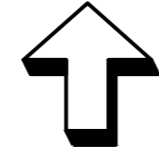




Skala: 1:1000 (A2)



GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN
 Upprättad 2021-12-13
 Reviderad BN-2021/02522

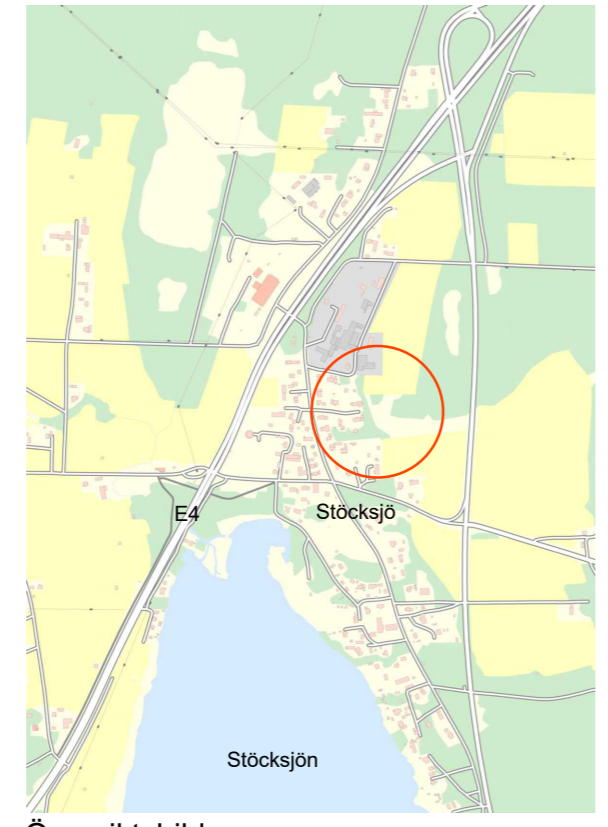
Lantmätteri

Mätning: AKR
 Kartkonstruktion: AKR

Kartstandard enligt MKK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
- Lägeosgrannhet: Skalan för primärkartan är 1:2 000 (byar)
- Aktualitetsstandard: Visst 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
 Höjdförändring: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans
 Ursprung: Digital primärkartan
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
 Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning
 Upphovsrätt: Umeå kommun
 Kartan är anpassad för skala 1:1000



Antagandehandling
 Till planen hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Underlag och utredningar

- Va-utredning
- Bullerutredning

Beslut
 Antagen: BN 2022-09-21, § 239
 Laga kraft: 2023-10-31
 Vidimeras: VB

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- 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
- Z, Småskalig, icke störande verksamhet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED ENSKILT HUVUDMANNASKAP

- Mark och vegetation**
- höjd, Markens höjd över nollplanet ska minst vara 23,4 meter, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
 - Skydd
 - dike, Dike med en lutning på 1%, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Bebyggandets omfattning**
- e, Största bruttoarea är 350 m² per fastighet, varav huvudbyggnad får utgöra maximalt 220 m². Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader om maximalt 150 m² uppföras, varav den största får vara maximalt 100 m², 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - e₂, Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
 - Minsta takvinkel i grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

- d, Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Placering

- p₁, Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p₂, Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f, Endast friliggande byggnader, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b, Källare får inte finnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

- n, Markens höjd över nollplanet ska minst vara 23,4 meter, 4 kap. 10 §

Skydd mot störningar

- m, Dike med en lutning på 1%, 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

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

Genomförandetid

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

Markreservat

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

Detaljplan för fastigheten
Stöcksjö 14:23 m.fl.
 inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län
 Umeå kommun, Detaljplanering, september 2022

Clara Ganslandt
 Planchef

2480K-P2023/5

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Stöcksjö 14:23 är antagen av byggnadsnämnden 2022-09-21, § 239.

Länsstyrelsen beslutade 2022-10-07 att inte överpröva kommunens beslut.

Beslut om antagande överklagades till mark- och miljödomstolen som 2023-02-20 beslutade att avvisa överklagandet.

Det beslutet överklagades mark- och miljööverdomstolen som gav prövningstillstånd 2023-04-05. Mark- och miljödomstolens beslut undanröjdes och ärendet återförvisades till domstolen för fortsatt handläggning 2023-05-02.

Mark- och miljödomstolen beslutade 2023-10-10 att avslå överklagandet. Domen fick laga kraft 2023-10-31.

Detaljplanen har därmed fått laga kraft, det vill säga är giltig från och med **2023-10-31**.

Kopia till:

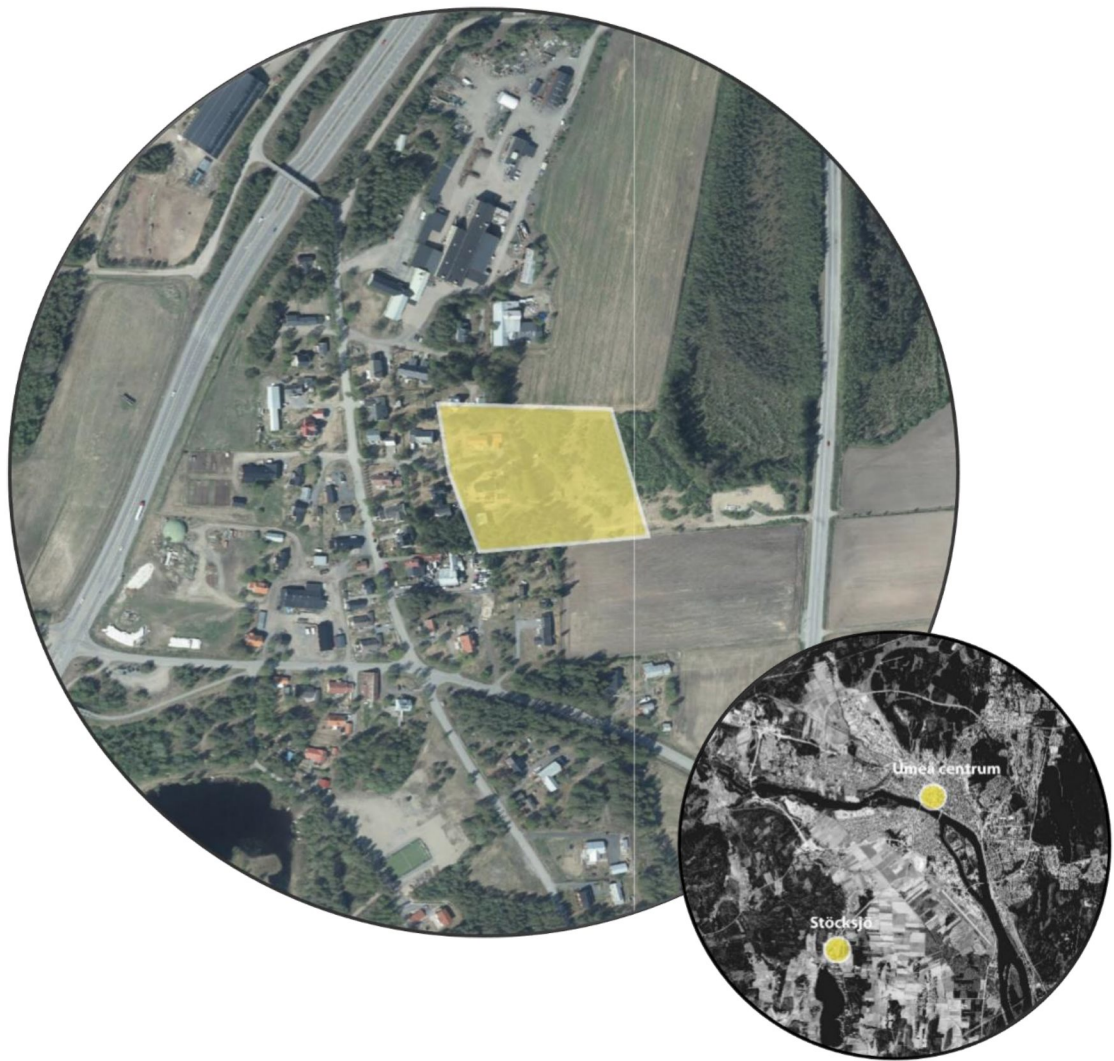
- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

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

2480K-P2023/5

**Detaljplan för del av fastigheten Stöcksjö 14:23 m.fl.
inom Stöcksjö i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning – antagandehandling

Gällande lagstiftning:
PBL 2010:900 t.o.m.
SFS 2018:1325

Aktnummer:
2480K-P2023/5

Antagen:
BN 2022-09-21
§ 239

Diarienummer:
BN-2018/01307

Laga kraft:
2023-10-31

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



Samråd

Samråd av planförslaget sker 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

Om detaljplaner	2
Innehållsförteckning	3
Planens huvuddrag	4
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	5
Planförfarande	7
Förutsättningar och förändringar	7
Stads- och landskapsbild.....	8
Fornlämningar	9
Naturmiljö	9
Service	9
Rekreation	10
Gator och trafik	10
Kollektivtrafik	10
Parkering	10
Tillgänglighet	11
Riskbedömning av transportled för farligt gods	11
Buller	11
Geotekniska förhållanden	11
Förorenad mark.....	12
Radon	12
Risk för skred	12
Risk för översvämning	13
Dagvatten	13
Miljö kvalitetsnormer	14
Genomförandefrågor	15
Organisatoriska frågor.....	15
Medverkande	18
Källor	19

Planens huvuddrag

Detaljplanen syftar till att reglera två befintliga bostadstomter samt möjliggöra för avstyckning av ytterligare fyra tomter i anslutning till befintlig bebyggelse. Den del av planområdet som är obebyggd består av glest uppväxt skog och marken har inte brukats på länge. I norr och söder angränsar planområdet till aktivt brukad jordbruksmark.

Planförslaget har stöd i gällande Översiktsplan Umeå kommun – Tematiskt tillägg för landsbygden (2018), där man förespråkar komplettering av befintliga bebyggelseområden samt bebyggelse i utpekade stråk, där detta område tillhör det som benämns ”stråket till havet” och sträcker sig över Stöcke och Stöcksjö fram till Sörmjöle.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

Underlag och utredningar

- VA-utredning (Tyréns, 2021)
- Bullerutredning (Tyréns, 2012)

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en förtätning av bostadsbebyggelsen med fyra bostadstomter, på ett sätt som samspelar med bebyggelsen i närområdet. Syftet är också att reglera befintlig bebyggelse, säkra en god dagvattenhantering samt möjliggöra för mindre bostadsnära verksamheter inom hela planområdet.



Planområdets placering i relation till stadskärnan

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Större delen av planområdet är inte tidigare planlagt. Nordöstra delen av området omfattas av detaljplan (byggnadsplan) för Stöcksjö industriområde m.m., antagen 1974-12-16.

Den västra delen av vägen omfattas av detaljplan för del av fastigheten Stöcksjö 14:23 m.fl. antagen 1990-05-14.



Befintliga detaljplaner

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kapitlen miljöbalken. Inga miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. bedöms beröras.

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 då 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. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

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

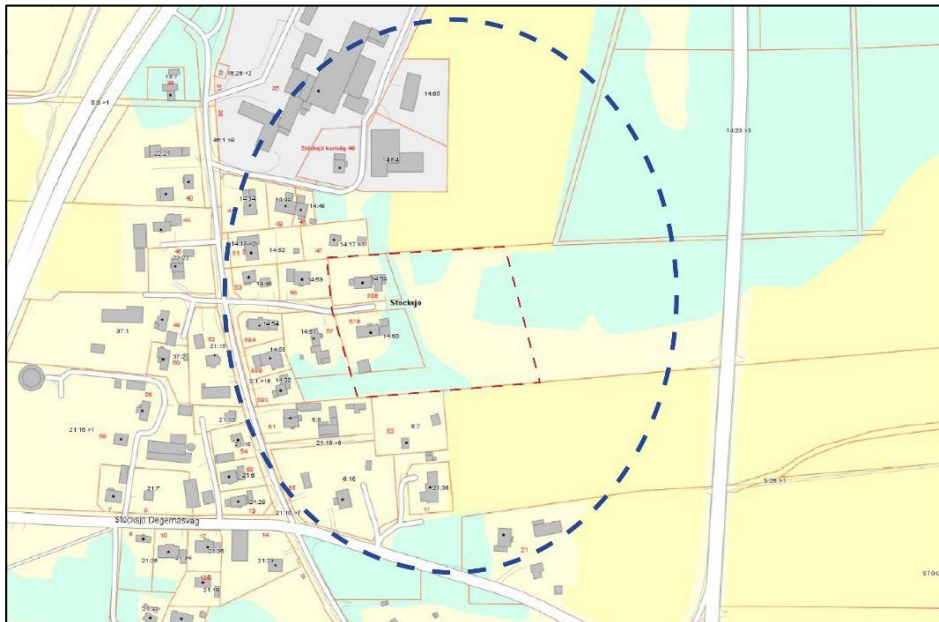
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 24 november 2021 till den 15 december 2021.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samrådskrets.



Samrådskrets

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 detaljplanens genomförande.

Stads- och landskapsbild

Stöcksjö by är en jordbruksby med anor från 1500-talet eller tidigare som succesivt kompletterats med nyare bebyggelse. Planområdet ligger i norra delen av Stöcksjö by, karaktären utgörs av öppen jordbruksmark och skogsmark. Bebyggelsen har växt fram längs båda sidor om Stöcksjö kustväg och består av enbostadshus. Bebyggelsen utgörs av jordbruksfastigheter med gårdar som med tiden delvis har styckats av i mindre fastigheter som bebyggts med villabebyggelse. Ca 150 meter norr om planområdet finns ett industriområde som är omgivet av bostadsbebyggelse.

De befintliga tomterna i området har en genomsnittlig area på ca 1500 m², men ett flertal tomter är både mindre (ca 1000m²) och större (ca 3000m²). Bebyggelsen är strukturerad i flera led från vägen, med enskilda angringsvägar som ansluter till kustvägen.

Bebyggelsen är låg (1,5 - 2 våningar), fristående och relativt gles, och karaktäriseras av sadeltak och träpanel, men följer ingen tydlig struktur avseende placering etc. Området är omgivet av mindre skogsområden och jordbruksblock, men inom bebyggelseområdet är växtligheten gles med enstaka träd.

Förändringar och konsekvenser

Planen föreslår en komplettering av bebyggelsestrukturen med fyra tomter som får tas i anspråk för bostadsbebyggelse [B]. Området har en central placering i Stöcksjö vilket är fördelaktigt då tillkommande bebyggelse här bidrar till en förtätning av bykärnan. En dryg tredjedel av kvartersmarken, två bostadstomter, inom planområdet är redan bebyggd och planen fungerar där enbart för att bekräfta befintliga förhållanden.

Detaljplanen reglerar att tomtstorleken ska vara minst 1500 m² [d] och byggnadshöjden begränsas till 7,5 meter till nock, för att i så stor utsträckning som möjligt knyta an till och skapa en naturlig fortsättning på det omgivande bostadsområdet. Färgsättning och materialval är varierande i närområdet idag och regleras därför inte heller i planen.

Den totala bruttoarea som får byggas inom varje fastighet begränsas till 350 m², varav bostadshus får utgöra maximalt 220 m² och komplementbyggnad maximalt 150 m² [e₁]. Enskild komplementbyggnad får vara högst 100m² och ha en nockhöjd på högst 4 m [e₂]. Endast friliggande villor får anordnas [f], tak ska ha en lutning på minst 23 grader och ett visst avstånd ska hållas till fastighetsgräns [p₁] och [p₂]. Syftet med dessa bestämmelser är att möjliggöra en flexibel användning av tomtmarken där utrymme finns att bedriva enklare verksamhet eller anordna en mindre andra bostad i närhet till

huvudbostaden, utan att bryta av för mycket mot strukturen i den omkringliggande byn.

För att visa hänsyn till angränsande befintlig bebyggelse i söder och väster skapas ett grönstråk i nord/sydlig riktning samt ett i öst/västlig riktning söder om tomterna; dessa planläggs med bestämmelsen [NATUR]. Planen möjliggör även en förlängning av befintlig lokalgata [GATA₁].

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

Marken har varit aktivt brukad jordbruksmark, men har legat i träda sedan 2001 pga. att marken har en hög sandhalt och är svårodlad. Området är idag slybevuxet och ligger som en avgränsad kil i en gräns mellan två öppna åkrar. Norr och söder om planområdet finns aktivt brukad jordbruksmark. Dessa områden påverkas inte negativt av den tillkommande bebyggelsen och planen försvårar eller förhindrar inte det befintliga åkerbruket.

Angränsande till planområdet i väster finns ett befintligt bostadsområde med uppvuxen blandskog. Strax öster om planområdet finns en större skogsdunge med blandskog.

Förändringar och konsekvenser

De områden som planläggs med bestämmelsen NATUR kommer i första hand att vara allmän plats med enskilt huvudmannaskap, dvs fortsätta vara i privat ägo och tas om hand av markägaren, men vara tillgängligt som skogs- och strövområde för allmänheten. Funktionen är också att skapa lite luft och avstånd mellan de tillkommande tomterna, samt att inte täppa igen området i nord-sydlig riktning.

Varken jordbruksmarken eller blandskogen som angränsar till planområdet bedöms påverkas av planen.

Service

Stöcksjö grundskola F-6 samt förskola finns ca 3 km sydväst om planområdet, väster om E4an. I Röbbäck ca 4 km norrut finns förskolor och grundskola F-9. I Röbbäck finns även närmaste matvarubutik. Ca 5 km nordöst om planområdet finns Söderslätts handelsområde med en mängd butiker, apotek etc.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör ingen offentlig service, och försvårar heller inte för befintliga serviceinrättningar. Planen möjliggör en befolkningsökning med fyra hushåll.

Rekreation

I närområdet finns god tillgång till naturmark och skogsområden för rekreation, och växtlighet bevaras i form av naturmark mellan befintliga och tillkommande tomter och blir allmänt tillgänglig.

Ett större skogsområde ligger strax öster om planområdet. Stöcksjön med badplats ligger ca 400 meter söder om planområdet och är av stort värde för rekreation och rörligt friluftsliv.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet möjliggör sex väl tilltagna villatomter och begränsningar i byggrätten garanterar att mycket friyta blir kvar. Planens genomförande påverkar inte allmänhetens tillgång till rekreationsytor.

Gator och trafik

De två existerande bostadstomterna angörs idag via en enskild väg från Stöcksjö kustväg. Längs med Stöcksjö kustväg saknas GC-stråk.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet trafikmatas från Stöcksjö kustväg, väster om planområdet, och de tillkommande tomterna angörs via en förlängning av den enskilda lokalgatan [**GATA₁**]. Vägen har en bredd på 8m och omges av diken på kvartersmark på båda sidor, vilket regleras med [**dike**] och [**m**]. Vägen kommer att användas av totalt sex hushåll och bedöms därmed bli lågt trafikerad och enbart användas som en utkörsväg till Kustvägen.

Utformningen av lokalgatan och vändplats ska uppfylla kraven i aktuell NOA. Vid en betydande befolkningsökning i området i stort skulle trafiksäkerheten längs Stöcksjö kustväg behöva ses över.

Kollektivtrafik

Länstrafiken trafikerar E4an förbi Stöcksjö med stomlinje. Hållplats finns ca 750 m från planområdet. Turtätheten är idag låg, med ett par avgångar per dag.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av kollektivtrafiken.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur

parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Tillgänglighet

Planområdet är plant och utgör inga särskilda hinder för framkomlighet eller tillgänglighet.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet och tillkommande byggnader utformas så att de kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, enligt gällande lagstiftning.

Riskbedömning av transportled för farligt gods

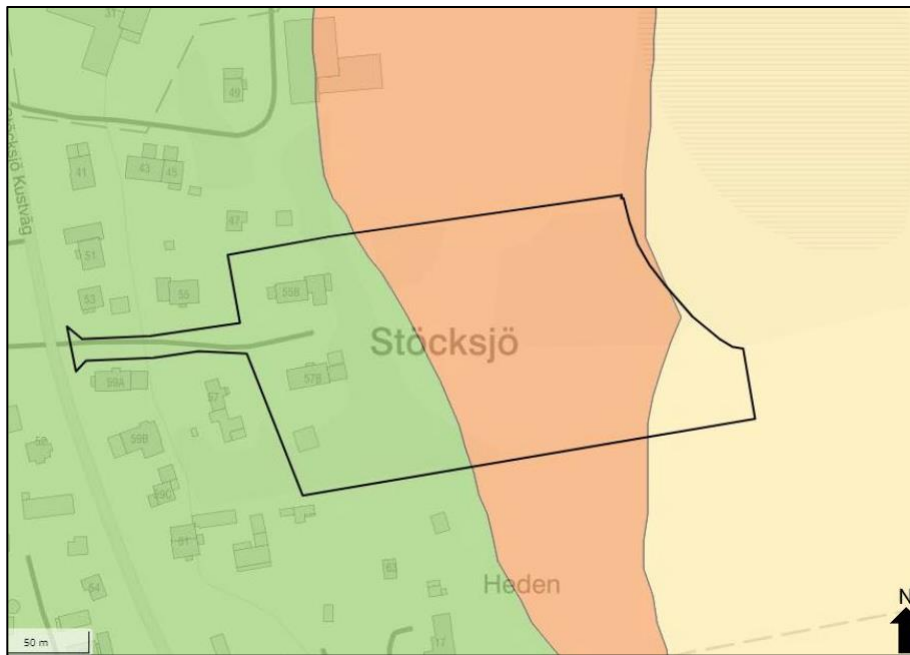
Ingen transportled för farligt gods finns i närområdet.

Buller

Cirka 150 meter norr om planområdet finns ett industriområde som nyttjas av Röbbäck Sweden AB. En bullerutredning har genomförts av Tyréns 2012- 10-22 och mätningar av industribullret har gjorts. Utredningen visar att Naturvårdsverkets riktvärden för buller kan uppnås under dygnets alla tim- mar. Förutsättningarna bedöms inte ha förändrats tillräckligt sedan 2012 för att motivera att utredningen görs om.

Geotekniska förhållanden

Planområdet har en lätt lutning från väster till öster med höjder på +24,2 m vid västra gränsen och +22,5 m vid östra planområdesgräns (RH2000, Scalgo Live, 2021). Enligt SGU:s jordartskarta (SGU, 2021) utgörs området ungefär till hälften av isälvsediment och till hälften av postglacial sand. Enligt SGU:s kartvisare för brunnar (SGU, 2021) varierade jorddjupet mellan 18 och 26m inom intilliggande fastigheter vid borring av energibrunnar.



Utredningsområde geoteknik

Förändringar och konsekvenser

Ingen geoteknisk utredning har bedömts vara nödvändig i planskedet men enklare utredningar gällande markens beskaffenhet kan krävas inför bygglov och exploatering.

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om förorenad mark inom planområdet. Området finns ej heller i länsstyrelsens karttjänst över potentiellt förorenade områden (VISS, 2021).

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 så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Enligt kommunal kartering utgör en liten del av planområdet normalriskområde för markradon, i övriga delar bedöms inte finnas någon risk. Då den del som ligger inom normalriskområde redan är bebyggd krävs ingen åtgärd vid nybyggnation på tillkommande tomter.

Risk för skred

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

Risk för översvämning

Viss risk för vattensamlingar med ett maximalt djup på 70 cm finns inom planområdet vid 100-årsregn (se VA-utredning, Tyréns 2021).

Förändringar och konsekvenser

Kvartersmark och gatumark höjdsätts enligt anvisning i planen och dike anläggs längs båda sidor av gatan.

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 förtätning 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.

Planområdet avvattnas idag främst genom naturmarksavrinning österut inom planområdet för att därefter rinna ut i ett avvattningsföretag i nordöst. Flödet till avvattningsföretaget bör inte öka vid exploatering vilket innebär att det finns ett behov av fördröjning av dagvatten inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

Dagvattenfördröjningen sker genom öppna, gröna dagvattenanläggningar i form av svackdiken. På så sätt erhålls en trög fördröjning genom infiltration samt viss rening av dagvattnet. Svackdiken anläggs på båda sidor om planerad väg, och ska ha en svag lutning österut. Längs med lokalgatan finns ett område för svackdike som ej får bebyggas och därför är försett med prickmark. Hur svackdike ska utformas finns preciserat i VA-utredningen (Tyréns, 2021).

Höjden på kvarters- och gatumark regleras till minst +23,4 m, med planbestämmelserna [n] och [höjd], för att möjliggöra förläggning av VA-ledningar på ett lämpligt, frostfritt djup (ca 1,2m). Höjden baseras på höjden på huvudspillvattenledningen (+21,2m) samt en lutning på ca 5% från den bortersta fastigheten till anslutningspunkten. Den rekommenderade höjdsättningen innebär en förändring i marknivå på ungefär -0,9 meter i den västra delen av planområdet och +0,8 meter i den östra.

På grund av översvämningsrisk får källare får ej anordnas [b].

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta 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. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitets-förordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljö kvalitets-normerna som anger lägsta godtagbara miljö kvalitet.

Tillkommande bebyggelse i och med planens genomförande innebär en ökning av utsläpp till luft från främst ökad trafik, men bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

Vatten

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Recipient för dagvatten från planområdet är Degernäsbäcken vilken ingår i huvudavrinningsområdet Kultsområde amt delavrinningsområdet "Mynnar i Storrinneln". Degernäsbäcken har idag måttlig ekologisk status men god ekologisk potential 2027 enligt MKN. Den föreslagna dagvattenhanteringen innebär att miljö kvalitetsnormen för recipienten Degernäsbäcken ej försämrats.

Vatten och avlopp

Befintliga VA-ledningar löper längs planområdets västra gräns inom fastigheterna Stöcksjö 14:59 och 14:60. Goda möjligheter finns kapacitetsmässigt att ansluta kommande tomter till verksamhetsområdet för VA.

Förändringar och konsekvenser

Planområdet avses anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Anslutningspunkt anges av huvudman. Beslut om anslutning till kommunalt VA-nät fattas av Kommunfullmäktige i samband med planens antagande. Markreservat [u] tillskapas för befintliga ledningar, tillkommande ledningar förläggs längs med lokalgata.

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. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Förändringar och konsekvenser

Ny väg samt vändplan i planområdets östra del möjliggör en god avfallshantering.

EI

Närliggande fastigheter är anslutna till Umeå energis elnät, och tillkommande fastigheter kan kopplas på det lokala nätet.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmän plats

Huvudmannaskapet i planområdet är enskilt, vilket innebär att exploatören/fastighetsägare svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Vid kvalitetshöjning av exempelvis angöringsvägar, kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna.

Skälet till att den allmänna platsen får enskilt huvudmannaskap är att detaljplanen föreslår kompletterande bebyggelse i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare, och möjliggör bostadsbebyggelse med små naturmarksområden som har begränsat intresse för allmänheten.

Huvudman för vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. Beslut om att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten fattas av kommunfullmäktige.

Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas med exploatören. Här regleras bland annat att exploatören ska ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning för gata samt svara för dess förrättningskostnader. Exploatören ska även tillse att en samfällighetsförening bildas för de kommande åtta tomterna som förvaltar gemensamma anläggningar.

Exploatören ansvarar även för anslutning till kommunala el-, vatten och spillvattennät, och står för kostnaderna som anslutningen medför.

Fastighetsrättsliga frågor

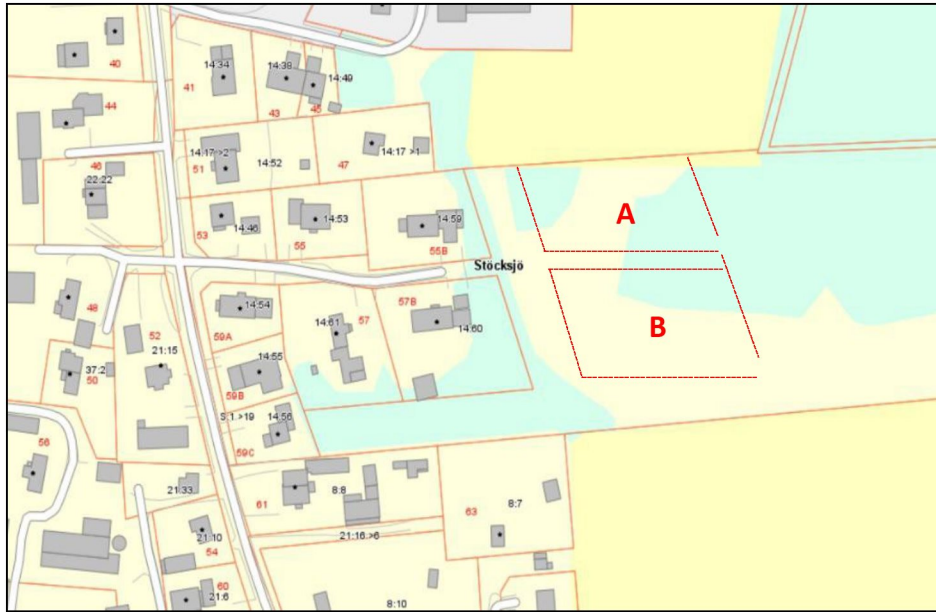
Detaljplanen möjliggör att fyra nya bostadstomter styckas av från fastigheten Stöcksjö 14:23.

Fastighetsbestämning för den norra plangränsen ska göras innan planens antagande.

Fastighetsbildning

Planen skapar möjlighet att nybilda fyra fastigheter för bostadsändamål. Samtliga fastigheter som berörs av detaljplanen är i privat ägo.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.



Fastighet

Stöcksjö
14:23

Konsekvenser

Inom markområde A och B kan mark styckas av från Stöcksjö 14:23 för att bilda nya bostadsfastigheter (kvartersmark).

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 etc.

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek.

För den planerade förlängningen av lokalgatan bör den befintliga gemensamhetsanläggningen utökas för att omfatta tillkommande fastigheter. Gemensamhetsanläggning kan även bildas för naturmarken och VA-anläggningarna om det kommunala verksamhetsområdet inte utökas.

Gemensamhet sanlägg- ning

Konsekvenser

Befintlig gemensamhetsanläggning ga:10 ska omprövas genom en ansökan till Lantmäterimyndigheten, så att anläggningen kan utökas österut för att omfatta gatans förlängning samt vändplanen. Vid en omprövning justeras även delägandet så att tillkommande fastighetsägare blir delägare och gatan anpassas för ett ökat antal hushåll.

Rättigheter

Ledningsrätter

Befintliga ledningar finns inom fastigheterna Stöcksjö 14:59 och Stöcksjö 14:60, och ledningsrätten skyddas med u-område.

Tekniska frågor

Lokalgatan behöver förlängas och vändplan tillkomma. Svackdiken behöver anläggas på båda sidor om lokalgatan inom planområdet. Exploatören står för kostnaderna för dessa åtgärder.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägaren står för alla kostnader som berör exploateringen, såsom exempelvis fastighetsbildning eller bygglov. Utöver detta tillkommer kostnader utifrån kommande exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Detaljplanen innebär en utökning av kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten, vilket innebär kostnader för kommunens VA-huvudman i form av utbyggnad och drift. De får även intäkter genom anslutningsavgifter och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Medverkande

Sara Jansson, Detaljplanering
Sandra Thomée, Detaljplanering
Anton Hägglund, Mark och exploatering
John Eklund, VAKIN
André Hellnersson, VAKIN
Per Hänström, Miljö- och hälsoskydd

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges.

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges.

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