 281, att anta detaljplan för del av fastigheten Stöcksjö 29:1.

Länsstyrelsens beslut

Länsstyrelsen avvisar överklagandet från LRF Västerbotten och avslår överklagandena från övriga klagande.

Länsstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt, se nedan (sista sidan).

Skälen till länsstyrelsens beslut

Endast den som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter och inte fått gehör för dessa får överklaga detaljplanen. Länsstyrelsen har inte kunnat finna att LRF Västerbotten har framfört några synpunkter till kommunen innan överklagandet. De har då inte rätt att överklaga beslutet om antagande av detaljplanen. Därför avvisar Länsstyrelsen deras överklagande. Eftersom LRF Västerbotten överklagat i en gemensam skrivelse med två andra som däremot får överklaga påverkar detta inte omfattningen av Länsstyrelsens prövning av klagomålen i sak.

Allmänna förutsättningar

Syftet med nu överklagad detaljplan är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av 14 stycken enfamiljshus i två våningar utan inredd vind. Området har inte varit detaljplanerat tidigare. Detaljplanen innebär en nyexploatering och ändrad markanvändning. Området angränsar till tre befintliga bostadsfastigheter och i övrigt till åker och skogsmark. I fördjupad översiktsplan för Umeå (FFU) har Stöcksjö pekats ut som en by där tillväxt med fler boende föreslås. Där anges också riktlinjer för komplettering i byar innebärande att ny bebyggelse ska komplettera befintlig bebyggelse och bör lokaliseras till byar längs utpekade kollektivtrafikstråk samt att möjligheter

att driva rationellt jordbruk ska inte försvåras och fragmentering av sammanhållen jordbruksmark bör undvikas.

Enligt det så kallade planmonopolet är planläggning en kommunal angelägenhet. Det innebär att kommunen har befogenhet att bestämma om planläggning ska ske eller inte. Det är kommunen själv som inom vissa ramar får avgöra hur marken ska användas och hur miljön i övrigt ska utformas även om initiativ till planläggningen har tagits av en enskild intressent. De lämplighetsavvägningar som görs av kommunen bör därför tillerkännas stor vikt. Vid detaljplaneläggning ska både allmänna och enskilda intressen beaktas. Länsstyrelsens prövning vad gäller de allmänna intressen som ni åberopat begränsar sig därför till en prövning av om kommunens beslut ligger inom ramen för det handlingsutrymme som plan- och bygglagen (1987:10), PBL, ger kommunen (jfr Didóns m fl kommentar till PBL sid 13:20, supplement 11 om Regeringsrättens dom RÅ1994 ref. 39). Länsstyrelsens prövning bör därutöver inriktas på om planärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt och om planen är godtagbar med hänsyn till de enskilda sakägarna utifrån de synpunkter som framförts i överklagandena och då främst avseende enskilda intressen. Länsstyrelsen ska i sitt beslut antingen fastställa eller upphäva detaljplanen i dess helhet. Om kommunen har medgett det, får dock planen upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt. Umeå kommun har inte lämnat något sådant medgivande.

Bedömning

Som framgått ovan har detaljplanen visst stöd i den i den fördjupade översiktsplan, FFU, som antogs av kommunfullmäktige den 29 augusti 2011. Där pekas Stöcksjö ut som en tillväxtby.

När det gäller ianspråktagande av jordbruksmark kan noteras att två av de nya tomterna placeras på åkermark. Länsstyrelsen bedömer att den aktuella åkermarken inte utgör sådan brukningsvärd jordbruksmark som inte får byggas enligt bestämmelserna i 3 kap 4 § miljöbalken. Det rör sig om en mindre åkermark, ca 0,4 ha, inklämd mellan byvägen, ett befintligt enfamiljshus och en bergig skogsmark som i nu aktuell plan avses omvandlas till villatomter. Ianspråktagandet av denna åkermark får enligt Länsstyrelsens mening bedömas som godtagbart vid en avvägning mellan det enskilda och allmänna intresset.

Avseende redovisning av påverkan på Stöcksjö skola genom ökat elevunderlag kan konstateras att frågan behandlas på s 4 i planbeskrivningen. Där framgår bland annat att den berörda skolan är nyligt renoverad och har kapacitet att ta emot fler elever samt att endast ett fåtal barn står i kö till den utbyggda förskolan. Redovisningen får enligt Länsstyrelsens bedömning anses tillräcklig och krav på en mer detaljerad beskrivning kan då inte motivera upphävande av detaljplanen.

Klagandena framför slutligen invändningar rörande följd effekter för den befintliga enskilda väg som går genom planområdet och fortsätter norrut

genom byn. De framhåller att planen skapar behov av förbättringsåtgärder för vägen och trafiksäkerhetshöjande åtgärder för oskyddade trafikanter och menar att ansvar för detta inte ska lämnas till samfälligheter i byn. Länsstyrelsen noterar att detaljplanen anger att kommunen inte ska vara huvudman för att allmän platsmark (gator, naturmark) inom planområdet. Planen förutsätter att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas för dessa områden. Planen reglerar eller påverkar däremot inte former och ansvar för skötsel av vägen utanför planområdet. Tills vidare gäller därför samma ordning där som innan detaljplanens tillkomst. Den fråga som Länsstyrelsen har att pröva är då om detaljplanen medför sådana betydande olägenheter för klagandena att planen inte kan godtas. Länsstyrelsen noterar i detta sammanhang att väghållaren "Stöcksjö södra vägsamfällighet" för vägen Stöcksjö Ga:6 inte har överklagat kommunens beslut att anta detaljplanen. Då byamännen företräder markägare i byn som i och för sig äger andelar i vägsamfälligheten måste de olägenheter som uppstår för vägsamfälligheten även konstateras kunna drabba delägarna i denna. De påverkas även i egenskap av boende i byn och som trafikanter efter vägen. Olägenheter som påtalats är att ökad trafik kommer att ge ökad belastning på vägen och försämrad trafiksäkerhet särskilt för oskyddade trafikanter och att detta i sin tur medför kostsamma åtgärdsbehov för vägen. Länsstyrelsen gör följande bedömning. I planbeskrivningen anges att röjning av vegetation och bortgrävning av slanter ska ske inom planområdet för att klara fri sikt på 35 meter vid områdets utfarter till byavägen. Dessa åtgärder får anses godtagbara och tillräckliga där. Uppkomst av sådana olägenheter för väg och trafiksäkerhet som klagandena i övrigt pekar på kan förväntas i någon omfattning. Samtidigt kan konstateras att de nya fastigheter som bebyggs och orsakar denna förändring också kommer att införlivas i vägsamfälligheten och bidra till drifts- och eventuella investeringskostnader för vägen. Sådana åtgärder som enligt klagandena kommer att behövas kan rimligen inte i sin helhet tillskrivas det nya området utan skulle innebära en allmän standardhöjning av vägen som kommer alla i byn till godo. De befarade konsekvenserna kan därför inte anses utgöra sådana betydande olägenheter som avses i PBL. Även med en helhetssyn som omfattar ytterligare detaljplaner med utbyggnad av byn och följande inverkan på trafiken längs byavägen bör förutsättningarna och bedömningen bli densamma. Vid denna bedömning kan förändringarna i trafikmängd inte motivera ett upphävande av detaljplanen.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen menar sammantaget att Byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen ryms inom ramen för kommunens planeringsfrihet enligt det inledningsvis nämnda planmonopolet. Planen är förenlig med bestämmelserna i ÄPBL och tillhörande regelverk. De negativa effekter som klagandena påtalat kan uppstå för dem är inte större än att de får tålas. Därmed får enskilda intressen anses ha beaktats tillräckligt med hänsyn till plan- och bygglagens krav. Därför avslår Länsstyrelsen överklagandena.

Tillämpliga bestämmelser

En ny plan- och bygglag (2010:900), PBL, trädde i kraft den 2 maj 2011. Genom lag (2014:900) ändrades bland annat vissa regler om detaljplanering. Av punkterna övergångsbestämmelserna till nämnda lagar framgår att detta ärende, som hade påbörjats i första instans före den 2 maj 2011, ska prövas enligt äldre föreskrifter (ÄPBL) till dess att det är slutligt avgjort. Däremot ska den nya lagen tillämpas då det gäller bestämmelserna om instansordning. Det innebär att Länsstyrelsens beslut i detta fall får överklagas till mark- och miljödomstolen.

I 1 kap. 5 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, anges att vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska både allmänna och enskilda intressen beaktas om inte annat är särskilt föreskrivet.

Enligt 2 kap. 1 § ÄPBL skall mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vidare anges att vid planläggning skall bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

Av 3 kap 4 § miljöbalken (1998:808), MB, framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse och att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhälls-intressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I 2 kap. 2-4 § ÄPBL sägs bland annat att planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bl.a. kommunikationsleder. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror ska främjas. Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik. Inom områden med sammanhållen bebyggelse ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till behovet av skydd mot trafikolyckor och behovet av trafikförsörjning och god trafikmiljö.

Enligt 13 kap 5 § ÄPBL får beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan, områdesbestämmelser eller en fastighetsplan överklagas endast av den som senast under utställningstiden skriftligen har framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

Överklagandena

Ni har överklagat nämndens beslut och vill att Länsstyrelsen ska upphäva detaljplanen. Som skäl för detta har ni sammantaget framfört följande.

Byggnation ska inte ske på åkermark som idag används aktivt. Kommunen har i detaljplanen inte redovisat hur förskola/skola i Stöcksjö ska kunna hantera ett ökat elevunderlag som följer på ökat bostadsbyggande. Man har i detaljplanen inte tillgodosett de oskyddade trafikanterna. Ökad trafikmängd som en effekt av detaljplaners genomförande ska inte vara enskilda samfälligheters bekymmer. Under de senaste åren har bostadsområden kommit var för sig i var sin detaljplan, ibland parallellt med varandra. Man måste se till helheten och effekterna av alla detaljplaner sammantaget. Bättre gatubelysning, hastighetsbegränsning, kvalitetshöjning av nuvarande väg för att klara en ökad trafikintensitet och särskilda åtgärder för att trygga de oskyddade trafikanternas vistelse på vägen är krav som framförts. Det är fel att enskilda samfälligheter ska ta fullt ansvar för trafiksäkerheten och kostnaderna för den när kommunens planer sammantagna ökar trafikintensiteten högst väsentligt. Detta är ett exempel på hur kommunen vältrar över kostnader på enskilda föreningar och samfälligheter.

De som deltagit i Länsstyrelsens beslut

Detta beslut har fattats av Maria Törnblom med Anna Stenmark som föredragande.

Maria Törnblom

Biträdande enhetschef för Livsmiljöenheten

Anna Stenmark
Länsjurist

Beslutet är godkänt i länsstyrelsens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

Sändlista (inkl delgivningskvitto)

Stöcksjö Byamän, Roger Sandström, Åsarvägen 14, 905 80 Stöcksjö
LRF:s kommungrupp, Inger Edlund, Hössjö 435, 905 86 Hössjö
LRF Västerbotten, Arne Lindström, Travbanevägen 8, 904 40 Röbäck

Kopia till:

Byggnadsnämnden i Umeå; bygglov@umea.se
detaljplanering@umea.se
Samhällsutveckling/CG/PS
Mapp G:/

Hur man överklagar till Mark- och miljödomstolen

Om du är missnöjd med Länsstyrelsens beslut kan du överklaga det hos Mark- och miljödomstolen, men överklagandet ska lämnas eller skickas till Länsstyrelsen. Överklagandet ska vara skriftligt.

Var tydlig med

- Skriv vilket beslut som överklagandet gäller. Det gör du enklast genom att ange ärendebeteckningen (exempelvis 551-1234-2013).
- Redogör för varför du menar att Länsstyrelsens beslut är fel och hur du anser att beslutet ska ändras.
- Ange ditt namn, adress och telefonnummer.

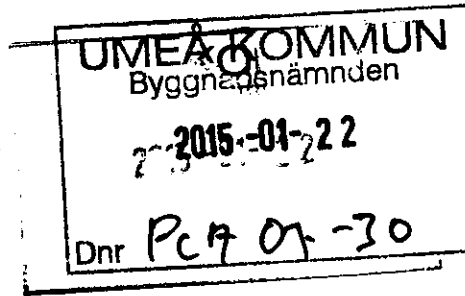
Om du anlitar ombud bör en fullmakt sändas med.

Om du har dokument som du anser stöder din ståndpunkt så bör du bifoga dem.

Skicka överklagandet

- med e-post till adressen:
Vasterbotten@lansstyrelsen.se
- eller*
- med brev till adressen:
Länsstyrelsen Västerbotten
901 86 Umeå

Länsstyrelsen måste ha fått överklagandet **inom tre veckor**, räknat från den dag när du fick beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp.

**Beslut**

Datum
2015-01-22

Ärendebeteckning
404-9733-2014
Arkivbeteckning
404

1(1)

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

901 84 Umeå

Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för del av fastigheten Stöcksjö 29:1 inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Länsstyrelsens beslut

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

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har 2014-12-18, § 281 antagit rubricerad detaljplan.

Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 11 kap 10§ PBL pröva kommunens antagandebeslut.

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

Detta beslut har godkänts i länsstyrelsen elektroniska system och har därför inga underskrifter.

Peder Seidegård
Länsarkitekt

Clara Ganslandt
Planarkitekt



Sammanträdesprotokoll

2014-12-18

Byggnadsnämnden

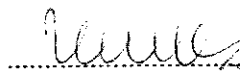
Tid: Torsdagen den 18 december 2014 kl. 08:30-12:10

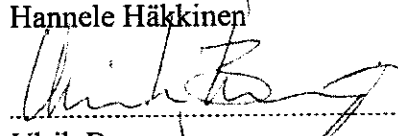
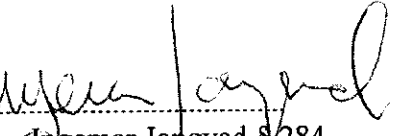
Plats: Rist, Folkets Hus

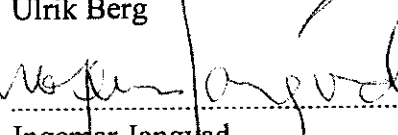
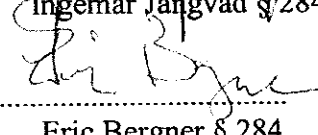
Beslutande: Ulrik Berg (M), vice ordförande §§ 271-283, 285-307
 Ingemar Jangvad (S), ersättare för Ulrik Berg (M) § 284
 Ola Borgström (S), ersättare för Mikael Berglund (S)
 Gabriel Farrysson (MP), ersättare för Alireza Mosahafi (MP)
 Karin Svedlert (S)
 Ingemar Jangvad (S)
 Mona Westman (S)
 Roger Persson (FP)
 Eric Bergner (C)
 Igor Jonsson (M), ersättare för Anders Sellström (KD)
 Mattias Sehlstedt (V)
 Emmeli Renlund (V)

Övriga deltagare: Förteckning på sida 2

Utses att justera: Ingemar Jangvad och Eric Bergner § 284

Sekreterare:  §§ 271-307
 Hannele Häkkinen

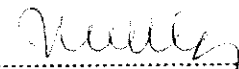
Ordförande: 
 Ulrik Berg 
 Ingemar Jangvad § 284

Justerare: 
 Ingemar Jangvad 
 Eric Bergner § 284

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden
 Sammanträdesdatum: 2014-12-18
 Anslaget har satts upp: 2014-12-29
 Anslaget tas ner: 2015-01-26
 Förvaringsplats: Bygglov, Umeå kommun

Underskrift: 
 Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Harald Svensson (M)

Lennart Sandström (FP)

Lennart Persson (C)

Maria Myrstener (V)

Örjan Mikaelsson (V)

Tjänstemän

Hannele Häkkinen, sekreterare, § 275

Sandra Thomée, kartingenjör/planhandläggare, § 276

Anders Aubry, planarkitekt, § 276

Olle Forsgren, stadsarkitekt, § 277

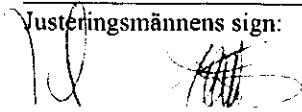
Tomas Strömberg, planchef, §§ 278-289, 307

Maria Blomqvist, stadsarkitekt Bygglov, §§ 290-303

Emma Lundström, jurist/handläggare tillsyn, §§ 305-306

Niklas Forsgren, kommunikatör

Johan Ledstedt, praktikant



§ 281

Del av Stöcksjö 29:1

Diariernr: PLA 07-30

Detaljplan för del av Stöcksjö 29:1 – enbostadshus

Beslut

Byggnadsnämnden reviderar detaljplanen för del av Stöcksjö 29:1 och antar den reviderade detaljplanen.

Ärendebeskrivning

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av 14 stycken enfamiljshus i två våningar utan inredd vind.

Detaljplanen har ursprungligen upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under 2011 med en första utställning i augusti samma år. Efter ändringar av planen har förnyad utställning ägt rum i oktober-november 2014.

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt *Utlåtande 2* upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att området för tekniska anläggningar delas upp och flyttas, att ett mindre naturområde i söder ändras och att u-områden tillkommer.

Umeå kommun, Detaljplanering, gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning utan föreslår att byggnadsnämnden beslutar att revidera och anta detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning)

- Stöcksjö södra vägsamfällighetsförening, c/o Bodil Öhman
- Stöcksjö bys samfällighetsförening (Stöcksjö byamän), c/o Roger Sandström
- Urban Öhman.

Berörda (underrättelse)

- LRF:s kommungrupp, c/o Inger Edlund

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-12-03

Antagandehandlingar

- Utlåtande 2 daterat december 2014
- Utlåtande 1 daterat oktober 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad oktober 2014, reviderad december 2014
- Planbeskrivning daterad augusti 2011, reviderad december 2014
- Genomförandebeskrivning daterad augusti 2011, reviderad december 2014
- Samrådsredogörelse daterad augusti 2011.

Beredningsansvariga

Patrik Forsberg, planarkitekt

Tomas Strömberg, planchef

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare m.fl.
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning.



Tjänsteskrivelse

2014-12-03

Byggnadsnämnden

STÖCKSJÖ 29:1

Diariernr: PLA 07-30

Detaljplan för del av Stöcksjö 29:1 m.fl.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att revidera detaljplanen
att anta den reviderade detaljplanen

Ärendebeskrivning

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av 14 stycken enfamiljshus i två våningar utan inredd vind.

Detaljplanen har ursprungligen upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under 2011 med en första utställning i augusti samma år. Efter ändringar av planen har förnyad utställning ägt rum i oktober-november 2014.

Samråd/Utställning

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

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt *Utlåtande 2* upprättats. Av utlåtandet framgår bl.a. att området för tekniska anläggningar delas upp och flyttas, att ett mindre naturområde i söder ändras och att u-områden tillkommer.

Umeå kommun, Detaljplanering, gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning utan föreslår att byggnadsnämnden beslutar att revidera och anta detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Stöcksjö södra vägsamfällighetsförening, c/o Bodil Öhman, Stöcksjö södra byväg 66, 905 80 Umeå
- Stöcksjö bys samfällighetsförening (Stöcksjö byamän), c/o Roger Sandström, Åsarvägen 14, 905 80 Umeå
- Urban Öhman, Stöcksjö södra byväg 66, 905 80 Umeå

Tjänsteskrivelse

Dnr: PLA 07-30

Berörda (underrättelse):

- LRF:s kommungrupp, c/o Inger Edlund, Hössjö 435, 905 86 Umeå

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2014-12-03.

Antagandehandlingar:

- Utlåtande 2 daterat december 2014
- Utlåtande 1 daterat oktober 2014
- Plankarta med planbestämmelser daterad oktober 2014, reviderad december 2014
- Planbeskrivning daterad augusti 2011, reviderad december 2014
- Genomförandebeskrivning daterad augusti 2011, reviderad december 2014
- Samrådsredogörelse daterad augusti 2011

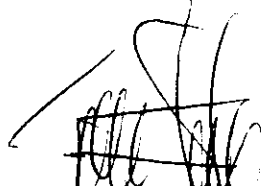
Beredningsansvariga

Patrik Forsberg

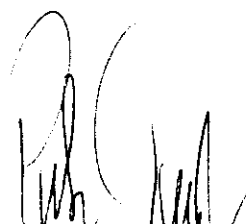
Tomas Strömberg

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare mfl
- Umeå kommun, Bygglov
- Umeå kommun, Fastighetsbildning



Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt



Planbeskrivning
Antagandehandling

1 (5)

Diarienummer: PLA 07-30
 Datum: 2014-12-03
 Handläggare: Patrik Forsberg

**Detaljplan för del av fastigheten STÖCKSJÖ 29:1 m.fl.
 inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län**

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av 14 stycken enfamiljshus i två våningar utan inredd vind.

PLANDATA

Planområdet ligger norr och söder om Stöcksjö s:a byväg vid korsningen med Gaddmyrvägen, cirka 250 meter öster om E4:an. Planområdets areal omfattar drygt 4,1 hektar. All mark förutom Stöcksjö s:a byväg och Gaddmyrvägen är i privat ägo.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och Bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnad, Umeå kommun.

Beslut

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras. Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

Länsstyrelsen har i yttrande 2010-11-03 gjort samma bedömning som Umeå kommun.

Behovsbedömningen har varit anslagen på kommunens anslagstavla under tiden 12 november 2010 – 3 december 2010.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan Umeå kommun, ÖPL 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25 gäller för planområdet som är beläget inom den fördjupade översiktsplanen för expansionszonen runt Umeå tätort (F1-området). Lämplighetsprövning av förändrad markanvändning inom F1-området bör ske genom att detaljplan upprättas.

Planområdet omfattas också av *Fördjupning för Umeå* (FFU) som har antagits av kommunfullmäktige i Umeå 2011-08-29. En liten del i den sydvästra delen av planområdet ligger inom det restriktionsområde för flygplatsreservat som anges i dessa översiktsplaner.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun antog 2007-04-25 områdesbestämmelser för del av Stöcksjö by som senare upphävdes av regeringen. Byggnadsnämnden har emellertid 2009-04-22 beslutat att de riktlinjer som har tagits fram i områdesbestämmelserna ska vara vägledande vid planläggningsärenden i byn. Den del av planområdet, som ligger norr om Stöcksjö s:a byväg, var tidigare markerad som lämplig för uppförande av nya bostäder.

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

Området är inte detaljplanelagt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Detaljplanen innebär att planområdet kan bebyggas med 14 nya friliggande bostadshus (**B**) i upp till två våningar (**II**) i huvudsak enligt planens illustration. I den västra delen av området medges utöver angivet våningsantal en suterrängvåning (**B₁**). Möjligheten till suterrängvåning bör utnyttjas för att undvika alltför omfattande schaktning/fyllning.

För att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig bebyggelse i området finns planbestämmelser om byggnadernas storlek (BTA) och höjd. Även byggnadernas placering på tomt regleras: huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från tomtgräns och komplementbyggnad ska placeras minst två meter från tomtgräns.

Byggnads- och nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning får vara högst 4,0 respektive 6,0 meter.

Byggnads- och nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar får vara högst 7,2 respektive 12,5 meter.

Byggnads- och nockhöjd för komplementbyggnad får vara högst 3,0 respektive 4,0 meter.

Byggnader i två våningar får inte förses med inredd vind.

Minsta tillåtna tomtstorlek är 1500 m².

Byggnadernas sammanlagda bruttoarea (BTA) ovan mark får inte överskrida 300 m².

Komplementbyggnadernas sammanlagda bruttoarea (BTA) ovan mark får inte överskrida 80 m².

Planbeskrivning
*Antagandehandling*Diarienummer: PLA 07-30
Datum: 2014-12-03

Inom varje tomt får bara en huvudbyggnad uppföras omfattande en lägenhet, samt två komplementbyggnader. En komplementbostad om högst 40 m² bruttoarea (BTA) får inredas, antingen i huvudbyggnad eller i komplementbyggnad.

Alla byggnader ska uppföras fristående.

Garage eller carport vars entrésida vetter mot lokalgata ska placeras minst fem meter från tomtgräns.

För att undvika alltför stora carportar finns en bestämmelse om att de får ha en öppenarea om maximalt 36 m².

Av trafiksäkerhetsskäl finns planbestämmelse om att marken närmast byvägarna inte får bebyggas [prickmark].

Gator

Lokalgatorna bör anläggas med 4-5 meter breda körytor och öppna diken för lokalt omhändertagande av dagvatten. Lokalgatorna bör förses med belysning och avslutas med tillräckligt utrymme för vändning av fordon. För att klara fri sikt på 35 meter längs Stöcksjö s:a byväg ska röjning av vegetation och bortgrävning av befintliga slänter utföras vid de nya utfarterna.

Buller*Trafik*

En trafikbullerutredning har utförts som visar att bullret från E4:an uppgår till 60 dBA cirka 45 meter från vägens mitt. Planområdet är beläget ca 250 meter från E4:an.

Detaljplanen redovisar inga byggrätter där bullergränsen 55 dBA överskrids. För de tomter som är förlagda till området närmast Stöcksjö s:a byväg överskrids bullergränsen som mest två meter in på tomten. Det finns dock ingen byggrätt för huvudbyggnad närmare än fyra meter från tomtgräns inom detaljplaneområdet.

Flyg

Planområdet berörs i västra kanten av restriktionsområdet för ny flygplats. En liten del av planområdet kan därmed komma att utsättas för flygbuller överstigande 70 dB. Söder om byvägen markeras därför en liten del av kvartermarken med prickmark, dvs marken får inte bebyggas.

Natur

Området utgörs av en skogsbevuxen grusås med inslag av berg i dagen i den norra delen. Den synliga bergsdelen inom NATUR-området avgränsas av höjdkurvorna för 37 respektive 39 meter. Denna del av planområdet kan användas för spontanlek. Även ett mindre vindskydd bör kunna anordnas inom området liksom t.ex. grillplats.

På några ställen mellan tänkta tomter anges också markanvändningen till NATUR. Dessa områden är tänkta att utgöra allmänna zoner och kan också användas för snöupplag.

Planbeskrivning
Antagandehandling

Diarienummer: PLA 07-30
Datum: 2014-12-03

Även längs bäcken i den östra delen av planområdet reserveras ett område för naturmark.

Gemensamhetsanläggning

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

Skola och förskola

Stöcksjö skola är belägen i byns västra del, väster om E4 ca 2,5 km från planområdet. Skolvägen utgörs huvudsakligen av Stöcksjö s:a byväg, som saknar separat gång- och cykelväg. Längre norrut finns en gångtunnel under E4 liksom en separat gc-bro.

Skolan inrymmer årskurserna F-6. En utbyggd och renoverad skola stod klar HT 2012 och det finns kapacitet för att ta emot fler elever. Årskurs 7-9 går på Tegs centralskola.

Det finns idag ett fåtal barn i kön till förskolan i Stöcksjö. Förskolan utökades från två till fyra avdelningar i samband med att skolan byggdes ut 2012.

Djurhållning

Ingen djurhållning förekommer inom 100 meters avstånd från de planerade bostäderna.

Avfall

Sophämtning förutsätts ske i direkt anslutning till byvägen.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

En förutsättning för att etablera detta område är kommunalt vatten och avlopp. Genom den utbyggnad av vatten- och avloppsledningar som för närvarande utförs av UMEVA blir förutsättningarna synnerligen goda för etableringar av nya bostäder till området. Denna plan omfattas av utbyggnads-etapp 4 som är påbörjad. Särtaxa kommer att gälla för planområdet.

Bebyggelsen ska anslutas till UMEVA:s vatten- och avloppsnät. En pumpstation kan bli nödvändig och kan placeras inom angivet område för teknisk anläggning (E₁). För VA-nätet reserveras mark längs byvägen, på plankartan markerad med u.

Avfall ska kunna tas om hand med källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas. Dagvatten skall omhändertas lokalt inom området.

Energi

Umeå Energi ansvarar för elförsörjningen i området och en ny transformatorstation kommer att behövas inom planområdet. Ett markområde har avsatts för detta (E₂). Ett femledarsystem för el rekommenderas.

Planbeskrivning
Antagandehandling

5 (5)
Diarienummer: PLA 07-30
Datum: 2014-12-03

Geoteknik

En geoteknisk undersökning bör ske i samband med bygglovgivning.

Radon

Tillgänglig översiktlig undersökning av radonförekomst visar att det inom planområdet inte föreligger någon risk för markradon. En undersökning av radonförhållandena bör ändå ske innan det tekniska byggsområdet. Eventuell radonförekomst kan fördyra grundläggningen.

Byggnadsteknik

Byggnadsmaterial som ger sunda byggnader rekommenderas, vilket ingår i kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering av det framtida Umeå. För att få sunda byggnader måste metoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.


För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Avfall ska kunna tas om hand med källsortering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

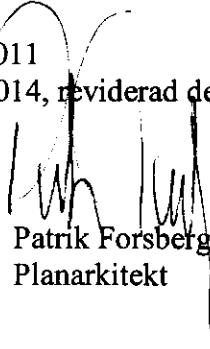
Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Umeå kommun, Detaljplanering, augusti 2011

Reviderad oktober 2014, reviderad december 2014



Tomas Strömberg
Planchef



Patrik Forsberg
Planarkitekt

Detaljplan för del av fastigheten **STÖCKSJÖ 29:1 m.fl.** inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår tio år efter att planen har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Planförslaget avser detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförandet av 14 enfamiljshus i två våningar. För tre av tomterna finns även möjlighet till suterrängvåning .

Planområdet omfattar del av fastigheten Stöcksjö 29:1, del av Stöcksjö 6:5 samt del av Stöcksjö s:1, vilken korsar planområdet i söder. Håkan Wännman är ägare till Stöcksjö 29:1 och 6:5, Stöcksjö s:1 förvaltas av Stöcksjö bys samfällighetsförening. Genom området går Stöcksjö södra byväg som är inrättad som gemensamhetsanläggning (Stöcksjö ga:6) och förvaltas av Stöcksjö södra vägsamfällighet.

Detaljplanen möjliggör att 14 fastigheter avstyckas från Stöcksjö 29:1. Del av Stöcksjö 6:5 och s:1 ska regleras in till de nybildade fastigheterna längst i sydväst. Minsta tillåtna tomtstorlek är 1500 m².

Fastighetsägarna ansvarar för dagvattenhanteringen inom planområdet . Anläggningar för dagvattenhantering, tex. vägdiken, de tre lokalgatorna samt naturområdet ska inrättas som gemensamhetsanläggning. Vad anläggningarna ska omfatta samt vilka som ska vara delägare bestäms efter prövning vid en lantmäteriförrättning. En samfällighetsförening bör bildas för att förvalta anläggningarna. De nybildade fastigheterna ska dessutom anslutas till Stöcksjö ga:6.

De nybildade fastigheterna ansluts till UMEVA:s vatten- och spillvattennät. Allmänna underjordiska ledningar kan säkerställas med ledningsrätt eller servitut inom markreservat för ledningar (u-område).

I planen finns två områden för tekniska anläggningar (E); dels för pumpstation och dels för transformatorstation. Dessa områden kan styckas av till egna fastigheter.

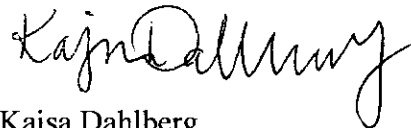
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Dnr PLA 07-30

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören svarar för planläggnings- och andra genomförandekostnader.
Planavtal har tecknats med ägaren till Stöcksjö 29:1, Håkan Wännman.
Exploateringsavtal ska tecknas mellan fastighetsägare och kommunen för att säkerställa utbyggnaden av va-ledningar och lokalgator.

UMEÅ KOMMUN i augusti 2011,
reviderad oktober 2014,
reviderad december 2014



Kajsa Dahlberg
lantmätare



Utlåtande 2
Antagandehandling

1 (4)

Diarienummer: PLA 07-30
 Datum: 2014-12-03
 Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för del av fastigheten STÖCKSJÖ 29:1 m.fl. inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten STÖCKSJÖ 29:1 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under oktober 2014. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av 14 stycken enfamiljshus i två våningar utan inredd vind.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2011-03-07 – 2011-03-21** samt utställning/granskning under tiden **2011-08-19 – 2011-09-09**. Efter ändringar har planen varit utställd på nytt under tiden **2014-10-16 – 2014-11-15**.

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

LÄNSSTYRELSEN

”Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av 14 stycken enfamiljshus i två våningar utan inredd vind. Planområdet ligger norr och söder om Stöcksjö s:a byväg vid korsningen med Gaddmyrvägen, cirka 250 meter öster om E4:an.

Länsstyrelsen har den 8 september yttrat sig över utställningshandlingarna.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna granskningshandlingar har länsstyrelsen har ingen erinran.”

TRAFIKVERKET

Trafikverket har yttrat sig i samband med tidigare utställning och har fortsatt inget att erinra. Man påpekar dock kommunens ansvar för flygplatsreservat.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Bedömer planförslaget som godtagbart.

UMEÅ KOMMUN, GATOR OCH PARKER

Gator och Parker har inga synpunkter.

UMEÅ ENERGI

Umeå Energi accepterar inte att E-området för transformatorstationen har flyttats och att samma område även ska inrymma en pumpstation. På en bifogad skiss markerar man ett lämpligare område, vid den nedre lokalgatan, söder om byvägen. Man menar också att man utan ersättning till fastighetsägaren ska ha möjlighet att förlägga kabel och kabelskåp inom området.

Kommentar: Plankartans område för transformator (E) utgår och ersätts av ett nytt område enligt önskemål.

UMEVA

Umeva önskar minst sju meter breda u-områden i de norra lokalgatorna. Plats önskas också för en spillvattenpumpstation vid planområdesgränsen söder om byvägen.

Villatomterna ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten. För dagvattenhanteringen svarar fastighetsägarna. Av genomförandebeskrivningen ska framgå att dagvattenanläggningar inkl. diken ska ingå i gemensamhetsanläggningar.

Kommentar: Plankartans område för pumpstation (E) utgår och ersätts av ett nytt område enligt önskemål. Lokalgatornas vägområden är 9 meter breda och planläggs som allmän platsmark. Särskilda u-områden är således inte nödvändiga längs lokalgatorna, men till viss del längs byvägen.

Genomförandebeskrivningen kompletteras med dagvattenhantering.

SKANOVA

Skanova har ingen erinran.

LRF:s kommungrupp Umeå

Gruppen anser att man bör vara restriktiv med att placera villaområden i landsbygds-/lantbruksmiljö. Man menar att flera trafikantgrupper ska använda befintlig väg, barn, oskyddade trafikanter och jordbruksmaskiner. Kommungruppen anser att en gång- och cykelbana bör vara en förutsättning inför byggandet av nya bostäder i området.

Kommentar: Inom Umeå kommun finns i dagsläget inga planer på gång- och cykelbana längs Stöcksjö södra byväg. Se även under Vägsamfällighetsföreningen!

STÖCKSJÖ SÖDRA VÄGSAMFÄLLIGHETSFÖRENING (genom Bodil Öhman och Mikael Persson)

Föreningen konstaterar att byvägen bara är ca 5 - 5,5 meter bred, grusbeklagd, och används av såväl för- som grundskolebarn, personer till häst och jordbruksmaskiner.

Man vill trycka på att anslutningarna är olämpligt placerade. Vägen har ett krön och en skarp kurva, hastighetsbegränsningen 40 km/tim efterlevs inte. Man anser också att belysningen kompletteras till en ljuspunkt på varje stolpe. Man anser också att kommunen är huvudman för detta.

Vägen måste genomgå en kvalitetshöjning. Att kostnaden för detta ska falla på vägsamfälligheten är orimligt, utan att kommunalt bidrag måste till. Man avser också söka stöd hos Trafikverket.

Föreningen anser slutligen att dessa kompletteringar är rimliga innan planen antas.

Kommentar: Kontoret vidhåller sitt tidigare svar att det är vägsamfälligheten som är väghållare och därmed har det totala ansvaret för Stöcksjö s:a byväg (se samrådsredogörelsen!).

Ägarna till fastigheten Stöcksjö 22:17, Ulla Thomasson och Tord Hedberg

Thomasson och Hedberg fäster uppmärksamheten på att fastigheten 22:17 i direkt anslutning till planområdets norra delar är betesmark för deras hästar. Man bifogar skiss.

Kommentar: Fastigheten 22:17 inkluderar bostadshus, uthus och även en byggnad med ett stall. Stallet ligger på cirka 95 meters avstånd från den norra plangränsen.

En inhägnad beteshage (s.k. vinterhage) finns väster om huvudbyggnaden och stallet, detta på drygt 80 meters avstånd från närmsta planerade tomtgräns.

Avstånden till stall och hage samt mellanliggande skog och topografi medför att föreskrivet skyddsavstånd uppfylls.

Det öppna område som på den bifogade skissen anges som "bete" är beläget direkt norr om de nordöstra tomterna, men är i sammanhanget inte att betrakta som betesmark som påverkar skyddsavståndet.

Sammantaget medför yttrandet ingen ändring av planhandlingarna.

SAMMANFATTNING

Planhandlingarna har, utöver redaktionella åtgärder, ändrats på följande punkter:

- Det föreslagna området för tekniska anläggningar utgår och ersätts med två nya sådana, båda söder om byvägen.
- Plankartan kompletteras med u-områden

Utlåtande 2
Antagandehandling

4 (4)
Diarienummer: PLA 07-30
Datum: 2014-12-03

- Läget på naturområdet i södra bebyggelsegruppen ändras
- Genomförandebeskrivningen kompletteras vad gäller dagvattenhantering

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses gäller kvalitetshöjande åtgärder och trafiksäkerhetsåtgärder för Stöcksjö s:a byväg samt ett nytt upplägg av planerade lokalgator. Dessa synpunkter har framförts av följande.

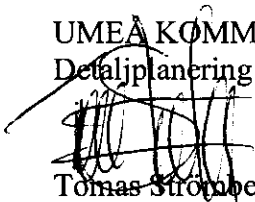
Berörda och sakägare (underrättelse med besvärshänvisning):

- Stöcksjö södra vägsamfällighetsförening, c/o Bodil Öhman, Stöcksjö södra byväg 66, 905 80 Umeå
- Stöcksjö bys samfällighetsförening (Stöcksjö byamän), c/o Roger Sandström, Åsarvägen 14, 905 80 Umeå
- Urban Öhman, Stöcksjö södra byväg 66, 905 80 Umeå

Berörda (underrättelse):

- LRF:s kommungrupp, c/o Inger Edlund, Hössjö 435, 905 86 Umeå

UMEÅ KOMMUN december 2014
Detaljplanering


Tomas Strömberg
Planchef


Patrik Forsberg
Planarkitekt



Utlåtande 1
Utställningshandling

1 (5)

Diarienummer: PLA 07-30
 Datum: 2014-10-13
 Handläggare: Patrik Forsberg

Detaljplan för del av fastigheten STÖCKSJÖ 29:1 inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten STÖCKSJÖ 29:1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering, under augusti 2011. Syftet med planen har varit att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av 12 stycken enfamiljshus i två våningar utan inredd vind.

Samråd och utställning

Planen handläggs med s.k. normalt planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2011-03-07 – 2011-03-21 samt utställning/granskning under tiden 2011-08-19 – 2011-09-09. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen/granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

”Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av 13 enfamiljshus i två våningar utan inredd vind.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.”

Kommentar: Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

UMEÅ ENERGI

Har inget att erinra mot planförslaget.

UMEÅ KOMMUN, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Har inget att erinra mot planförslaget.

UMEÅ KOMMUN, GATOR OCH PARKER, TRAFIK

Har inget att erinra mot planförslaget.

STÖCKSJÖ SÖDRA VÄGSAMFÄLLIGHETSFÖRENING (genom Ingvar Persson, ordförande, på uppdrag av styrelsen)

Vägsamfälligheten är inte nöjd med kontorets svar på deras yttrande i samsrådsredogörelsen. Deras yttrande återges därför i sin helhet:

”Stöcksjö södra vägsamfällighetsförening har beretts möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen för fastigheten Stöcksjö 29:1 med diarienummer

Utlåtande Stöcksjö 29_1

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

E-post planobygg@umea.se

Webbadress www.umea.se

Org nummer 212000-2627

PLA 07-30. Vägsamfälligheten har tidigare lämnat ett samlat yttrande för fastigheterna 29:1 med diarienummer PLA 07-30 och Stöcksjö 29:2 samt Stöcksjö 7:9 med diarienummer PLA 10-36. Styrelsen för vägsamfälligheten ser vägen i ett större sammanhang och vi måste förutspå konsekvenserna för den trafikökning som detaljplanerna innebär. Vägsamfällighetens styrelse finner kommunens svar på vårt tidigare yttrande att tillkommande fastigheter inte utgör någon nämnvärd trafikökning mycket märkligt. Flera detaljplaner blir en avsevärd trafikökning och det är just det som vi vänder oss emot att vägföreningen ensamt ska ha både ansvar och ta de ökade kostnaderna som följer på tillkommande fastigheter.

Styrelsen för Stöcksjö södra vägsamfällighetsförening har inte ändrat uppfattning utan vägsamfälligheten framför samma synpunkter ånyo. Vi konstaterar att kommunen reviderar avståndet från bostadsområdet till skolan till det verkliga d.v.s. 2,5 km. Merparten av den sträckan är inte trafiksäker utan endast 250 m utgör cykel och gångväg under E4.

Den ökade trafikmängden har med åren gjort att vägen idag är 5,5 m bred och det är besvärligt att mötas särskilt då oskyddade trafikanter finns på vägen. Vägen är idag så hårt belastad att den inte tål ytterligare trafikökning utan en kvalitetshöjning. På vägen ska arbetspendlare, ridhästar, lantbrukets fordon och en mängd oskyddade trafikanter färdas som med byggnationerna kommer att öka i antal. Vägsamfälligheten kräver därför att kommunen åtgärdar följande:

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

Kommentar: Efter platsbesök kan konstateras att hastighetsbegränsningen på Stöcksjö södra byväg är 40 km/tim.

I kommentaren till vägsamfällighetens yttrande under samrådsskedet finns inget påstående om att tillkommande fastigheter inte utgör någon nämnvärd trafikökning. Kontorets svar var sammanfattningsvis: "För Stöcksjö södra byväg gäller enskilt huvudmannaskap vilket gör att kommunen inte är ansvarig för vägen. Det står vägsamfälligheten fritt att närhelst man önskar vidta kvalitetshöjande åtgärder för Stöcksjö södra byväg. Om väsentliga investeringar har gjorts i vägen på senare tid kan det vara skäligt att sådana kostnader även fördelas på tillkommande fastigheter."

Kontoret vidhåller sitt tidigare svar att det är vägsamfälligheten som är väghållare och därmed har ansvaret för Stöcksjö s:a byväg (se samrådsredogörelsen som bifogas!).

Mer precis information om gång- och cykelväg till skolan läggs till under rubriken Skola och förskola.

STÖCKSJÖ BYAMÄN (genom byålderman Roger Sandström)

Det står i yttrandet att "Byamännen konstaterar att åkermark tas i anspråk i detaljplanen vilket strider mot kommunens intentioner i översiktsplanen att åkermark ska reserveras för livsmedels- eller energiproduktion. Vi konstaterar att detta är den andra detaljplanen inom senaste månaden som vi lämnat synpunkter på där åkermark tas i anspråk för bostadsbebyggelse."

I yttrandet står också att "inga godtagbara lösningar finns för de oskyddade trafikanterna". Man menar att det här detaljplane förslaget tillsammans med andra detaljplaner, som medger byggande av bostäder längs Stöcksjö södra byvägen, leder till trafikökning som försvårar situationen längs vägen som är 4,5-5,5 meter bredd. Vägen används samtidigt av bilister, ridhästar och lantbruksfordon samt en mängd oskyddade trafikanter som i och med nya byggnationer ökar i antalet. Därför kräver Stöcksjö byamän att "kommunen redovisar lösningar som bibehåller dagens standard på vägarna samt redovisar lösningar som säkrar trafikmiljön för de oskyddade trafikanterna."

Kommentar: Nyttjandet av åkermark är i planförslaget (augusti 2011) mycket marginell. I den nu aktuella planen har dispositionen ändrats: den västra åkermarken lämnas helt orörd med ett naturstråk mot nya tomter, men mindre iögonenfallande åkermark i öster tas istället i anspråk.

Beträffande kvalitetshöjande åtgärder och säkerhetsåtgärder för de oskyddade trafikanterna på vägen: se kommentaren till yttrandet från Stöcksjö södra byvägs vägsamfällighetsförening!

URBAN ÖHMAN, STÖCKSJÖ 22:16

Sakägaren framför återigen sitt yttrande från samrådsskedet. Hans yttrande återges i sin helhet här nedan.

"Vi har inga invändningar mot planändringen som sådan, men däremot den planerade anslutningen till vägen (Stöcksjö Södra Byväg). Vägen har hastighetsbegränsningen 70 km/h (måste kollas i trafikliggaren), och skär igenom grusåsen över ett skarpt krön och en skarp kurva. Av alla sträckor längs Stöcksjö Södra Byväg har denna den kortaste siktsträckan. Den är enligt min uppfattning också den mest olycksdrabbade när det gäller avåkningar (minst en skolbuss, flera traktorer, ett antal personbilar). Att i denna skymda kurva ansluta tre gator kan omöjligt vara förenligt med god trafiksäkerhet. Om dessutom fyllning på de enskilda tomterna (närmast ofrånkomligt om man går syn på platsen) höjer marknivån nära Södra Byvägen minskas siktsträckan ytterligare. Skolskjutsar kommer sannolikt att hämta och lämna i det planerade området, och kurvor bakom krön är olämpliga hållplatser.

Utlåtande 1
 Utställningshandling

4 (5)
 Diarienummer: PLA 07-30
 Datum: 2014-10-13

Mitt förslag till förbättring är att försöka samla ihop väganslutningarna och angöra Stöcksjö Södra Byväg i första hand via befintliga anslutningar, och i andra hand på en raksträcka med god sikt. Kontakt bör tas med vägföreningen, Ingvar Persson, eftersom föreningen har väghållaransvar.

Bilagor: 14 översiktsbilder Södra Byvägen”

Kommentar: Efter platsbesök kan konstateras att hastighetsbegränsningen längs Stöcksjö s:a byväg är 40 km/tim, något som tydligt skyltas vid vägens båda infarter från E4.

Av säkerhetsskäl ska alla planerade lokalgator ha fri sikt på minst 35 meter i längsgående riktning med Stöcksjö s:a byväg i båda riktningar. Detta krav kan uppfyllas förutsatt att röjning av vegetation och bortgrävande av en del av slänten mot vägen utförs. Dessa åtgärder kommer att tydliggöras i planbeskrivningen under rubriken Gator.

SAMMANFATTNING

Utöver inkomna synpunkter har fastighetsägaren efter samrådet önskat sådana förändringar av planen att en förnyad utställning blivit aktuell. Den nu reviderade planen innehåller därför en något förändrad disposition, ett något utökat planområde och ytterligare några tomter.

Planhandlingarna har, utöver redaktionella åtgärder, ändrats på följande punkter:

Planbeskrivning

Under rubriken *Planens syfte* ändras antalet enfamiljshus till 14 stycken.

Avsnittet *Tidigare ställningstaganden* kompletteras med upplysningar om *Fördjupning för Umeå (FFU)*, dokumentet *Byggande i byar* och *Områdesbestämmelser för Stöcksjö*.

Avsnittet *Gator* kompletteras med åtgärder för att skapa fri sikt om 35 meter längs Stöcksjö s:a byväg.

Rubriken *Skola och Lek* ändras till *Skola och förskola* och texten kompletteras med info om förskolans verksamhet och att skolvägen saknar gång- och cykelväg. Texten om lek flyttas till avsnittet *Natur*.

Ordningen på delrubrikerna under huvudrubriken FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR ändras så att rubriken *Bebyggelse* kommer först.

Avsnitt om flygbuller liksom om radon har tillkommit.

Plankarta

Planområdet har minskats i väster, men utökats i nordöst och sydväst.

Möjlighet till suterrängvåning (B₁) har tillkommit för de västra tomterna.

Området för teknisk anläggning (E) har flyttats.

Tillfartsvägarnas lägen och sträckning har ändrats och i större mån anpassats till terrängen. Vändplatserna har förändrats.

Naturmark har införts längs åkermarken i väster, längs bäcken i öster och mellan ett antal av tomterna.


Kvarstående synpunkter


Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses gäller kvalitetshöjande åtgärder och trafiksäkerhetsåtgärder för Stöcksjö s:a byväg samt ett nytt upplägg av planerade lokalgator. Dessa synpunkter har framförts av följande:

- Stöcksjö södra vägsamfällighetsförening, c/o Ingvar Persson, Stöcksjö södra byväg 9, 905 80 Umeå
- Stöcksjö bys samfällighetsförening (Stöcksjö byamän), c/o Roger Sandström, Åsarvägen 14, 905 80 Umeå
- Urban Öhman, Stöcksjö södra byväg 66, 905 80 Umeå

UMEÅ KOMMUN oktober 2014

Detaljplanering


 Tomas Strömberg
 Planchef


 Patrik Forsberg
 Planarkitekt



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 07.30

Detaljplan för del av fastigheten **STÖCKSJÖ 29:1** inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län.

Samråd har hållits 2011-03-07 till 2011-03-21 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

”Länsstyrelsen har tagit del av rubricerad detaljplan, vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av 13 stycken enfamiljshus i två våningar utan inredd vind.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Övrigt

Området för detaljplanen ingår enligt ÖP 98 i F1 och där betecknat som större sammanhängande jordbruksmark (jordbruksmark i den nya utställda fördjupningen för Umeå).

Två jordbrukare har marker intill det föreslagna planområdet. Den ene har både mjölkkor och dikor i produktion och brukar åker, som gränsar till planområdet. Det finns därmed en risk för störningar för såväl lantbrukare som boende.

Vi vill också uppmärksamma kommunen på att planområdet, i den nya fördjupningen av översiktsplanen, ligger inom restriktionsområde för eventuell ny flygplats.

Detaljplanen bör kompletteras med en redovisning av radonrisken eftersom delar av området ligger på en grusås.”

Kommentar:

Plankartan revideras så att en tomt under restriktionsområdet för eventuell ny flygplats utgår.

Jordbruksmarken närmast de nya tomterna ägs av sökanden och Miljö och hälsoskydd har inte påpekat att det skulle finnas någon djurhållning i direkt närhet som skulle föranleda någon förändring av planförslaget.

Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om geoteknik och radonundersökning.

Kommunstyrelsens Näringslivs- och planeringsutskott

Beslut

Näringslivs- och planeringsutskottet beslutar att avge yttrande för del av Stöcksjö 29:1 enligt tjänsteskrivelsen.

Ärendebeskrivning

Syftet med planförslaget är att möjliggöra nylokalisering av 13 st friliggande enbostadshus.

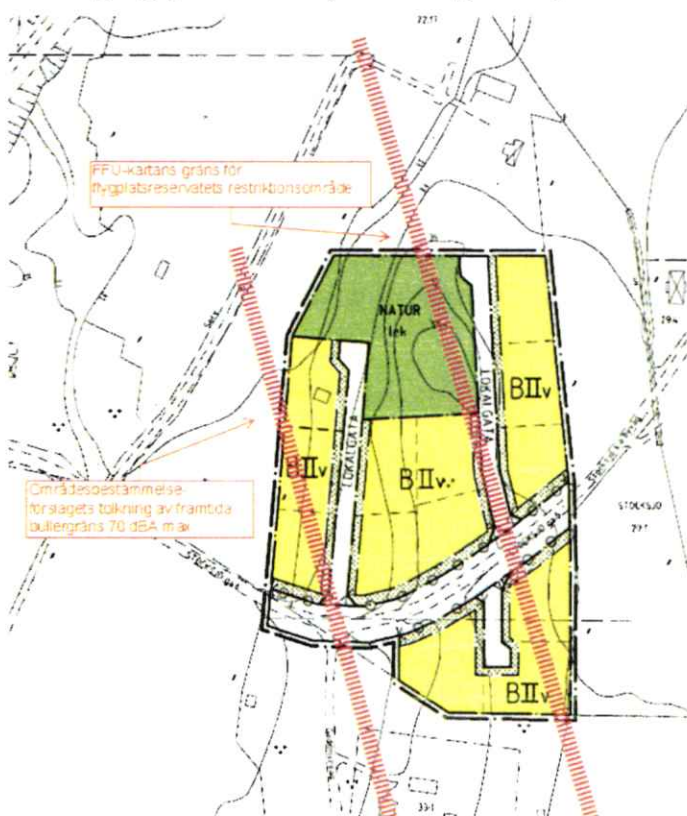
Planförslagets lokalisering bygger på det förslag till områdesbestämmelser för Stöcksjö by som 2007 antogs av kommunfullmäktige. Dessa upphävdes senare av regeringen, men byggnadsnämnden har därefter 2009-04-22 beslutat att riktlinjer enligt de föreslagna områdesbestämmelserna ändå ska vara vägledande vid planläggningsärenden i Stöcksjöområdet.

Planförslaget avviker dock från förslaget till områdesbestämmelser genom att planområdet är placerat något längre västerut och genom att man också har lagt ut tre tomtplatser i sydost, söder om Stöcksjö södra byväg.

FÖRSLAG TILL YTTRANDE

Hänsyn till flygplatsreservatet

Detaljplanen berör det område som kan komma i en framtid att störas av flygbuller vid eventuell flyttning av Umeå flygplats till det reservområde som finns i befintlig översiktsplan (ÖPL98) och i förslaget till ny översiktsplan (FFU). Detaljplaneförslaget ligger nästan helt inom det restriktionsområde för flygplatsreservatet som anges i plankartan till FFU. Med det restriktionsområdet som utgångspunkt borde planförslaget avstyrkas.



Bullerutbredningen är emellertid också redovisad i förslaget till områdesbestämmelser, men där något annorlunda. Den tolkningen berör enbart västligaste delen av detaljplaneområdet.

Nu är ju avgränsning av ett restriktionsområde för ett reservat för eventuell framtida flygplats en rätt grov uppskattning, baserad mest på hur bullerutbredningen för nuvarande flygplats ser ut. Den är bl.a. beroende av hur en eventuell framtida bansträckning förläggs i detalj, något som man inte säkert kan veta idag. En mindre vridning av banlinjen skulle t.ex. förflytta (vrida) flygstråken i sida relativt mycket vid den nu aktuella platsen och därmed också bullerzonen. Det är därför svårt att med någon stor exakthet säga var bullergränserna kommer att hamna.

Det viktiga i dagsläget är dock att ha en viss marginal i bedömningarna för att inte "bygga bort" handlingsutrymmet för en eventuell framtida omlokalisering av flygplatsen. Därför bör översiktsplanens reservat respekteras så länge kommunen i sin långsiktiga planering har det med, även om det kan tyckas ligga långt bort i en oviss framtid.

Samtidigt bör man i löpande ärendehantering vara konsekvent och därtill behandla olika sökanden i området på likartat sätt. Då kan man notera att byggnadsnämnden vid sin samrådsprocess för områdesbestämmelserna lagt ut en egen tolkning av bullerzonen med en mindre marginal än översiktsplanen (FFU) nu får. Man kan samtidigt se att man då betraktat den bullerzonen förhållandevis strikt och att man med hänvisning till framtida flygbuller har avfärdat andra bebyggelseönskemål inom bullerzonen, för fastighetsägare inte långt ifrån det planområde som nu är aktuellt.

Därför bör man i nuläget kunna acceptera en lokalisering av det nu aktuella planområdet med utgångspunkt i den tolkning av bullerzonen som redovisades vid arbetet med områdesbestämmelserna. Luftfartsverket hade då ingen erinran mot områdesbestämmelseförslaget. Samtidigt bör man, med tanke på behovet av marginal för framtida handlingsfrihet och med hänsyn till de besked byggnadsnämnden lämnat andra markägare, nu i detaljplanen åtminstone iakttas samma avgränsning som i områdesbestämelseprocessen. Detaljplaneområdet bör därför justeras så att det inte går in i den bullerzon som förslaget till områdesbestämmelser redovisar. (Markägaren kan nog volymmässigt anses "kompenserad" för en sådan justering genom de tomter sydost om genomfartsvägen som föreslås placeras utanför områdesbestämmelseförslaget).

För att dessutom säkerställa att ny bebyggelse i en framtid inte blir ett hinder eller medför onödiga bullersaneringskostnader för en eventuell ny flygplats bör man därtill i planbestämmelser kräva att bostadshusen redan från början ska utföras så att BBR:s krav på inomhusljudnivåer klaras även vid utomhusbuller från flygplan på 70 dBA maximalnivå.

Stöcksjöområdets utbyggnadstakt

Utbyggnaden av bostäder i Stöcksjöområdet med ledning av de föreslagna områdesbestämmelserna förutsattes ske i en begränsad takt, dvs bebyggelsen ska inte tillkomma i snabbare takt än vad som klaras av i områdets skolkapacitet, VA-nät och vägförhållanden. Nu är denna plan bara en av flera som samtidigt tas fram i området. Totalt rör det sig om minst 75–80 bostadshus. Detaljplaneförslaget redovisar emellertid ingenting om detta, ingenting om förhållandet till

områdesbestämmelseförslaget och ingenting om vilken samlad bedömning som byggnadsnämnden gör av den nu aktuella detaljplanens volym i förhållande till en lämplig samlad utbyggnadstakt. Detta är en klar brist i planen och det måste t.ex. klarläggas att skolkapaciteten i området inte överskrids av en alltför hög utbyggnadstakt. Dessa förutsättningar och den samlade bedömning och avvägning av utbyggnadstakten som krävs för såväl detta som andra samtidigt pågående planärenden och som byggnadsnämnden har ansvar att göra borde ha framgått redan i samrådshandlingen, och måste klargöras innan utställning.

VA-anslutning

Den VA-utbyggnad som behövs för planområdet uppges inte påbörjas förrän under 2012. Om man inte vill invänta att denna förutsättning uppfylls bör en planbestämmelse införas att bygglov inte får lämnas förrän erforderlig VA-utbyggnad skett.

Bättre redovisning i planhandlingarna av bedömningar inför samråd

Närings- och planeringsutskottet har i tidigare ärende i området uttalat att under förutsättning att byggnadsnämnden iakttar en fortsatt samlad syn på områdets övergripande utveckling bedöms detaljplaneförslag inte strida mot varken gällande eller föreslagna ny översiktsplan. Det gäller fortfarande, men då måste också detta visas i de planärenden som tas fram, och redan i samrådsskedet. Dialogen med t.ex. skolförvaltningen bör vara genomförd och klarlagd redan på tidigt stadium och inte bli en fråga som återstår olöst vid samråden.

Exploateringsavtal

Markägarens åtagande om utbyggnad av vägar och iordningsställande av lekplats enligt planhandlingarna bör vara säkerställt i exploateringsavtal innan planen kan antas.

Antagandeprövningen

Under förutsättning att ovanstående justeringar och kompletteringar kan tillföras planärendet bör dess antagande kunna prövas av byggnadsnämnden inom ramen för gällande delegation.

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras med förtydligande avseende att en kommunal VA-utbyggnad är en förutsättning för att området kan etableras samt att särtaxa kommer att tas ut.

När det gäller flygplatsreservat frågan, se yttrande till Länsstyrelsen.

TRAFIKVERKET

Ingen erinran.

UMEVA

"Vatten och avlopp

UMEVA bekräftar skrivningen i samrådshandlingen där det anges att området omfattas av etapp 4 i den pågående utbyggnaden av vatten och avlopp. Utbyggnaden planeras till vintern 2012.

Särtaxa kommer att gälla för planområdet vilket bör tas in som en planbestämmelse.

Avfall och återvinning

Lokalgator och vändplatser måste byggas enligt anvisningarna i NOA 07 om de ska trafikeras med sopbil.”

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras så att lokalgator och vändplatser är tillräckligt stora enligt anvisningarna i NOA07.

Se även svar till Kommunstyrelsens Näringslivs- och planeringsutskott.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

”Planförslaget med syfte att skapa planmässiga förutsättningar för att uppföra 13 enfamiljshus bedöms godtagbart från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.”

Gator och Parker

”Siktförhållandena från lokalgatorna är svåra att bedöma pga att de ligger i svängande backe. Men siktförhållandena ska vara minst 35 m i längsgående riktning med Stöcksjö s:a byväg, i båda riktningarna. En lösning på detta kan vara att utöka prickad mark men dock måste 35 meters fri sikt kunna erhållas. (K.B)”

Kommentar

Plankartan kompletteras med lite mer mark som inte får bebyggas för att klara och förbättra siktförhållandena. I vägområdet brevid den befintliga vägen finns möjlighet till att gräva bort delar av slänterna för att även där förbättra siktförhållandena för de tillkommande utfarterna om det krävs.

Stöcksjö södra vägsamfällighetsförening gm Ingvar Persson, ordförande, på uppdrag av styrelsen.

”Stöcksjö södra vägsamfällighetsförening har tidigare beretts möjlighet att lämna synpunkter på detaljplanen för del av fastigheten Stöcksjö 7:9 och 29:2. Med den korta tid som fanns för att lämna synpunkter missade vägföreningen tidpunkten när synpunkterna skulle vara lämnade. Brevet kom till ordförande den 19 eller 20 januari och synpunkterna skulle lämnas senast 9 februari. Tiden för att svara var mycket snålt tilltagen.

Tiden för att lämna synpunkter för detaljplanen PLA 07-30 är mindre än 14 dagar vilket vi också tycker är allt för kort tid för att hinna reagera.

Stöcksjö södra vägsamfällighetsförening väljer att svara på båda dessa detaljplaner då båda berör vägsamfälligheten. Sedan några år tillbaka finns en ny vägförrättning med aktuella andelstal. Stöcksjö södra vägsamfällighetsförening har idag knappt 120 andelsägare som uteslutande består av åretruntboende. Den gamla vägförrättningen som var från 1966 hade 60 andelsägare varav 15 var åretruntboende.

I den gamla vägförrättningen skulle vägen vara 3,5 m bred med ett antal mötesplatser efter vägen. Den ökade trafikmängden har med åren gjort att vägen idag är 5,5 m bred och det är besvärligt att mötas särskilt då oskyddade trafikanter finns på vägen. Vägen är idag så hårt belastad att den inte tål ytterligare trafikökning utan en kvalitetshöjning.

På vägen ska arbetspendlare, ridhästar, lantbrukets fordon och en mängd oskyddade trafikanter färdas som med byggnationerna kommer att öka i antal. Vägsamfälligheten har inga synpunkter på de två detaljplanerna men med 16 nya hushåll och vi vet fler är på gång så kräver vägföreningen att kommunen åtgärdar följande:

1. Gatubelysning ska kompletteras med en belysning på varje stolpe. Idag sitter belysning på varannan stolpe.
2. Hastigheten ska begränsas till 50 km/h på hela vägens sträcka.
3. Vägföreningen kräver en kvalitetshöjning av vägen med 1 miljon kronor.
4. Särskilda åtgärder ska genomföras för att trygga de oskyddade trafikanternas vistelse på vägen.
5. Sträckan från PLA 07-30 till skolan är 2,5 km och inte 1,8 som angivits i underlaget. Sträckan där oskyddade trafikanter ska färdas är 2,3 km.”

Kommentar

Samrådstiden var satt till två veckor, vilket är den minsta tid som lagen kräver. Dock kommer Vägsamfälligheten även få möjlighet att yttra sig i utställnings/granskningskedet.

Samtliga punkter som noteras av vägsamfälligheten hör samman med planens genomförande och är en fråga för exploatör och väghållare. Vissa frågor måste även hanteras inom förrättningsens ram i samband med avstyckning och de nya fastigheternas delaktighet i vägsamfälligheten.

För Stöcksjö södra byväg gäller enskilt huvudmannaskap vilket gör att kommunen inte är ansvarig för vägen. Som väghållare har vägsamfälligheten befogenhet att ansöka om vilken hastighet som ska gälla för vägen i samråd Länsstyrelsen. I den mån sådan förekommer är huvudmannen självfallet även ansvarig för gatubelysning, liksom de säkerhetsåtgärder som erfordras för att skydda oskyddade trafikanter.

Det står vägsamfälligheten fritt att närhelst man önskar vidta kvalitetshöjande åtgärder för Stöcksjö södra byväg. Om väsentliga investeringar har gjorts i vägen på senare tid kan det vara skäligt att sådana kostnader även fördelas på tillkommande fastigheter. Att kräva exploatörerna på ett visst belopp för generella förbättringar utmed hela vägen torde dock knappast vara att betrakta som skäligt.

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

Planhandlingarna revideras med rätt avstånd till skolan.

Stöcksjö byamän gm Roger Sandström

”Stöcksjö byamän har beretts möjlighet att yttra sig över detaljplan med diarienummer PLA 07-30. Byamännen har i tidigare skrivelser bland annat områdesbestämmelse för del av Stöcksjö by med diarienummer 403-9988-2007 framfört synpunkter på kommunens planering för nya bostäder. Byamännen har inte ändrat uppfattning.

Stöcksjö byamän undrar hur kommunen ska lösa säkerheten för de oskyddade trafikanterna. Södra byvägen och Norra byvägen är grusvägar med 5,5 meter bredd och där ska oskyddade trafikanter som hästar, cyklister och fotgängare samt barn till och från skolan samsas med arbetspendlare, lantbrukets fordon och all annan trafik. En ökad byggnation kräver åtgärder för att öka säkerheten för de oskyddade trafikanterna.

Med detaljplan PLA 07-30 kommer uppskattningsvis 26 barn på sikt och vi kräver en redovisning från kommunen på hur de oskyddade trafikanternas trafiksituation ska lösas. Då ytterligare bostadsområden är på gång så kommer problematiken bara att öka. Byastyrelsen vill ha konkreta besked hur detta ska lösas.

Byamännen sammanträdde den 16 mars och Stöcksjö byamän finner det synnerligen märkligt att svarstiden på områdesbestämmelsen är mindre än 14 dagar. Det är inte rimligt att berörda parter ska ha så kort tid att lämna synpunkter på så pass stora förändringar som faktiskt detaljplanen innebär. Dessutom vet vi att fler detaljplaner är på gång och vi finner det märkligt att inte Byamännen får ta del av samtliga detaljplaner.

Avståndet från aktuellt bostadsområde till skolan är betydligt längre än de 1,8 kilometer som angetts i underlaget. På denna sträcka är endast 200 meter cykel- och gångväg resten av sträckan är oskyddad. Antalet hushåll som trafikerar de båda vägarna är drygt 130 och med byggnationerna ökar trafiken ytterligare. Stöcksjö byamän kräver att kommunen ska redovisa lösningar som säkrar trafikmiljön för de oskyddade trafikanterna.”

Kommentar

Se kommentar till Stöcksjö södra vägsamfällighetsförening.

UMEÅ ENERGI

På bifogad karta finns markerat ett E-område (10x10m) för den transformatorstation som kommer att krävas för att elförsörja området. Umeå Energi Elnät AB ska utan ersättning till fastighetsägaren, ges möjlighet att förlägga kabel och sätta upp kabelskåp längs lokalgator samt Stöcksjö s:a byaväg.

I övrigt finns inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Karta och bestämmelser kompletteras med E-område.

Övriga framförda synpunkter i yttrandet berör inte detaljplanen utan härrör sig till genomförandet.

Stöcksjö 22:16

Fastighetsägaren till Stöcksjö 22:16, Urban Öhman, har lämnat ett yttrande där de påpekar att de inte har några invändningar mot planändringen som sådan, men däremot den planerade anslutningen till vägen (Stöcksjö södra byaväg). Han anser i korthet att det inte är lämpligt med flera utfarter mot byavägen i anslutning till åschrönet och den skarpa kurvan. Hans förslag är att samla ihop väganlutningarna och angöra byvägen i första hand via befintliga anslutningar och i andra hand på en raksträcka med god sikt.

Kommentar:

Se kommentaren till gator och parker.

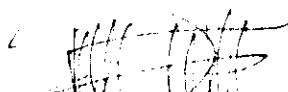
Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

- En tomt utgår p.g.a flygplatsreservat.
- Ett E-område läggs in på plankartan.
- Områden för mark som inte får bebyggas revideras.
- I övrigt redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

Handläggare tom samråd Staffan Holmgren, planingenjör.

UMEÅ KOMMUN i augusti 2011
Detaljplanering


Tomas Stjömberg
Planchef

Henrik Siksjö
Planingenjör