

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap, 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

- GATA, Lokalgata
- NATUR, Naturområde

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B, Bostäder
- E, Nätstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats

- dagvatten: Anläggning för dagvatten får anordnas, exempelvis dagvattendamm eller liknande, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e_1 : Största bruttoarea är 250 m² per fastighet, varav 80 m² som komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e_2 : Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 m, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

- d : Minsta fastighetsstorlek är 1800 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st p.

Placering

- p_1 : Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p_2 : Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f_1 : Endast frilligande villor, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_2 : Fasad ska utföras i trä, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f_3 : Tak ska utföras med sadeltak, därnocken ska vara centrerad över gavelns mitt, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

- Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats, 4 kap. 7 §

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen fått laga kraft, 4 kap. 21 §

Markreservat

- u : Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

Gemensamhetsanläggning

- g : Markreservat för gemensamhetsanläggning, där marken ska vara tillgänglig för gemensam in- och utfart, 4 kap. 18 § 1 st p.

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2019-05-06

Reviderad 2019-12-06

Nina Harrysson

Lantmätare

Mätning: AKR

Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats

- Lägeosgränshet: Skalan för primärkartan är 1:2 000 (Byar)

- Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angivna tidpunkter

Koordinatsystem i plan och höjd: Svernet 99 20 15 resp R9 2000

Höjdförändring: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans

Ursprung: Digital primärkarta

Underjordiska ledningar redovisade ej på grundkarta

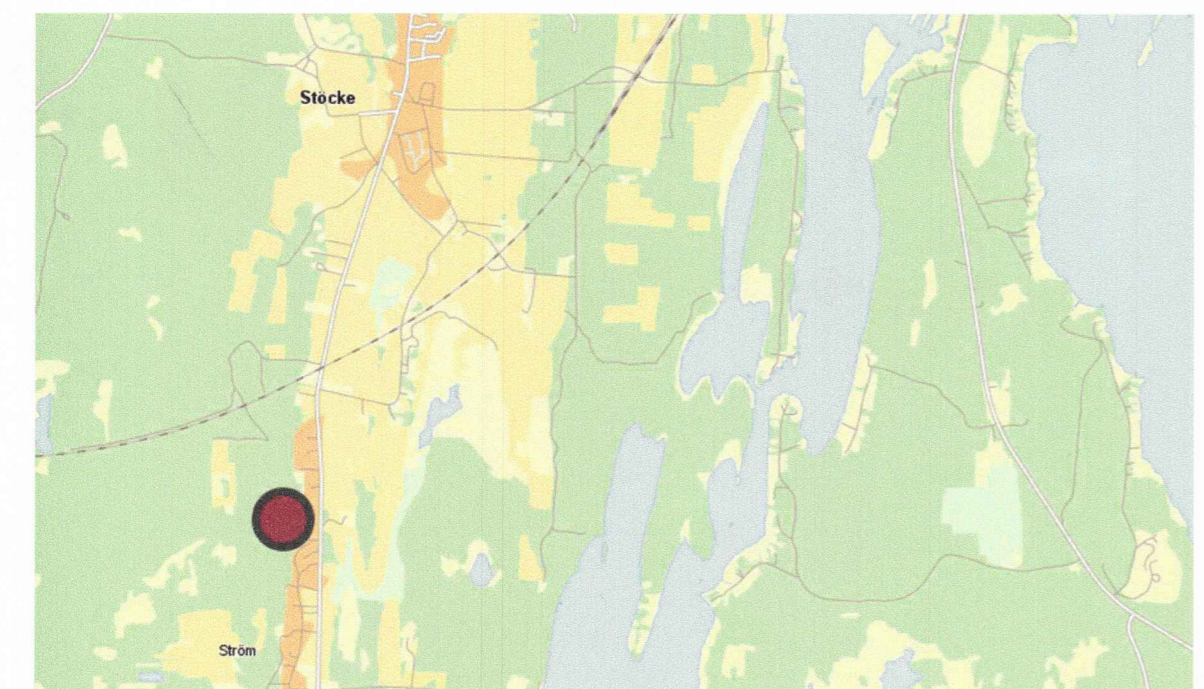
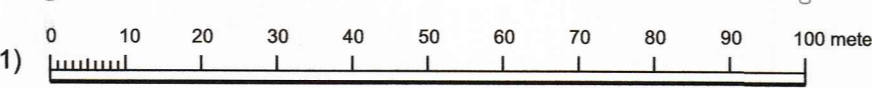
Plangränser och planbestämmelser redovisade ej på grundkarta

Godkänd ur sekretesssynpunkt för spridning

Upphovsätt: Umeå kommun

Kartan är anpassad för skala 1:1000

Skala: 1:1000 (A1)



Översigtsbild



Ej skalenlig illustration över en möjlig fastighetsindelning som detaljplanen medger.

Antagandehandling
Till planen hör:
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsuttåtande

Beslut
Antagen KF: 2020-09-28, 184 §
Laga kraft: 2021-07-30
Vidimaras: *FB*

Detaljplan för del av fastigheten
Stöcke 10:14 m.fl.
inom Stöcke i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, augusti 2020

Clara Ganslandt
Planchef

Angelica Wiklund
Planarkitekt

2480K-P2021/11

Lagakraftsbevis

Detaljplanen för del av fastigheten Stöcke 10:14 inom Stöcke är antagen av kommunfullmäktige 2020-09-28, § 184.

Länsstyrelsen beslutade 2020-10-07 att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet är överklagat till mark- och miljödomstolen som 2021-07-09 som beslutar att avslå överklagandet.

Det beslutet har inte överklagats till mark- och miljööverdomstolen.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med **2021-07-30**.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

2480K-P2021/11

Detaljplan för del av fastigheten Stöcke 10:14 m.fl. inom Stöcke i Umeå kommun, Västerbottens län



Källa: Lantmäteriet

Planbeskrivning - antagandehandling			Diarienummer: BN-2018/00286
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. SFS 2018:59	Aktnummer: 2480K-P2021/11	Antagen: KF 2020-09-28 § 184	Laga kraft: 2021-07-30

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.



Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökad förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för standardförfarande.

Samråd

Planförslaget samråds med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	2
Planens huvuddrag	5
Planhandlingar	5
Planens syfte	5
Plandata	6
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	6
Områdesbestämmelser	7
Byggande i byarna	7
Riksintressen	7
Strandskydd, andra särskilda områdesskydd	7
Behovsbedömning	8
Planförfarande	8
Samrådskrets	8
Förutsättningar och förändringar	9
Landskapsbild	9
Fornlämningar	11
Naturmiljö och rekreation	11
Service	12
Friyta	13
Gator och trafik	13
Kollektivtrafik	14
Parkering, varumottagning, angöring	14
Tillgänglighet	15
Buller	15
Miljöfarlig verksamhet	16
Ljusförhållanden	16
Geotekniska förhållanden	17
Förorenad mark	17
Radon	17
Risk för skred	17
Risk för översvämning	17
Dagvatten	18

Snöhantering.....	19
Miljö kvalitetsnormer	20
Vatten och avlopp	20
Avfall.....	20
El.....	21
Genomförandefrågor.....	21
Huvudmannaskap för allmän plats	21
Huvudman för vatten och avlopp	21
Genomförandetid	21
Avtal	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Fastighetsbildning	22
Gemensamhetsanläggningar.....	23
Ledningsrätter	24
Ekonomiska frågor	24
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare.....	24
Medverkande.....	24

Planens huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för avstyckning av tomter för bostadsändamål inom oexploaterad mark i Stöcke. Planen stämmer överens med översiktsplanen, då genomförandet möjliggör för landsbygdsutveckling inom ett utpekad tillväxtstråk samt tillskapar en förlängning av radbyn mellan Stöcke och Ström.

I planarbetet har en behovsbedömning tagits fram med slutsatsen att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan, varför ingen miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. Frågor där planen bedöms kunna medföra risk för påverkan är geologi/hydrologi, naturmiljö, dagvattenhantering och landskapsbild.

Utredningen av platsens förutsättningar visar att marken är lämplig att bebygga samt att grundvattenförhållande inte påverkas negativt. Dagvattenhanteringen bedöms kunna lösas lokalt genom en försänkning på naturmark samt tillskapande av nya dagvattendiken. Efter platsbesök konstaterades även att hällmarken inte hade något större naturvärde, samtidigt som det fanns tecken på att området användes för rekreation. Avvägningen som gjorts i planen är därmed att viss natur och befintlig skogsstig planläggs för naturändamål, för att resterande mark ska kunna exploateras med bostäder.

Med hänsyn till landskapsbilden och omgivande miljö anses planområdet lämpligt att förtäta med cirka 13 stycken fastigheter. Planen säkerställer även att ny bebyggelse anpassas till omgivningen via restriktioner i bebyggandets omfattning och gestaltning. En sådan förtätning bedöms således kunna uppnå översiktsplanens intentioner, samtidigt som landskapsbilden och den befintliga bebyggelsekulturen främjas.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Planens syfte

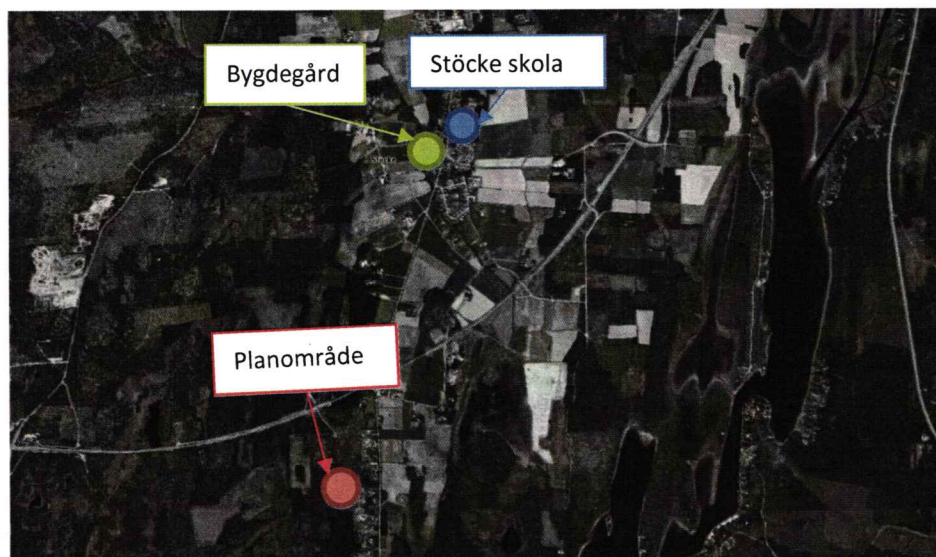
Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av tomter för bostadsändamål. Syftet är också att anpassa bebyggelsen till omgivande landskap och byggnadskultur samt ta hänsyn till rekreationsvärden.

Vidare syftar planen även till att säkerställa en godtagbar dagvattenhantering och tillskapa säkra trafikmiljöer.

Plandata

Planområdet är beläget cirka 13 km från Umeå centrum, närmare bestämt 2,6 km söder om Stöcke skola, omedelbart norr om Ström. Planen avgränsas av skogsområden i alla väderstreck, förutom i öster där planområdet gränsar till flertalet fastigheter bestående av fristående bostadshus följt av väg 523.

- Tätort: Stöcke
- Planområdets area: 43 400 m²
- Avstånd till närmaste tätort Ström: 0,8 km
- Markägförhållanden: Privat ägo



Figur 1. Karta som visar planområdets läge i förhållande till närliggande målpunkter.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

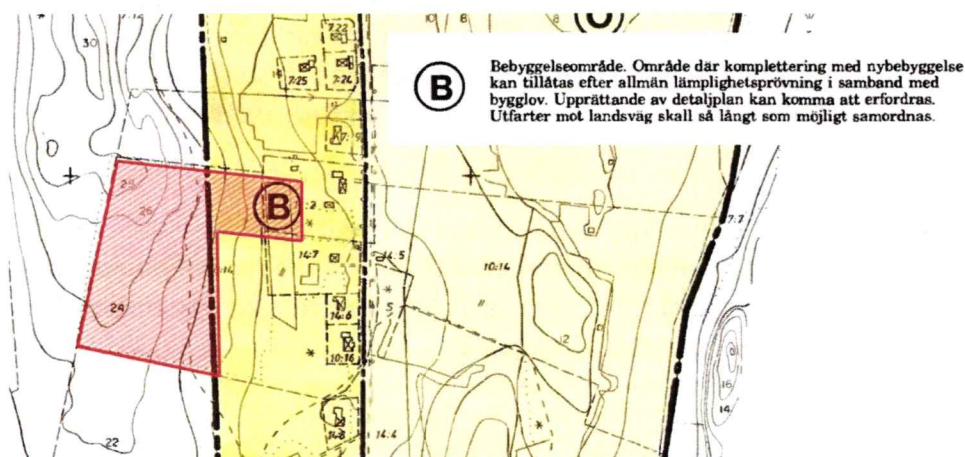
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet befinner sig längs utpekat tillväxtstråk till kusten Norrmjöle och Sörmjöle via Stöcksjö, Stöcke och Ström i gällande översiktsplan *Fördjupning för Umeå* (2011). Tillväxt förespås i översiktsplanen i de utpekade stråken, eftersom utvecklingen där redan är stark och viss service i form av skolor och handel finns att tillgå lokalt. En vision som även stöds i det tematiska tillägget för landsbygden (2018).

Fler bofasta i Stöcke som planen medför, bidrar därutöver till att kollektivtrafiken och skolor stötts samt skapar ett bättre underlag för öka servicen på sikt. Planförslaget bedöms därav vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Områdesbestämmelser

Planområdet är till största del beläget på icke planlagd mark. En mindre del av planområdet befinner sig inom områdesbestämmelserna *Södra Stöcke* (2480K-P93/102). I områdesbestämmelsen är en del av planområdet beläget inom område utpekad för bebyggelse, se figur 2 nedan. Gällande områdesbestämmelser förespråkar att komplettering med nybebyggelse kan tillåtas efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov. Planen belyser även att utfarter mot landsväg skall så långt som möjligt samordnas.



Figur 2. Utklipp ur områdesbestämmelsen Södra Stöcke med planområde markerat i rött.

Byggande i byarna

Det kommunala planeringsunderlaget *Byggande i byarna* fram förhåller en positiv grundinställning till nylokalisering av permanentbebyggelse på landsbygden. Bebyggelsen bör placeras med respekt för byns/bebyggelsegruppens individuella mönster och karaktär som naturligt kompletterar tidigare bebyggelse, vilket planförslaget delvis stryker i och med kompletterandet av befintlig radby. Planförslaget avviker dock från den en till två rader utmed väg 523 som karakteriserar radbyn idag.

Planeringsunderlaget förespråkar även att tomtstorleken anpassas till byns karaktär, där en lämplig storlek anses vara 1500 kvm. Nybebyggelse bör således utgå från den lokala byggnadstraditionen i byn vad gäller byggnadsvolym och gestaltning, vilket detaljplanen säkerställer med väl valda planbestämmelser.

Riksintressen

Planen berör inget område av riksintresse.

Strandskydd, andra särskilda områdesskydd

Planområdet är inte beläget inom strandskyddat område. Detaljplanen påverkar inget annat område med särskilt områdesskydd.

Behovsbedömning

När en detaljplan upprättas ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska en behovsbedömning göras. Om behovsbedömningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats. Frågor som lyfts i behovsbedömningen och som ska redovisas i planbeskrivningen är geologi/hydrologi, naturmiljö, dagvattenhantering och landskapsbild.

Länsstyrelsen har den 22 maj 2018 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 22 maj 2018 till och med 13 maj 2018.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Handläggning enligt standardförfarandet har valts, eftersom planen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner, inte medföra betydande miljöpåverkan och ha ett ringa intresse för allmänheten.

Samrådsrets

Karta 3 nedan redovisar planförslagets bedömda samrådsrets. Bedömningen har gjorts att fastighetsägare samt andra aktörer inom det utpekade området kan beröras av detaljplanen.

Samrådsretsen har utökats något, då planen tar i anspråk allmän platsmark i form av ett natur-/skogsområde.



Figur 3. Illustration över kommunens bedömda samrådsrets.

Förutsättningar och förändringar

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

Landskapsbild

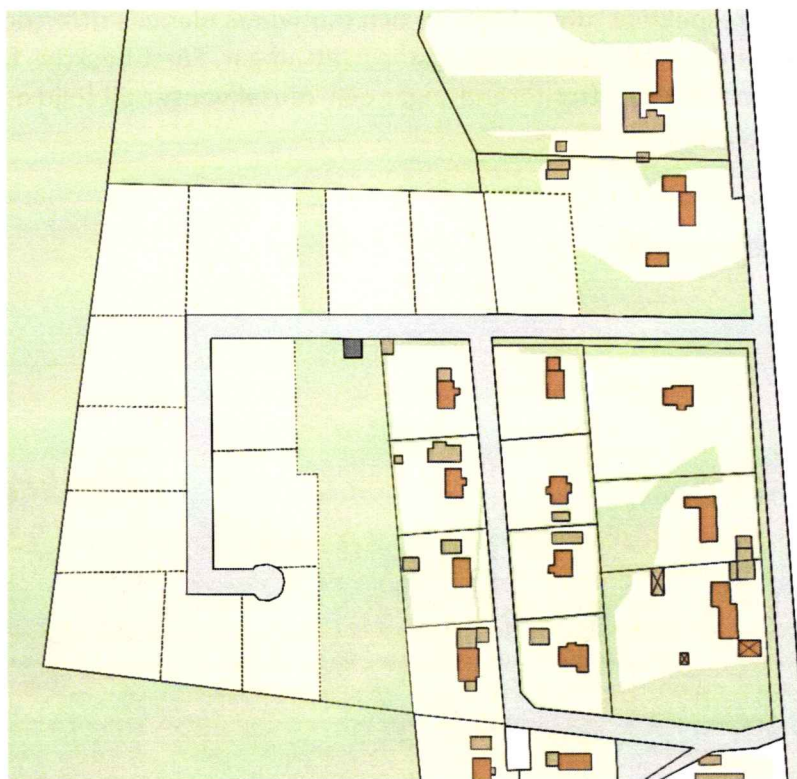


Figur 4. Bebyggelsestrukturen i direkt angränsande villaområde norr om planområdet.

Stöcke är ursprungligen en jordbruks by, som med tiden blivit en pendlingsförort till Umeå tätort. Längs väg 523 ligger på den västra sidan en smal remsa med bostadshus, som övergår i skogsmark. Omgivande bebyggelse har planerats utifrån gällande områdesbestämmelser och har därav en enhetlig utformning som radby.

Planområdet sluttar mot nordväst, från cirka 19 meter över havet till och med cirka 28 m.ö.h. Området består mestadels av skogs- och hållmarker. Direkt öster om planområdet finns ett befintligt småhusområde, se figur 4 ovan. Villaområdets bebyggelsestruktur kännetecknas av en central byväg som omges av tomter på vardera sida. Bebyggelsen karakteriseras av huvudbyggnader i tvåvåningsplan med sadeltak och träfasader i dämpade kulörer.

Förändringar och konsekvenser



Figur 5. Illustration över en ny möjlig tomtindelning som detaljplanen tillåter.

Detaljplanen skapar förutsättningar för att området ska tas i anspråk för bostadsbebyggelse med bevarande av viss naturmark. Läget i ett i översiktsplanen utpekade tillväxtstråk intill både större väg och befintlig bostadsbebyggelse gör att planområdet anses lämpligt för ändamålet.

I planen regleras minsta fastighetsstorlek till 1800 m² [d], vilket innebär att exakt tomtindelning redovisas vid ansökan om bygglov. Fastighetsstorleken bedöms som lämplig utifrån Umeå kommuns riktlinjer för byggande i byar och omgivande tomtstorlekar. Genom regleringen av minsta fastighetsstorlek möjliggör detaljplanen för avstyckning av cirka 13 tomter för bostadsändamål [B] vid maximalt utnyttjande, såsom till exempel illustreras i figur 5 ovan.

För att främja landskapsbilden och omgivande byggnadskultur får nya fastigheter endast förses med friliggande villor [f₁]. Med friliggande villor menas att garage/komplementbyggnad och carport inte får sammanbyggas med huvudbyggnad. För att ytterligare ta hänsyn till omgivande landskap och omgivande bebyggelse begränsas exploateringsgraden [e₁] till att största bruttoarea per fastighet får vara 250 m², varav 80 m² som komplementbyggnad, i likhet med angränsande detaljplan. På grund av detta regleras även högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad till 6 meter och för komplementbyggnad 3,5 meter [e₂].

För att tillskapa en öppenhet mellan bebyggelsen och knyta an till det befintliga bebyggelsemönstret, med en naturlig avskärmning mellan bostäderna, får huvudbyggnad inte placeras närmare än 4 meter från fastighetsgräns [p₁]. Av samma skäl får inte heller komplementbyggnader placeras närmare än 2 meter från fastighetsgräns [p₂].

Då närliggande bebyggelses gestaltning är enhetlig och visar hur Stöcke by växt fram över tid, reglerar planen även att fasad ska utföras i trä [f₂] samt att tak ska utföras med sadeltak, där nocken ska vara centrerad över gavelns mitt [f₃].

Med ovanstående avvägningar och bestämmelser bedöms planområdet kunna exploateras för bostadsändamål, samtidigt som tillräcklig hänsyn tas till landskapsbilden och omgivande bebyggelse.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö och rekreation



Figur 6. Naturmark inom planområdet.

Planområdet utgörs av skogs- och hällmark som sluttar åt sydöst, se figur 6 ovan. Hällmarksskog är skog eller träd på eller i direkt anslutning till berg-hällar, som är en lågproduktiv biotop som har ett värde för att skapa varierade miljöer som främjar biologisk mångfald.

Skogen inom planområdet är gallrad med lite kalhygge, som inte bedöms omfatta några större naturvärden. Nordvästra hörnet av planområdet består av berghällar och här fanns tecken på att naturmiljön utnyttjades för lek och rekreation. Ett fåtal tallar inom planområdet har förmodligen uppnått en högre ålder, även om träden är småvuxna, och bedöms ha ett måttligt naturvärde.

Inom planområdet finns även en befintlig skogsväg som nyttjas för rekreation och motion, som visas i figur 7 nedan.



Figur 7. Befintlig stig/skoterled inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär att allmän platsmark i form av skog- och hållmark tas i anspråk för privat kvartersmark. En konsekvens av planens genomförande blir således att möjligheten till rekreation försämras något.

För att minska påverkan på rekreativsmöjligheterna och bevara viss naturmiljö reglerar detaljplanen att området markerat som **[NATUR]** i plankartan sparas. Genom att spara natur här får alla tomter inom och invid planområdet fortsatt direkt anslutning till grönstruktur.

Planen säkerställer således även att allmänheten fortsatt kan passera området i nordsydlig riktning, genom att skogsstigen kan bevaras i sin befintliga sträckning. En konsekvens av att marken planläggs för naturändamål blir dock att vägen inte längre kan nyttjas som skoterled, även om övriga rekreativsvärden kan bevaras.

Service

Närmaste för- och grundskola är belägna i Stöcke ca 2,6 km norr om planområdet. Skolan byggdes ut, renoverades och nyinvigdes i november 2016.

Planområdet har utöver detta låg tillgång på både offentlig och kommersiell service. Närmaste ort med matbutik är Rudbäck ca 8 km norr om Stöcke. För större utbud hänvisas idag till Teg eller centrala Umeå. I Stöcke finns en snickerifabrik samt ett antal entreprenörer. Stöcke bygdegård (uppförd 1993) är en samlingsplats i området, som används som ungdomsgård och allaktivitetshus.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör inte för någon ny service. Planens genomförande ökar dock befolkningmängden inom området, vilket leder till utökad behov av service såsom till exempel förskolor.

Friyta

Om en fastighet ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse (PBL § 9 kap 8).

Att skapa möjligheter för god boendemiljö i tätare kvartersstrukturer kräver en helhetssyn på tillgängliga friytor/grönytor inom bostadens närhet. Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns behov av friytor särskilt beaktas. Barnens möjligheter till säker och utvecklande lek och rekreation ska tillgodoses.

Riktlinjer för utformning av friyta för bostäder från FÖP Centrala stadsdelarna:

- Friytan ska ha ett skyddat läge för buller och avgaser.
- Friytan ska innehålla buskar och träd samt ge en god rumsverkan och möjlighet att följa årstidsväxlingarna.
- Barns behov av friytor ska särskilt beaktas.

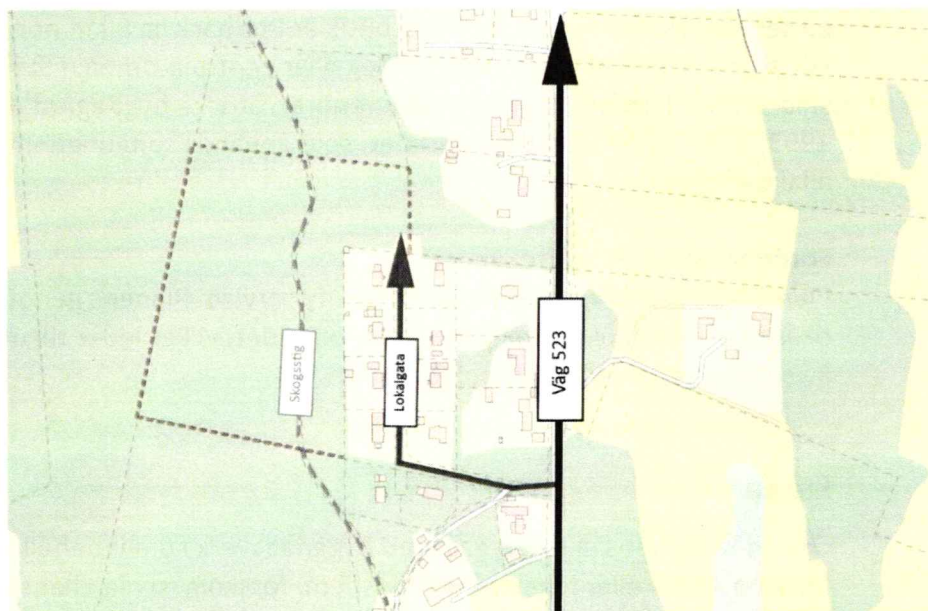
Förändringar och konsekvenser

Begränsningen av fastighetsstorlek och av byggandets omfattning, leder till att tillräcklig friyta kan tillskapas inom de nya tomterna.

Gator och trafik

Gatunätet består av en huvudgata, väg 523, som går mellan Stöcke och Ström. Huvudgatan passerar öster om planområdet och är utformad med ett körfält i vardera riktningen, utan yta för fotgängare och cyklister. För väg 523 är årsdygnsmedeltrafiken cirka 600 fordon per dygn.

Från väg 523 ansluter en mindre enskild grusad väg in till befintliga fastigheter, se figur 8 nedan. Lokalgatan är lågtrafikerad och nyttjas av boende inom befintligt bostadsområde.



Figur 8. Karta över det befintligt gatunät.

Förändringar och konsekvenser

För att kunna angöra de nya tomterna planläggs en ny lokalagata som ansluter till väg 523 och enskild väg via bestämmelse [GATA₁]. Lokalagatan är avsedd för trafik som har sitt mål vid gatan. Planen säkerställer att gatan ska ha en gatubredd av 10 m enligt standard på landsbygden och en vändplats vid återvändsgränd för exempelvis servicefordon.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats är till Länstrafikens linjenät och återfinns cirka 300 meter norr om planområdet. Turtätheten är cirka en gång i halvtimmen under början och slutet av skol- och arbetsdag. Därutöver är tillgången kollektivtrafik låg och begränsad till cirka en tur varannan timme.

Förändringar och konsekvenser

Fler människor boende i området kan skapa underlag för att utöka turtätheten för kollektivtrafiken på sikt.

Parkering, varumottagning, angöring

Planområdet angörs från väg 523 som ansluter till en enskild väg som drifas av en samfällighetsförening.

Området är beläget inom zon C i Umeå kommuns nu gällande parkeringsnorm. Enligt normen ska 1,5 bilparkeringsplatser anordnas per enbostadshus i denna zon. För cykelparkering gäller att 4 stycken platser per småhus.

Förändringar och konsekvenser

Angöring till planområdet sker från väg 523 vidare via befintlig lokalgata. Den nya lokalgatan ska efter planens genomförande vara angöring för fastigheten Stöcke 14:2, som idag angörs från väg 523. På så sätt tillskapas ingen ny angöringspunkt mot väg 523. Trafiksäkerhetsmässigt blir således förhållandena oförändrade mot för idag, vilket bedöms som tillräckligt.

Parkeringsplatser ska anordnas inom den egna fastigheten. Detaljplanen säkerställer endast att tillräckligt stor yta finns för tillämpning av nu gällande parkeringsnorm, via begränsning av bebyggandets omfattning och fastighetsstorlek inom vardera fastigheten.

Exakt hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov. Den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen ska tillämpas.

Tillgänglighet

Planområdet har en höjdskillnad på 10 meter, vilket innebär att marken kommer behöva schaktas och fyllas ut vid byggnation.

Förändringar och konsekvenser

Höjdskillnaderna inom planområdet ska beaktas vid markplanering och utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och således får inte angöringsavstånden överstiga 25 meter.

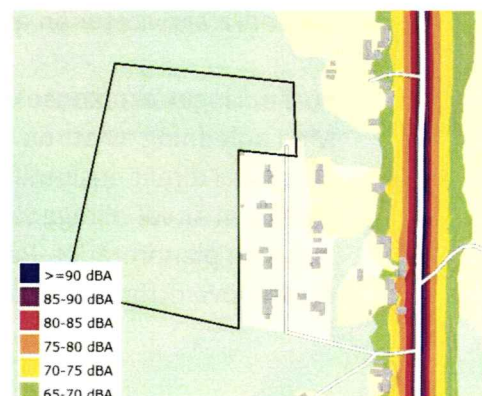
Buller

Trafikbullerförordning som trädde i kraft 2018 innehåller bestämmelser kring buller från väg och järnväg vid bostadsbyggnader utomhus. Förordningen anger att buller från tåg och vägar inte bör överskrida nedanstående nivåer:

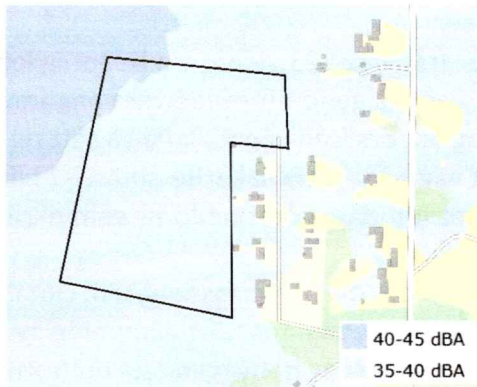
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.



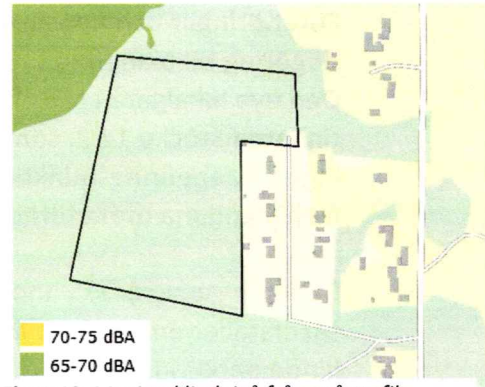
Figur 9. Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik.



Figur 10. Maximal ljudnivå från vägtrafik.



Figur 11. Ekvivalent ljudnivå från spårtrafik.



Figur 12. Maximal ljudnivå från spårtrafik.

Förändringar och konsekvenser

Enligt övergripande kartläggning (Tyréns 2016) är bullernivåer inom planområdet sådana som med marginal understiger gällande riktvärden, se figur 9–12 ovan. Av den anledningen har inte någon bullerutredning utförts. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse tillsammans med en framtida trafikökning generellt i samhället alstra trafikbuller i sådan omfattning att ljudnivåerna kommer överskrida kraven ställda i trafikbullerförordningen.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen möjliggör inte för någon miljöfarlig verksamhet.

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

De krav på tillgång till dagsljus som ställs i BBR är dock endast motiverade av kravet i plan- och bygglagen, PBL, på att byggnadsverk inte ska ge upphov till oacceptabla risker för hälsan. Boverkets dokument *Solklart* från 1991 rekommenderar "Minst fem timmars sol mellan 9.00 - 17.00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser". Tre timmar kan anses vara ett absolut minimum för platser som är avsedda för andra aktiviteter än att promenera.

Förändringar och konsekvenser

Med anledning av att de nya fastigheterna med tillhörande byggrätter inte placeras i direkt anslutning till någon befintlig bebyggelse och fastighetsstorleken är väl tilltagen, bedöms kraven för dagsljusstillgång kunna uppfyllas inom planområdet. På grund av detta anses inte heller någon skuggstudie behöva utföras som underlag till detaljplanen.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning för angränsande område utförd år 2000, visar att jorden är fast och består av ett övre lager sandiga/siltiga sediment vilande på möran på berg. I en mindre del av planområdet intill befintlig bebyggelse är grundvattenförekomsten i jordlagren liten eller saknas.

De geotekniska förhållandena antas vara likartade inom hela planområdet. Marken bedöms därav vara lämplig att grundläggas och färdigställas för byggande.

Förändringar och konsekvenser

Även markens profil är en del av byns karaktär och därför bör större schaktning och uppfyllnad så långt det är möjligt undvikas. En viss förändring i markens profil kommer bli av planens genomförande som anses godtagbar.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet eller i dess närhet.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder. Radongashalten i luft anges i enheten Becquerel per kubikmeter och enligt Boverkets byggregler (BBR) får en nybyggd bostad inte ha en radonhalt över 200 Bq/m³.

Förändringar och konsekvenser

Ingen kommunal kartering finns för markradon inom planområdet. Om radon påträffas i marken kan särskilda åtgärder behöva vidtas. Risken bedöms dock som liten invid planområdet, varför ingen skyddsåtgärd anses behöva säkerställas i detaljplanen.

Risk för skred

Kommunal kartering visar inga förhållanden som gör att det kan antas finnas risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Risk för översvämning

Ingen risk för översvämnings anses föreligga inom planområdet, till följd av att planen inte är belägen i anslutning till något vattendrag samt att planen

säkerställer ett lokalt omhändertagande av dagvatten, se avsnitt "Dagvatten" nedan.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att Umeå kommun förtätas och tidigare oexploaterade ytor bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Närmaste recipient för dagvatten till planområdet är Strömsbäcken, som är belägen cirka 500 m öster om planområdet. Problematik med större vattenmängder i lågpunkterna inom det befintliga bostadsområdet har uppmärksammats under planprocessen.

Av den anledningen har de tangerande befintliga fastigheterna gjort diken mot sin västra fastighetsgräns. Övrigt dagvatten tas omhand via ledning i befintlig lokalgata som har ett utlopp enligt bild 9 nedan.



Figur 13. Dagvattenutlopp i befintlig gata.

Förändringar och konsekvenser

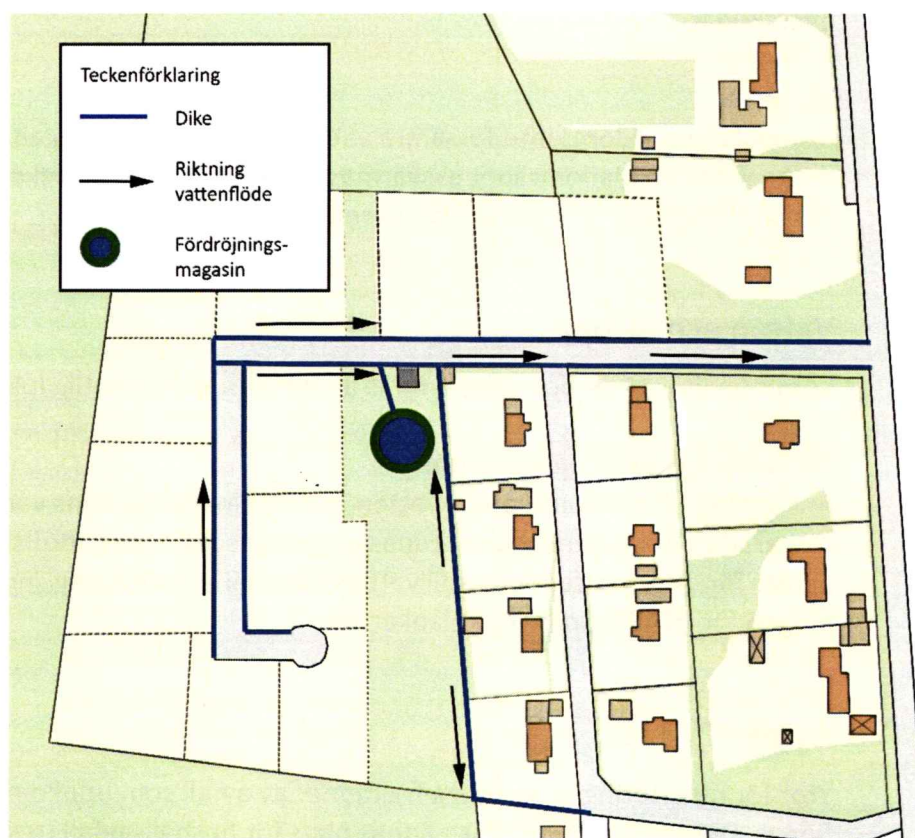
Då planområdet exploateras på en högre punkt än befintligt bostadsområde kommer ytavrinningen öka inom närområdet. För att kunna hantera ökningen behöver nya diken uppföras medan övrigt dagvattnen kan hanteras via en nedsänkning eller naturlig infiltration i naturmarken inom planområdet enligt illustration 14 nedan.

Nedsänkningen inom naturmarken ska motsvara en yta på 1500 m² som försänks med minst 0,3 m. Sänkan skall tömmas mellan

nederbördstillfällena i lämplig takt med minimal påverkan nedströms. Funktionen av fördröjningen av dagvatten säkerställs i detaljplanen via bestämmelse [**dagvatten**] medan krav på utformning ställs i exploateringsavtalet för att få exploatera planområdet.

Nya vägdiken ska även tillskapas parallellt med området markerat som [**GATA₁**] samt i angränsning till befintliga fastigheter inom användningen [**NATUR**]. Dessa dagvattendiken ska därifrån kopplas samman med befintligt ledningsnät genom dragning mellan fastigheterna Stöcke 10:19 och Stöcke 14:11.

I och med dessa åtgärder bedöms mer dagvatten inom planområdet kunna omhändertas än tidigare, vilket leder till minskade vattenmängder i lågpunkterna inom det befintliga bostadsområdet.



Figur 14. Illustration över nya dagvattenlösningar.

Snöhantering

Snöhanteringen sköts som tidigare via samfällighetsförening.

Förändringar och konsekvenser

Fastighetsägare eller ny samfällighetsförening för ny gata kommer ansvara drift och skötsel, där snöhanteringen ingår.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljö påverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds.

Här beskrivs MKN för luft, vatten och buller.

Luft

Detaljplanen medför en marginell ökning av trafiken inom området, där riktvärdena för luftkvalité uppfylls. Planens genomförande bedöms därav inte innebära betydande luftutsläpp, som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Vatten

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag, eftersom planområdet avskärmas av en större väg och skog samt är beläget längre än 500 meter från närmaste vattenförekomst.

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avlopp finns att ansluta till i befintlig lokalgata.

Förändringar och konsekvenser

Anslutning till det kommunala vatten- och spillnätet bedöms vara genomförbar, då VA-anslutning kan ordnas i ny infartsväg. Underjordiska ledningar för dricksvatten- och spillvattenändamål ska tillskapas inom användningen för [GATA₁] och [u] i plankartan.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. VAKIN:s gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas. Inom planområdet kommer sopkärl för respektive fastighet ställas ut längs med gata.

Avfallsutrymmet ska även placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Detaljplanen säkerställer därav att en vändplats för servicefordon kan tillskapas. Vändplanen ska ha en diameter om minst 18 meter med en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om.

Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Vägghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

EI

Längs med den befintliga gatan finns markförlagd optokabel som ska vara kvar efter planens genomförande.

Förändringar och konsekvenser

EI kopplas till det befintliga systemet. För att kunna säkerställa områdes el-försörjning i framtiden reglerar detaljplanen plats för en nätstation [E].

Genomförandefrågor

En beskrivning av genomförandet av detaljplanen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet.

Huvudmannaskap för allmän plats

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att exploatören själv svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t.ex. vägar som nyttjas av den nya bebyggelsen, kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

De särskilda skäl som åberopas för att planlägga naturmarken med enskilt huvudmannaskap, är att befintlig och omgivande naturmark idag sköts av respektive fastighetsägare. Ytterligare skäl till att enskilt huvudmannaskap anses lämpligt är att marken främst kommer nyttjas av boende i området.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet är beläget utanför Umeå kommuns verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Det befintliga angränsande bostadsområdet ingår i verksamhetsområdet för vatten- och spill, men ej dagvatten.

Detaljplanen förutsätter att planområdet även tas med i verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten, (inte dagvatten). Beslut om att utöka verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten tas i kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Avtal

Umeå kommun har för avsikt att teckna följande avtal.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har tecknats och ingåtts mellan Umeå kommun och exploatören. Exploateringsavtalet syftar till att reglera genomförandet av detaljplanen. Exploatören har tecknat avtal med fastighetsägaren för Stöcke 10:14 att driva arbetet samt en överenskommelse med Stöcke 14:2 som ger exploatören rätt till marken där lokalgatan som ansluter till befintliga vägnätet ska dras.

I avtalet bestäms att exploatören ska ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning för lokalgata, naturmark och därtill hörande anläggningar. Exploatören ansvarar även för och bekostar utförande av lokalgata enligt Vägverkets anvisningar *Projektering och byggande av enskilda vägar (2001:9)*. Till lokalgatan ska anordning för dess avvattnings i form av trummor samt diken och gatubelysning anordnas. Utförande av gatubelysning ska ske enligt Trafikverkets regler, VGU.

Inom naturområdet ansvarar exploatören enligt avtalet för och bekostar anläggandet av ett dike/fördröjningsmagasin för att hantera exploateringsområdets dagvatten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att nya fastigheter behöver bildas och styckas av i en lantmäteriförrättning. Minsta fastighetsstorlek är 1800 m². Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun som gör prövning av ansökan.

Befintlig skogsväg Stöcke S:2 behöver delvis flyttas till ny sträckning på mark planlagd för naturändamål. Detta kan göras genom en lantmäteriförrättning med frivillig överenskommelse mellan samfällighetsföreningen och markägaren.

En ny samfällighetsförening ska bildas för ny lokalgata.

Fastighet	Konsekvenser
Stöcke 10:14	<p>Avstyckning till nya fastigheter med en minsta fastighetsstorlek av 1800 m².</p> <p>Ny samfällighetsförening kan bildas för att förvalta gemensamhetsanläggning för skötsel och underhåll av ny lokalgata med användningen [GATA₁].</p> <p>Gemensamhetsanläggning för ny in- och utfart bildas.</p>
Stöcke S:2	Den samfälliga vägen Stöcke s:2 kan vara kvar i sitt befintliga läge i mark planlagd för naturändamål.
Stöcke 14:2	<p>Avstyckning till en ny fastighet med en minsta fastighetsstorlek av 1800 m².</p> <p>En ny gemensamhetsanläggning ska bildas för skötsel och underhåll av ny lokalgata.</p>

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan de två berörda fastighetsägarna. Avtalet måste innehålla vissa moment som framgår av 14 kap. jordabalken. Servitutet gäller tillsrättighets havaren bestämmer att det ska tas bort. Det som kan vara aktuellt att bilda ett avtalsservitut för är t.ex. ansluta till befintlig vägs dagvattenledning eller in- och utfart.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar, avloppsledningar etcetera. En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

I och med planens genomförande kan det behövas göras en omprövning av gemensamhetsanläggningen som ligger mot den befintliga vägen.

Ny lokalgata bör också omfattas av en gemensamhetsanläggning för att trygga gemensam in- och utfart för respektive fastighet. Därav ges ett reservat för att skapa en gemensamhetsanläggning i plankartan [g]. Genom en gemensamhetsanläggning blir de nybildade fastigheterna delägare i

lokalgatan och gemensamt ansvariga för såväl anordnandet som underhållet av gatan, vilket innebär skottning, hyvling, grusning etc. Gemensamhetsanläggningar kan i sin tur organiseras genom samfällighetsföreningar. Rätten till utfart kan även lösas med servitut, vilket ger rätt att använda vägen. Ett servitut klagör däremot inte hur skötsel och kostnader skall fördelas.

Ledningsrätter

En ledningsrätt för vatten- och avlopp ligger längs med den befintliga lokalgatan. Ledningsrätten ska vara kvar i befintligt läge. För att kunna förse nya fastigheter med vatten- och avlopps anslutning behöver en ny ledningsrätt bildas i mark planlagd för [GATA₁].

Nya ledningsrätter kan prövas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare. Exploatören står för kostnaden för ansökan om ledningsrätt. Ansökan lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Markägaren står för alla kostnader som berör exploateringen, såsom exempelvis fastighetsbildning eller bygglov.

Utöver ovan tillkommer kostnader för exploatören utifrån kommande exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Detaljplanen förutsätter en utökning av kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten, vilket kan innebära ökade kostnader för kommunens VA-huvudman i form av drift.

Medverkande

Angelica Wiklund, Detaljplanering
Sandra Thomée, Detaljplanering
Clara Persson Harlin, Detaljplanering
Nina Harryson, Detaljplanering
Jonas Svensson, Miljö- och hälsoskydd
Thomas Nyberg, Lantmäteri
Andreas Krantz, Lantmäteri
Conny Persson, VAKIN

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Angelica Wiklund som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.