

Skala: 1:2000 (A2)

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

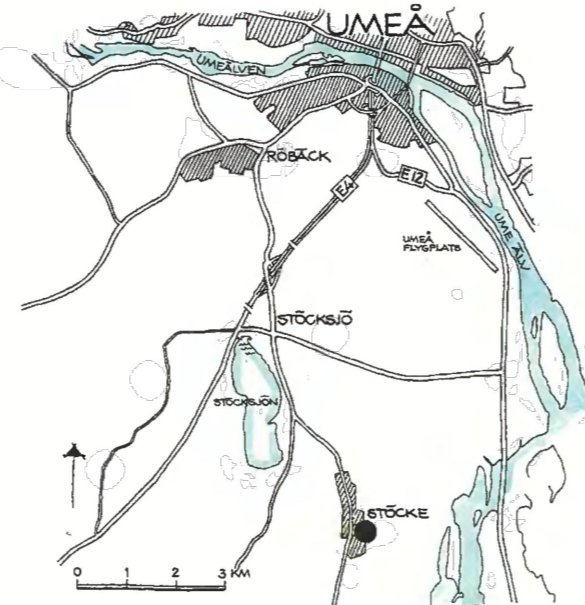
Upprättad 2002-04-24
Reviderad

Ulf Sandell
Mätning: KI
Kartkonstruktion: SÅ
Kartstandard enligt MKK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktuellitetsstandard: 1 (1-3)
Koordinatsystem i plan: Umeås lokala system resp RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: DIGITAL PRIMÄRKARTA 506B
Flygfotografiering år: 1975 från 800 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
Upphovsrätt: Umeå kommun

ILLUSTRATION
SKALA 1:2000



ORIENTERINGSSKISS



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

LOKALGATA Lokalgata med enskilt huvudmannaskap

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder, enbostadshus

UTNYTTJANDEGRAD

-Största bruttoarea 250 m² per fastighet. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar medges en största bruttoarea på 275 m². Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m².
-Komplementbostad om högst 40 m² får inredas, antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnad. På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

U Marken får inte bebyggas
Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

II Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas

- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomträn.
- Huvudbyggnad i två våningar får ha en maximal taklutning av 28 grader.
- Garage/carport ska placeras med sin entresida minst 6 meter från tomträn, övriga sidor minst 2 meter.
- Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter.
- Byggnad ska förses med sadeltak i tegelröd kulör.
- Fasadmaterial ska vara trä och målas i färgurdd alt mättade mellanljusa kulörer med anknytning till traditionens och omgivningens förutsättningar.

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

-Genomförandetiden utgår vid årskiftet närmast fem år efter laga kraft

UTSTÄLLNINGSHANDLING

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

BESLUT
Antagen BN 2003-02-10
Laga kraft 2003-03-11
Vidimeras *Fib*

Detaljplan för del av fastigheterna
STÖCKE 6:9 och 8:25 m.m.
inom Stöcke by i Umeå kommun, Västerbottens län
UPPRÄTTAD AV SWECO FFNS arkitekter Umeå december 2002

Göran Stenberg
Arkitekt

350.6026.000

2480K-P03/79

PLANBESTÄMMELSER FÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planändring
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder, enbostadshus

UTNYTTJANDEGRAD

~~Största bruttoarea 250 m² per fastighet. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar medges en största bruttoarea på 275 m². Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m².~~

e Största bruttoarea är 125 m² per fastighet. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar medges en största bruttoarea på 140 m². Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 40 m².

-Komplementbostad om högst 40 m² får inredas, antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnad. På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

U Marken får inte bebyggas
Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

II Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas

~~Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomträn.~~

p Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Rådhus/parhus får sammanbyggas över fastighetsgräns.

- Huvudbyggnad i två våningar får ha en maximal taklutning av 28 grader.
- Garage/carport ska placeras med sin entresida minst 6 meter från tomträn, övriga sidor minst 2 meter.
- Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter.
- Byggnad ska förses med sadeltak i tegelröd kulör.
- Fasadmaterial ska vara trä och målas i färgurdd alt mättade mellanljusa kulörer med anknytning till traditionens och omgivningens förutsättningar.

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

PLANINFORMATION

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen fått laga kraft. Detta gäller de delar av detaljplanen som ändringen berör samt enbart de förändringar inom detta område som ändringen gäller.

Antagandehandling

- Till planen hör:
- reviderad plankarta med ändringar
- planbeskrivning för ändring av detaljplan
- ursprunglig planbeskrivning för detaljplan 2480K-P03/79
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Beslut

Antagen: BN 2022-05-18, § 130
Laga kraft: 2022-06-17
Vidimeras: VB

Ändring av detaljplan 2480K-P03/79 för fastigheterna
Stöcke 6:31 och 6:36
inom Stöcke i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, detaljplanering, april 2022

Clara Ganslandt
Planchef

Sandra Thomée
Kartingenjör

2480K-P2022/13

Lagakraftbevis

Ändring av detaljplanen för fastigheterna Stöcke 6:36 och 6:31 är antagen av byggnadsnämnden 2022-05-18, § 130.

Beslutet är inte överklagat till mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2022-05-30 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med **2022-06-17**.

Kopia till:

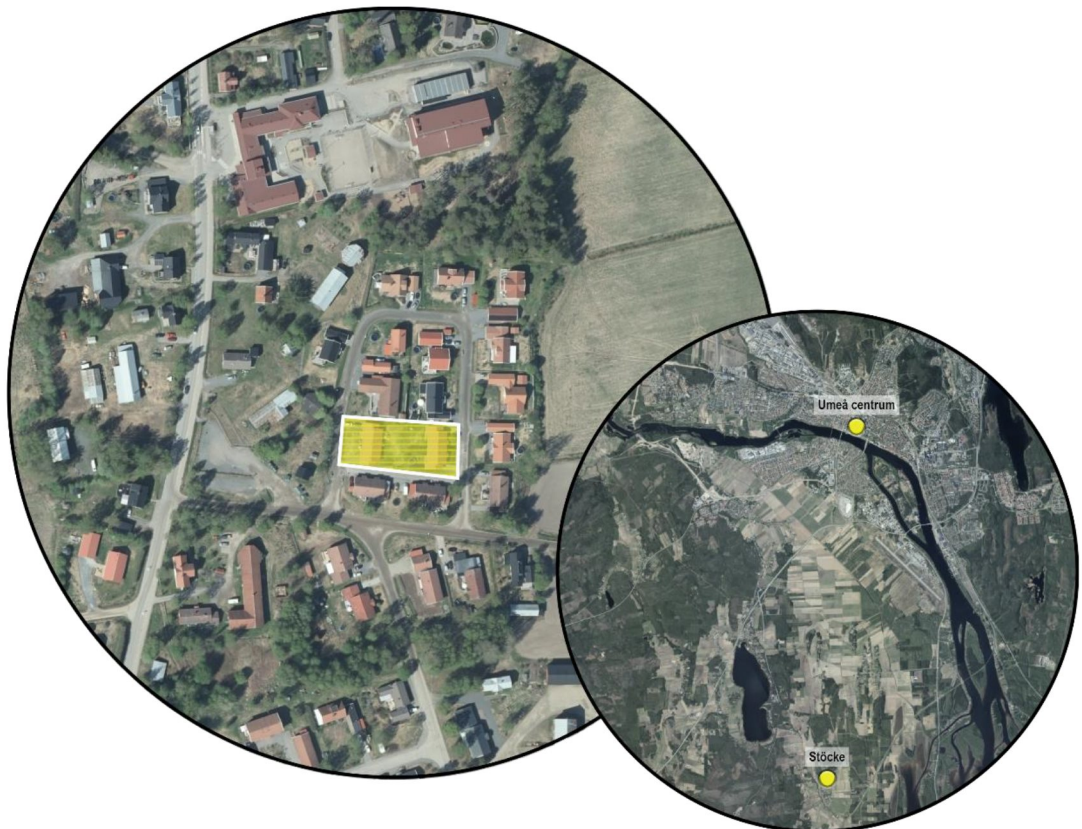
- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Karin Strömberg
Koordinator
090-16 64 96
karin.stromberg@umea.se

2480K-P2022/13

Ändring av detaljplan 2480K-P03/79 för fastigheterna **Stöcke 6:31 och 6:36 inom Stöcke i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning – antagandehandling			Diarienummer: BN-2020/00386
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900	Aktnummer: 2480K-P2022/13	Antagen: 2022-05-18, BN §130	Laga kraft: 2022-06-17

Detaljplaneprocessen (standardförfarande)

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. En detaljplan handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande, processen beskrivs nedan.



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.

Om ändring av detaljplaner

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i varje enskilt fall.

Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. När ändringen har fått laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller. Illustrationer som visar hur planen har sett ut tidigare och vilka ändringar som har gjorts kan redovisas i planbeskrivningen till ändringen.

Upplysningar

Denna planbeskrivning hanterar endast frågor kopplade till ändringen av gällande detaljplan. Planbeskrivningen biläggs gällande planbeskrivning när detaljplaneändringarna har fått laga kraft.

Ny plankarta med ändringar upprättas, vilket innebär att den nya plankartan blir den gällande när detaljplaneändringarna har fått laga kraft.

Innehållsförteckning

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	2
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	2
Detaljplaner och områdesbestämmelser	2
Riksintressen.....	2
Strandskydd	3
Undersökning av betydande miljöpåverkan	3
Samrådskrets	3
Förutsättningar och förändringar	4
Bebyggelse.....	4
Förändringar och konsekvenser	4
Vatten och avlopp	5
Förändringar och konsekvenser	5
El och uppvärmning.....	5
Förändringar och konsekvenser	5
Avfall.....	5
Förändringar och konsekvenser	6
Genomförandefrågor	6
Genomförandetid	6
Fastighetsrättsliga frågor.....	6
Fastighetsbildning	6
Gemensamhetsanläggningar	7
Ledningsrätter.....	7
Ekonomiska frågor.....	8
Medverkande	8
Källor	8

Planens huvuddrag

Aktuell ändring syftar till att möjliggöra avstyckning av parhus inom befintliga bostadsfastigheter. Ändringen hanterar hur byggnader får placeras inom fastigheten samt utnyttjandegrad.

De berörda fastigheterna berörs av *detaljplan för del av fastigheterna Stöcke 6:9 och 8:25 m.m. inom Stöcke by i Umeå kommun, Västerbottens län [2480K-P03/79]*.

Ändringen av detaljplan berör två fastigheter, Stöcke 6:31 och 6:36.

Planhandlingar

- Reviderad plankarta med ändringar
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan
- Ursprunglig planbeskrivning för gällande detaljplan [2480K-P03/79]
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Planens syfte

Syfte med ändringen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att möjliggöra avstyckning av befintliga parhus inom två bostadsfastigheter.

Plandata

Tätort: Stöcke

Planområdets area: ca 1 700 m²

Markägoförhållanden: Fastigheterna som berörs är Stöcke 6:31 och 6:36, vilka är i privat ägo.



Figur 1. Ortofoto där gällande detaljplans totala utbredning markeras i vitt. Markerat i rött är den del av detaljplanen som berörs av ändringen, vilken utgörs av fastigheterna Stöcke 6:31 och 6:36.

Förhållningsätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

I gällande *Översiktsplan Umeå kommun – Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet* samt *Översiktsplan Umeå kommun – Tematiskt tillägg för landsbygden* (båda antagna år 2018) pekas Stöcke ut som en del av ett tillväxtstråk som slutligen ska sammanstråla i staden. Stöcke ska dessutom, tillsammans med ett antal andra byar bilda ett stråk mot havet, Norrmjöle och Sörmjöle. Planförslaget anses vara förenligt med det tematiska tillägget samt översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

I tabell 1 redovisas den gällande detaljplan som ändringen berör.

Detaljplanen reglerar området för bostäder, enbostadshus [**B**] i två våningar [**II**] och [**LOKALGATA**] med enskilt huvudmannaskap.

Syftet med detaljplanen var att tillskapa utrymme för tolv tomter för enbostadshus anpassade till den karaktär gällande skala, material, färg och utformning som råder i denna del av Stöcke.

Detaljplanens genomförandetid gick ut 2008-12-31.

Namn, gällande detaljplan	Aktnummer	Laga kraft
<i>Detaljplan för del av fastigheterna Stöcke 6:9 och 8:25 m.m. inom Stöcke by i Umeå kommun, Västerbottens län</i>	2480K-P03/79	2003-03-11

Tabell 1. Redovisning över gällande detaljplan.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Med influensområde avses det område där höga anläggningar såsom vindkraftverk, master, torn och andra byggnader (även ventilationshuvar, master, hisstoppar på byggnader etc.) kan innebära fysiska hinder för luftfarten.

Aktuell ändring av detaljplan medför inga förändringar som innebär påverkan på riksintresset.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska detaljplaneförslaget genomgå en undersökning. Om undersökningen 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 ändringen inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet om att detaljplanen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 2021-12-10 till 2021-12-31.

Samrådskrets

Samrådskretsen består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av ändringen. I figuren nedan redovisas samrådskretsen för aktuell ändring av detaljplan.



Figur 2. Bild som visar den tänkta samrådskretsen markerad i blått.

Förutsättningar och förändringar

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

Bebyggelse

De berörda fastigheterna är bebyggda med två parhus i ett plan med sammanbyggt garage och carport. Parhusen har en total byggnadsarea om ca 200 m² (per fastighet) och är klädda i faluröd träpanel. Parhusen betraktas som två separata enbostadshus, som är sammanbyggda. Parhusen inryms därför inom definitionen för enbostadshus som beskrivs inom ramen för gällande detaljplan.

Förändringar och konsekvenser

Nedan beskrivs de ändringar som genomförs inom gränsen för ändringen av detaljplanen.

Utnyttjandegrad:

Planbestämmelse som utgår i ändringsområdet:

Största bruttoarea 250 m² per fastighet. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar medges en största bruttoarea på 275 m². Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m².

Ny planbestämmelse i ändringsområdet:

- e Största bruttoarea per fastighet är 125 m². Om huvudbyggnad uppförs i två våningar medges en största bruttoarea på 140 m². Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 40 m². 4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL

Dessa ändringar av utnyttjandegraden sker till följd av att fastigheterna avstyckas i två separata fastigheter, därmed erhåller respektive fastighet hälften av den bygggrätt som finns i dagsläget.

Placering, utformning, utförande:

Planbestämmelser som utgår i ändringsområdet:

Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns.

Ny planbestämmelse i ändringsområdet:

- p** Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
Radhus/parhus får sammanbyggas över fastighetsgräns. 4 kap. 16 § 1 st
1 p. PBL

Avstyckningen av respektive fastighet medför att den gällande detaljplanens bestämmelser om placering i förhållande till fastighetsgräns blir planstridig, varför parhus ska undantas från bestämmelsen.

Sammanfattningsvis innebär ändringen av detaljplanen att största bruttoarea per fastighet regleras till att omfatta cirka hälften av gällande reglering, samt att huvudbyggnadernas placering i förhållande till fastighetsgräns förändras. Detta i syfte att möjliggöra avstyckning av befintliga parhus. I övrigt kommer fortsättningsvis övriga bestämmelser från gällande detaljplan att fortsätta gälla.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheterna är bebyggda och har ett befintligt, fungerande vatten- och avloppssystem. I dagsläget finns det en servis per fastighet samt separata vattenmätare för respektive hushåll.

Förändringar och konsekvenser

Vid avstyckning av fastigheterna avses en gemensamhetsanläggning bildas för att säkerställa nyttjandet av vatten och avlopp. Detta innebär att inga nya förbindelsepunkter behöver upprättas efter avstyckningen.

Om det blir aktuellt med nya förbindelsepunkter, anges detta av huvudman.

El och uppvärmning

Uppvärmning sker genom luftvärmepump. Berörda hushåll har enskild elmätare och besitter egna elavtal.

Förändringar och konsekvenser

Inga förändringar jämfört med dagsläget.

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. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Vakin ansvarar för avfallshämtningen. Gemensam sophantering sköts idag av hyresvärden Nordkronan AB.

Förändringar och konsekvenser

Efter avstyckning ska respektive fastighet teckna eget avtal för avfallshämtning.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planen fått laga kraft. Detta gäller de delar av detaljplanen som ändringen berör samt enbart de förändringar inom detta område som ändringen gäller.

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 eventuell byggrätt som då inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan lämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar lantmäteriförrättning.



Kartbild över önskad avstyckning av fastigheterna Stöcke 6:31 och 6:36.

Fastighet	Konsekvenser
Stöcke 6:31	Från Stöcke 6:31 kan avstyckning ske. <i>Ny fastighet ska ha andel i gemensamhetsanläggning Stöcke GA:6 (väg), Stöcke GA:2 samt andel i samfällighet Stöcke S:13.</i>
Stöcke 6:36	Från Stöcke 6:36 kan avstyckning ske. <i>Ny fastighet ska ha andel i gemensamhetsanläggning Stöcke GA:6 (väg), Stöcke GA:2 samt andel i samfällighet Stöcke S:13.</i>

Avtalsservitut

Fastigheterna belastas av avtalsservitut för vattenledning till förmån för Stöcke 6:18. Rättigheten behöver behandlas i kommande lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar

Områdets lokalgata, Logvägen, Stöcke GA:6 förvaltas av en samfällighetsförening Logvägens samfällighetsförening. Andelstalen hanteras i kommande lantmäteriförrättningar

Ledningsrätter

Längs med Logvägen, utanför planområdet, ligger ledningar för VA. Vakin innehar ledningsrätt [2480K-03/164.1] för ledningarna.

Ekonomiska frågor

Exploatören/fastighetsägaren bekostar upprättande av ändring av detaljplan samt förrättning hos Lantmäteriet.

Medverkande

Sandra Thomée, Detaljplanering

Johanna Smedberg, Tyréns Sverige AB

Evelina Israelsson, Tyréns Sverige AB

André Hellnersson, Vakin

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Detaljplanering, Umeå kommun, april 2022.

Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med kartingenjör Sandra Thomée som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.

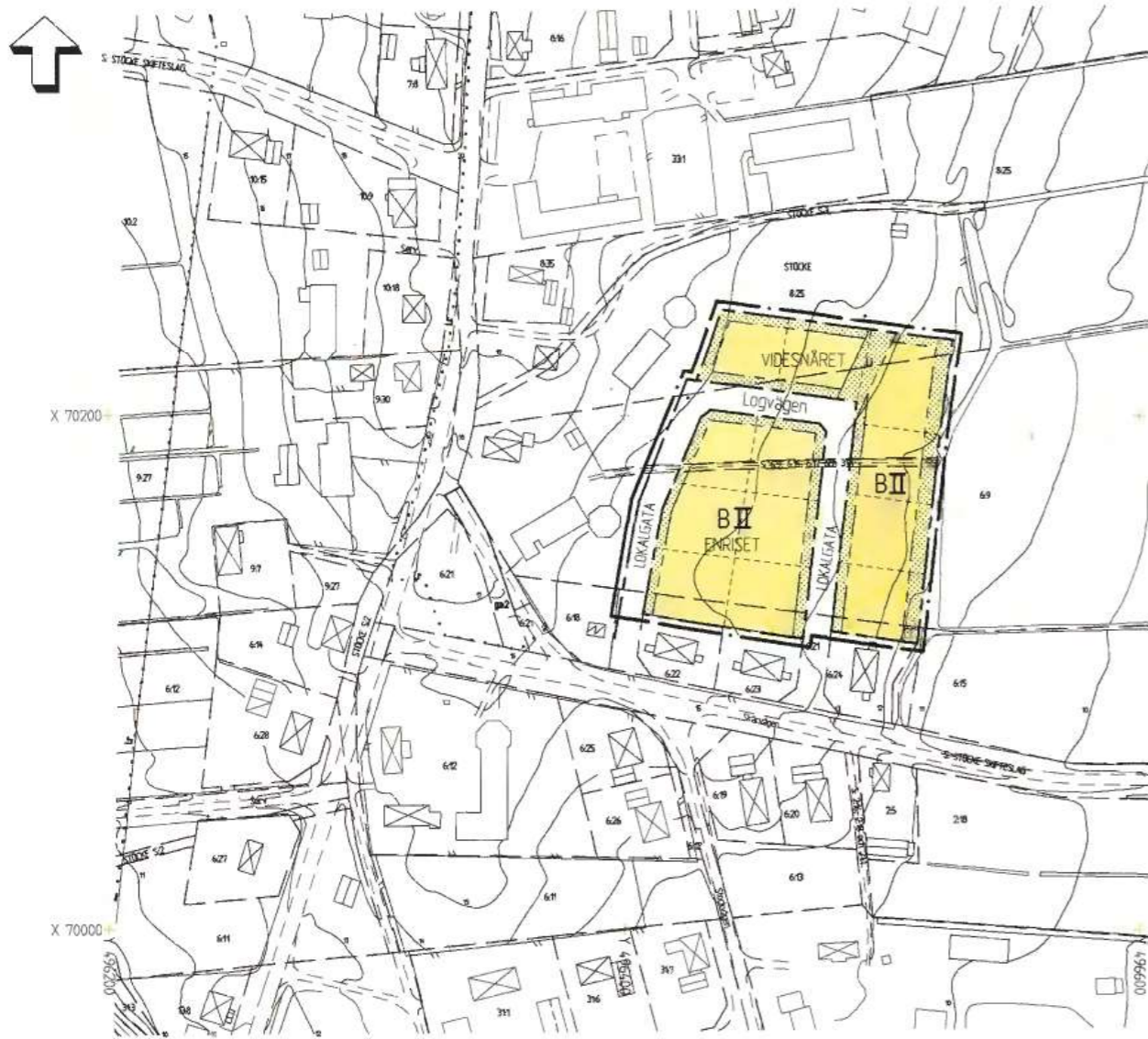


ILLUSTRATION
SKALA 1:2000



Skala 1:2000

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
Upprättad 2002-04-26
Reviderad

Ulf Sundell

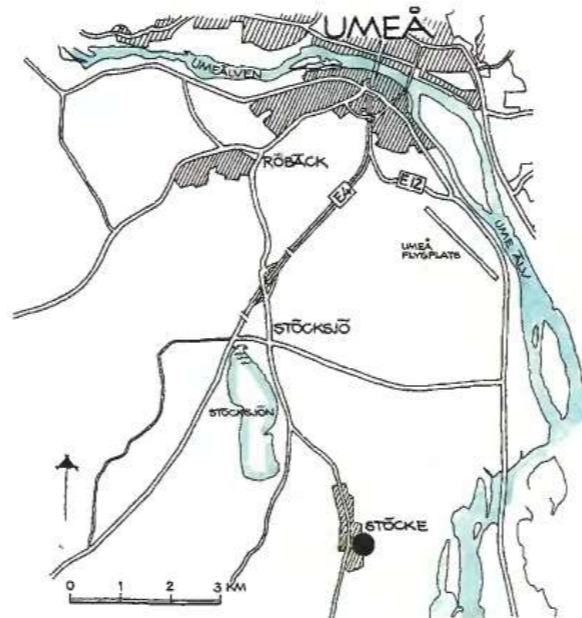
Höjning: 10
Kartkonstruktion: SA

Kartfärdens enligt PPK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lagansgränser: 3 (1-3)
Aktuellhetsstandard: 1 (1-1)

Koordinat system i plan: Umeås lokala system resp R1-80
Karttracé enligt Umeås system 1985
Ursprung: DIGITAL PRIMÄRKARTA 5068
Flygfotografiering år: 1975 från 800 meters höjd

Kartan kvadraterad beträffande fastighetsindelning byggnader och vägar
Under jordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Pisangränser, bestämningar redovisas ej på grundkartan
Gödnings- och sädesanvändning för spridning
Upphovsätt: Umeå kommun

ORIENTERINGSSKISS



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- · — Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- · — Användningsgräns
- · — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokalgata med enskilt huvudmannaskap

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, enbostadshus

UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea 250 m² per fastighet. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar medges en största bruttoarea på 275 m². Av detta får komplementbyggnader sammanlagt högst ha bruttoarea 80 m².
- Komplementbostad om högst 40 m² får inredas, antingen i huvudbyggnaden eller i komplementbyggnad. På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar, därutöver får vind inte inredas

- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns.
- Huvudbyggnad i två våningar får ha en maximal taklutning av 28 grader.
- Garage/carport ska placeras med sin entresida minst 6 meter från tomtgräns, övriga sidor minst 2 meter.
- Komplementbyggnad får uppföras i högst en våning med högsta byggnadshöjd 3,5 meter.
- Byggnad ska förses med sadeltak i tegelröd kulör.
- Fasadmaterial ska vara trä och målas i faturörd alt mättade mellanljusa kulörer med anknytning till traditionens och omgivningens förutsättningar.

ILLUSTRATIONER

- · — Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

UTSTÄLLNINGSHANDLING

- Till planen hör:
- planbrev med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

BESLUT
Antagen BN 2003-02-10
Laga kraft 2003-03-11
Vidimeras *JS*

Detaljplan för del av fastigheterna
STÖCKE 6:9 och 8:25 m.m.
inom Stöcke by i Umeå kommun, Västerbottens län
UPPRÄTTAD AV SWECO FFNS arkitekter Umeå december 2002

Göran Stiberg
Göran Stiberg
Arkitekt
350.6026.000

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheterna Stöcke 6:9 och 8:25 m.m. inom Stöcke by i Umeå Kommun, Västerbottens län.

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser och illustration
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa utrymme för tolv tomter för enbostadshus anpassade till den karaktär gällande skala, material, färg och utformning som råder i denna del av Stöcke.

PLANDATA

Planområdet är beläget centralt i byn omedelbart söder om skolan. Området är privatägt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området saknar detaljplan men gränsar till detaljplan lagakraftvunnen 1987-01-15. Aktuellt område ingick i den angivna detaljplanen varvid principlösningar kunde fastläggas för gator och VA-system även i nu aktuell del. Detaljplanen kunde dock inte föras fram till beslut vid denna tidpunkt då markfrågorna inte kunde lösas. I områdesbestämmelser för Stöcke by, antagna av Byggnadsnämnden med lagakraftdatum 1993-01-25, har området reserverats för bostäder, småhus, samt som reservmark för skolans eventuella expansion. Kommunen har i samråd accepterat nu föreslagen plangräns. Någon miljökonsekvensbeskrivning(MKB) har inte bedömts nödvändig.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Stöcke by är från början en jordbruksby med i delar väl bevarad 1800-talsprägel på gårdar och ekonomibyggnader. Förtätningar genom åren har både ersatt och kompletterat bybebyggelsen med skiftande påverkan för miljön. Intrycket av en ganska väl bibehållen och levande by kvarstår. I gräns mot planområdets västra del finns en sammanhållen miljö med ekonomibyggnader innefattande två timrade rundlogar av kulturhistoriskt intresse.

BOSTÄDER

Detaljplanen omfattar 12 tomter, avsedda för enbostadshus i högst två våningar med tillhörande garage/carport och förråd. Tidigare principlösningar

med delvis utbyggd va-ledning har styrt planutformningen. Lokalgatan har därför getts en traditionell utformning med en rundslinga. Hänsyn till angränsande miljö har lett till att lokalgatan naturligt utgör planavgränsning. Tomterna har illustrerats med en yta av ca 800 m². Illustrationen visar olika grupperingar på tomt vilket kan ge såväl frihet som tillskott för miljön. Krav har införts på material, färg och takutformning för att få en önskad samordning och karaktär inom ramen för traditionens och platsens förutsättningar.

För huvudbyggnad i två våningar har bruttoarean getts en något generösare ram än enplanshus, som ju upptar större plats på mark. Motivet har varit att värna och prioritera frihet och de gröna kvaliteterna. Utöver huvudbyggnadens lägenhet är det även tillåtet att inreda en mindre lägenhet för uthyrning/generationsboende, antingen i huvudbyggnaden eller som del i komplementbyggnaden.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Området har inte särskilt grundundersökts eftersom bebyggelsen utgör kompletteringar intill befintliga och delvis i detaljplan belägna byggnader. Erfarenheter från grundläggningar av den relativt nyuppförda bebyggelsen inger inga farhågor ur grundläggningssynpunkt för nu föreslagen bebyggelse. Mot planområdets södra del har grundundersökning tidigare utförts av VAB i Umeå, ärende 180-461. Val av grundläggningssätt klargörs i byggnämningens sked. Markradonundersökning rekommenderas och eventuella åtgärder klargörs i byggnämningens sked.

TRAFIK

Områdets tomter ansluts till lokalgatan via Skärvägen. En möjlig framtida gång- och cykelförbindelse har illustrerats utanför planområdet med skolan som målpunkt.

BYGGTEKNIK OCH TEKNISK FÖRSÖRJNING

För att kunna uppfylla kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering för det framtida Umeå, rekommenderas att byggnaderna uppföres med byggmaterial som ger sunda bostäder. För att få sunda bostäder måste även byggmetoder användas som förhindrar att fukt tillföres under byggskedet. Val av material och byggmetoder ska göras med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning. Avfall ska kunna tas omhand via källsortering, kompostering av köks- och trädgårdsavfall rekommenderas.

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

Tomterna ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. För att säkerställa läget och åtkomligheten för befintliga ledningar utläggs ett u-område i planområdets nordöstra del.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning

SWECO FFNS arkitekter Umeå december 2002



Göran Stiberg /arkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheterna Stöcke 6:9 och 8:25 m.m inom Stöcke by i Umeå kommun, Västerbottens län.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen har satts att utgå vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft.

Huvudmannaskap

Fastigheterna är i enskild ägo.

För planen gäller enskilt huvudmannaskap för allmän plats/lokalgata. Fastighetsägarna svarar således för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmänplatsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avstyckning av 12 tomter och på de nybildade fastigheterna uppföra friliggande bostadshus. Om det bedömes ändamålsenligt kan exploateringsfastighet bildas..

För anläggning och drift av lokalgatan skall gemensamhetsanläggning inrättas.

Rätt att bibehålla och nedlägga allmänna ledningar skall säkerställas med ledningsrätt eller servitut och hållas tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

TEKNISKA FRÅGOR

De nybildade tomterna angörs från lokalgatan/ Logvägen som ansluts mot Skärvägen. Logvägens dimensionering och tekniska egenskaper i övrigt kommer att regleras i exploateringsavtal.

Anslutning till vatten och avlopp ordnas genom att vatten- och avloppsnetet byggs ut i området genom va-bolagets(UMEVA) försorg.

Lågspänningskablar och eventuella kabelskåp förläggs till lokalgatan utan att markägarna kan påräkna ersättning för intrånget.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.
Fastighetsägarna/exploatörerna skall bekosta anläggandet av lokalgata.
Exploateringsavtal skall vara träffat med exploatörerna innan planen antas.

Planavtal avses tecknas med exploatörerna.

SWECO FFNS arkitekter Umeå december 2002



Göran Stiberg /arkitekt