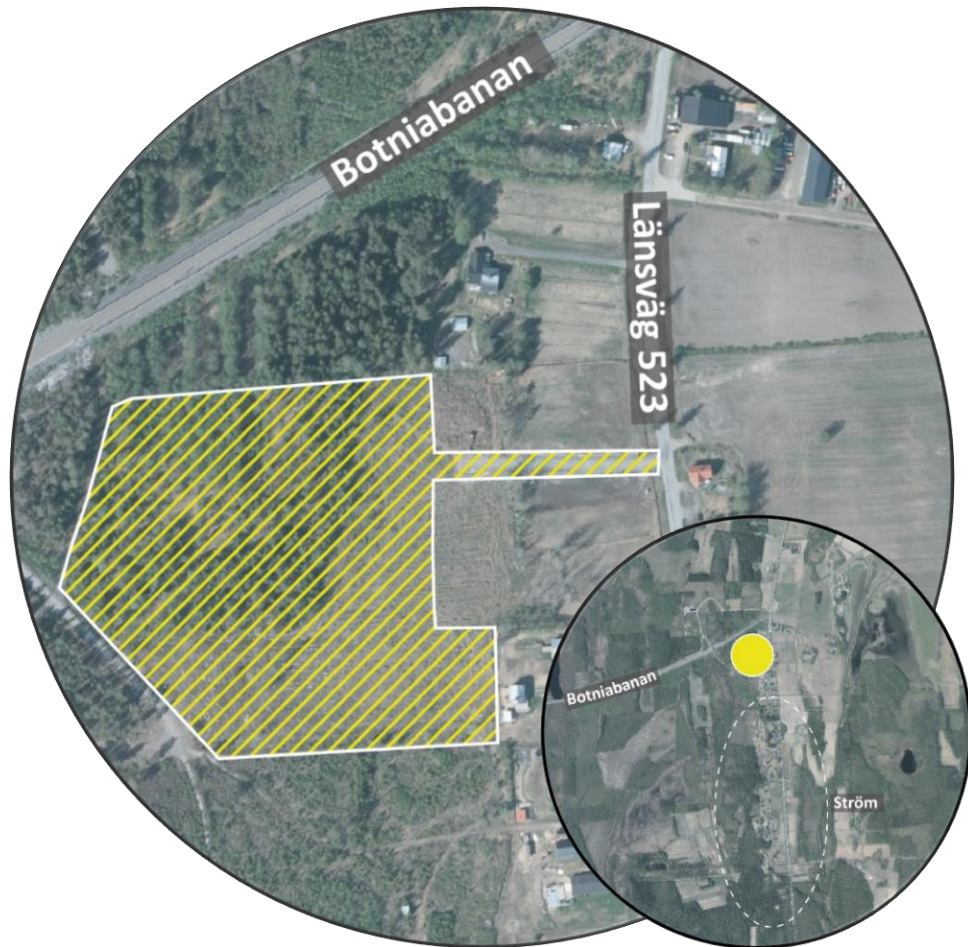


**Detaljplan för fastigheterna Stöcke 7:6 och 7:3
inom Stöcke i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning – Samrådshandling			Diarienummer: BN-2019/01051
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 t.o.m. BFS 2021-10-14	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

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

Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar	1
Underlag och utredningar	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	3
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg	3
Detaljplaner och områdesbestämmelser	3
Byggande i byarna	5
Riksintressen.....	6
Strandskydd	7
Andra särskilda områdesskydd.....	7
Undersökning av betydande miljöpåverkan	7
Planförfarande	8
Samrådskrets	8
Förutsättningar och förändringar	9
Stads- och landskapsbild	9
Fornlämningar	10
Naturmiljö.....	11
Service	13
Rekreation	13
Friyta.....	14
Gator och trafik	14
Kollektivtrafik.....	16
Parkering, varumottagning och angöring.....	16
Tillgänglighet	17
Miljöfarlig verksamhet	17
Riskbedömning av transportled för farligt gods.....	17
Buller.....	19
Geotekniska förhållanden	20
Förorenad mark.....	21
Radon.....	21

Risk för skred	22
Risk för översvämning	22
Dagvatten	22
Snöhantering	24
Miljö kvalitetsnormer	24
Vatten och avlopp	25
Avfall	25
El	26
Elektromagnetiska fält.....	26
Genomförande frågor	26
Organisatoriska frågor	27
Fastighetsrättsliga frågor.....	28
Tekniska frågor	30
Ekonomiska frågor.....	30
Medverkande	30
Källor	31

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör nya bostäder i form av friliggande villor och tillhörande komplementbyggnader, samt anslutande lokalgata inom oexploaterad mark i Stöcke. Med hänsyn till landskapsbild och omgivande bebyggelsestruktur och karaktär möjliggör detaljplanen för bildande av högst 20 fastigheter vid maximalt utnyttjande där reglering av omfattning och gestaltning säkerställer att byggnader anpassas till omgivningen. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen, då genomförandet möjliggör landsbygdsutveckling inom ett utpekat tillväxtstråk samt bidrar till att utveckla befintliga bebyggelsestrukturer och ge ett ökat underlag till befintlig service och kollektivtrafik. Planområdet omfattas inte av någon detaljplan men del av planområdet ligger inom område som omfattas av områdesbestämmelse.

Enligt undersökning av betydande miljöpåverkan innebär detaljplanen inte någon betydande miljöpåverkan varför ingen miljökonsekvensbeskrivning tagits fram. I planarbetet har dagvattenhantering varit en viktig frågeställning.

Planen handläggs med standardförfarande. I och med detaljplanens antagande måste också beslut om att utvidga verksamhetsområdet för vatten- och avlopp tas av kommunfullmäktige.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta, preliminär 20210804
- Fastighetsförteckning

Underlag och utredningar

- Dagvattenutredning, Sweco 2022-09-01

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, i form av småhusbebyggelse samt tillhörande infrastruktur, VA och dagvattenhantering. Syftet med detaljplanen är även att möjliggöra exploatering som tar hänsyn till omgivande by- och bebyggelsestruktur.

Plandata

Planområdet är beläget i Stöcke i anslutning till Ström, ca 13km från Umeå centrum. Området är lokaliserat i närheten av Botniabanan och länsväg 523 och omfattar en

areal av cirka 3,9 hektar. Planområdet omfattas i huvudsak av öppen skogsmark men även skog i nordväst. I öst avgränsas planområdet av befintliga fastigheter Stöcke 7:32 och Stöcke 7:33.

Tätort: Stöcke

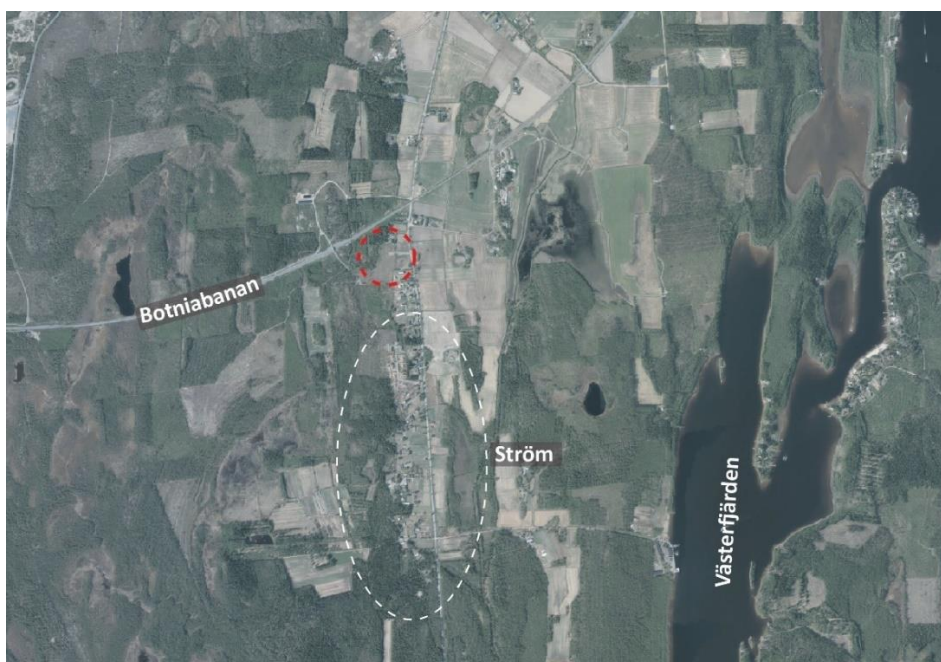
Planområdets area: ca 3,9 hektar

Avstånd till Umeå: ca 13 km

Markägoförhållanden: Privat ägo



Figur 1. Ungefärligt planområde markerat i rött.



Figur 2. Ortofoto över område som berörs av detaljplan i förhållande till närliggande omgivning. Område för detaljplan markerat med röd-streckad linje.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Delar av planområdet omfattas av *Översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde*¹ och berör Umeå tätort samt de områden som pekats ut som viktiga expansionsområden. *Fördjupning för Umeå* utgår från Umeås tillväxtmål – att växa till 200 000 invånare till år 2050, och syftar till att skapa förutsättningar för en hållbar och attraktiv stad. Stöcke är en av flera byar som pekats ut som område i stadsnära läge som är möjligt att nå genom förlängning av kollektivtrafikstråk och som, tillsammans med Stöcksjö och Ström, ligger i utpekade stråk – ”Stråket till kusten”. Fördjupning för Umeå innefattar riktlinjer för komplettering i byar där ny bebyggelse föreslås komplettera befintlig bebyggelse och bör lokaliseras till byar längs utpekade kollektivtrafikstråk. Utbredning av bebyggelse med direktutfarer längs allmän väg bör undvikas, liksom randbebyggelse omedelbart utanför detaljplanelagda områden.

Planområdet berörs även av *Tematiskt tillägg för landsbygden*² med vision att befolkningsutvecklingen på landsbygden ska följa utvecklingen i Umeå stad. ”Stråket till kusten” är ett utpekade tillväxtstråk som omfattar Stöcke. *Tematiskt tillägg för landsbygden* innefattar generella riktlinjer för bebyggelse och uppmanar till en blandning av upplåtelseformer, bostadstyper och bostadsstorlekar och att skapa hållbar bebyggelsestruktur som bidrar till att utveckla befintliga strukturer och ge ökat underlag till befintlig service och kollektivtrafik.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner bland annat då fler bosatta i Stöcke bidrar till ett ökat underlag för service och kollektivtrafik och då lokalisering av ny bebyggelse sker i anslutning till befintliga permanentbostäder.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

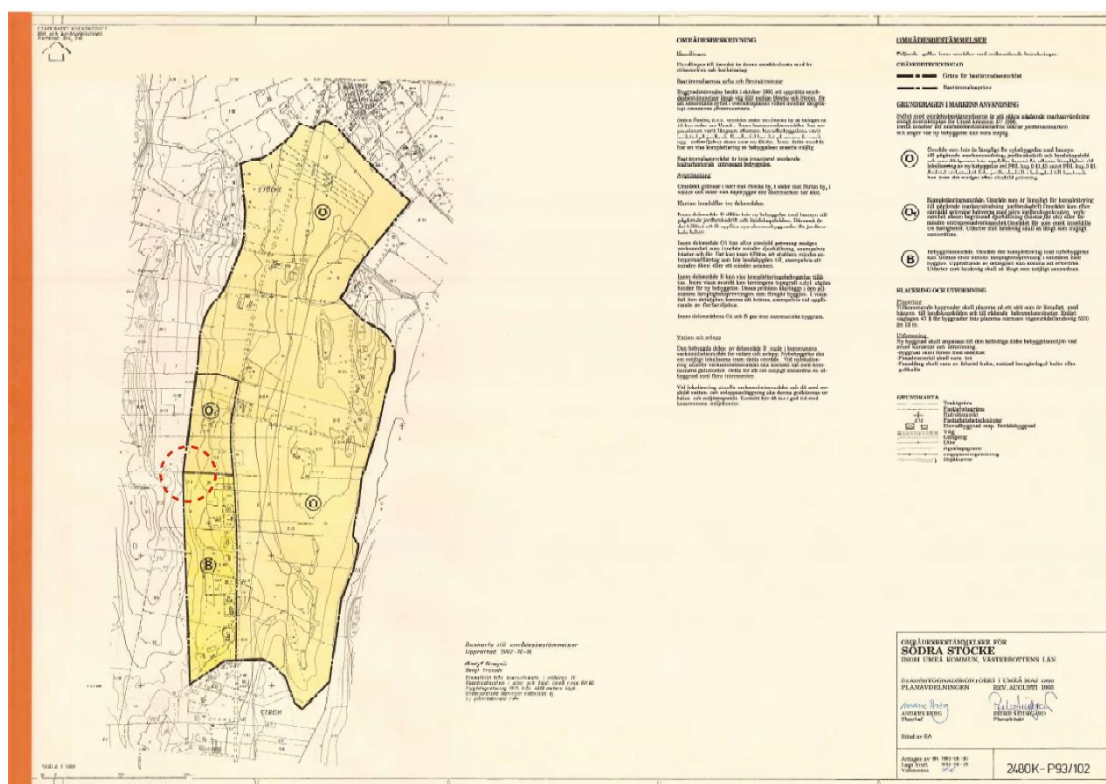
Planområdet är till största del beläget på icke planlagd mark. Del av planområdet, se figur 3 och 4, omfattas av *Områdesbestämmelse för Södra Stöcke*³ laga kraft 1993-09-29, vilken upprättades för att säkerställa syftet om långsiktigt bestående jordbruksmark i den dåvarande översiktsplanen. I områdesbestämmelsen är planområdets nordöstliga del beläget inom kompletteringsområde ”O₁” utpekade som

¹ Översiktsplan Umeå kommun – fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde Reviderad. Antagandehandling 2018. Tidigare antagen av kommunfullmäktige 2011.

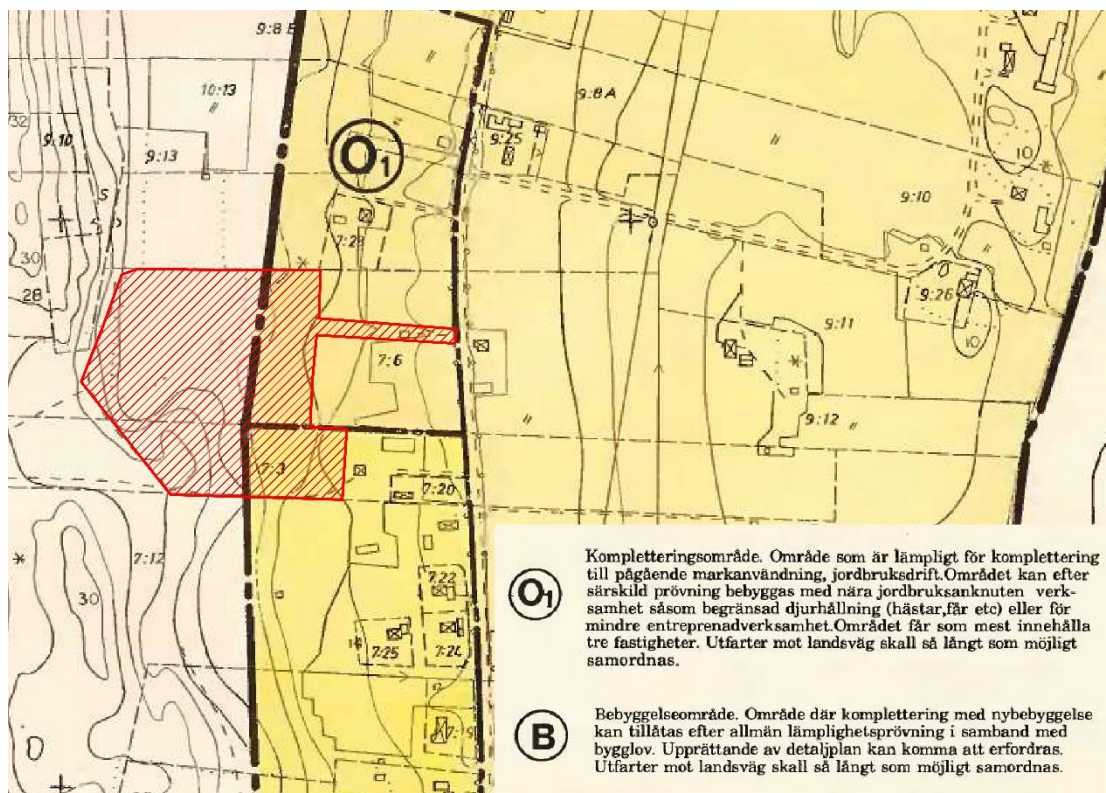
² Översiktsplan Umeå kommun – Tematiskt tillägg för landsbygden – med miljökonsekvensbeskrivning MKB. Antagandehandling 2018.

³ Områdesbestämmelse Södra Stöcke (2480k-P93/102). Laga kraft 1993-09-29.

lämplig för komplettering till pågående markanvändning, jordbruksdrift. Området får som mest innehålla tre fastigheter och där utfarter mot landsväg ska samordnas. Området kan efter särskild prövning bebyggas med nära jordbruksanknuten verksamhet såsom begränsad djurhållning eller mindre entreprenadverksamhet. Planområdets sydöstra del är beläget inom område utpekad för bebyggelse "B" där gällande områdesbestämmelse förespråkar att komplettering med nybebyggelse kan tillåtas efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov där bland annat terrängens topografi ska kartläggas för att inte utgöra hinder för ny bebyggelse. Även inom detta område förespråkas att utfarter mot landsväg ska samordnas om möjligt. Generellt gäller att nya byggnader ska placeras på sätt som är lämplig med hänsyn till landskapsbilden och till rådande bebyggelsemönster. Enligt områdesbestämmelse ska byggnad förses med sadeltak, fasadmateriel ska vara i trä, fasadfärg ska vara av faluröd kulör, mättad herrgårdsgul kulör eller gråkulör.



Figur 3. Områdesbestämmelse för Södra Stöcke. Ungefärligt planområde markerat med röd-streckad linje.



Figur 4. Utklipp ur områdesbestämmelsen för Södra Stöcke med ungefärligt planområde markerat i rött.

Planförslaget överensstämmer delvis med områdesbestämmelsen för Södra Stöcke gällande reglering av fasadmaterial och utformning av tak samt lokalisering av ny bebyggelse vilken medför att utfart mot landsväg kan samordnas genom befintlig väg. Område som ligger inom kompletteringsområde "O₁" avviker från gällande områdesbestämmelse då planen möjliggör småhusbebyggelse inom ett område som är utpekad för jordbruksanknuten verksamhet eller mindre entreprenadverksamhet. Planområdet består av skogsmark och används ej som jordbruksmark. När områdesbestämmelsen vann laga kraft hade inte beslut tagits om att bygga Botniabanan som idag passerar genom kompletteringsområde "O₁". Områdesbestämmelser för kompletteringsområde "O₁" kan därför anses vara inaktuell varpå avvikelse i form av småhusbebyggelse, vilket möjliggör landsbygdsutveckling, bedöms vara rimligt.

Byggande i byarna

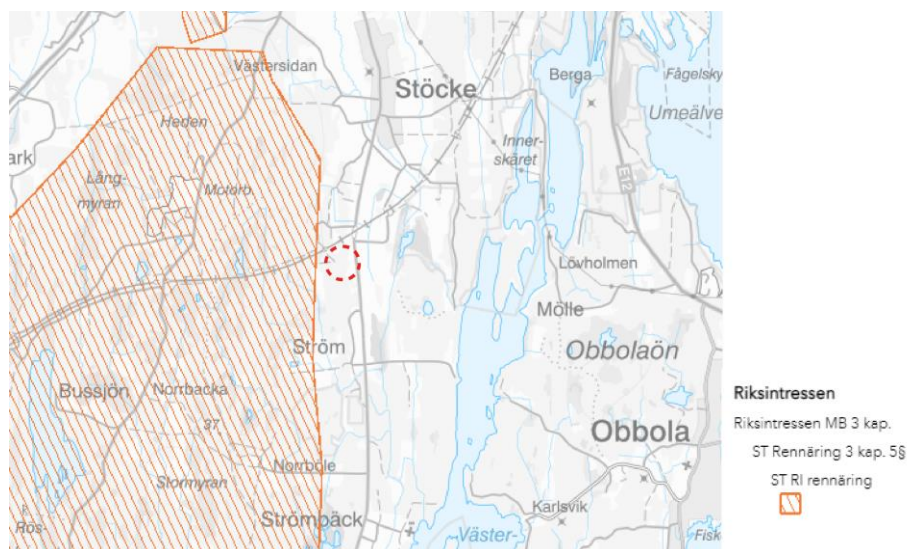
Det kommunala planeringsunderlaget *Byggande i byarna* framhåller att ny bebyggelse bör placeras med respekt för byns eller bebyggelsegruppens individuella mönster och karaktär och utgå från platsens förutsättningar. Lokalisering av ny bebyggelse ska naturligt komplettera befintliga helårsbostäder i närheten av allmän väg eller väl fungerade enskilda vägar där direktutfarter bör undvikas. Riktningarna på byns äldre bebyggelse som följer ägostrukturen ska beaktas där placering av nya byggnader parallellt med tomtgräns mot vägen inte alltid är den lämpligaste. Nya byggnader ska inte placeras på odlingsmark utan helst i gränslandet mellan skog och

åker. Tomtstorleken ska anpassas till byns karaktär med en lämplig fastighetsstorlek om 1500 m² där det bör eftersträvas att tomtgränserna följer naturliga gränser, efter väg eller stig, i befintlig fastighetsgräns, i dike, i gräns mellan brukad och obrukad jord och så att odlingsintrånget minimeras. Större schaktning och uppfyllnad ska undvikas för att beakta markens profil vilken är en del av byns karaktär. Ny bebyggelse ska sträva efter att utgå från byns lokala byggnadstradition gällande bland annat byggnadsvolymer, takvinklar, material och kulörer. Huvudbyggnader och komplementbyggnader bör grupperas fristående kring ett gårdstun med huvudbyggnadens entré mot gårdstunet och inte direkt mot vägen. Carport och garage ges en mer återhållsam utformning i jämförelse med huvudbyggnad för att inte dominera intrycket av gårdsgruppen.

Planförslaget förhåller sig delvis till planeringsunderlaget *Byggande i byarna* gällande reglering av utnyttjandegrad, minsta fastighetsstorlek, fasadmaterial och färg samt sadeltak med viss lutning. Byggnadshöjd för komplementbyggnader är lägre än för huvudbyggnad vilket reglerar att garage och carportar får en mer återhållsam utformning. Ny bostadsbebyggelse lokaliseras i anslutning till befintliga helårsbostäder och planförslaget medför heller inga nya direktutfarer. Vid genomförande av planen och för ny bebyggelse bör stora utfyllnader och schakter undvikas för att varsamt beakta markens profil och områdets landskapsbild.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3–4 kapitlen miljöbalken men väster om planområdet, se figur 5, finns område utpekad för riksintresse för rennärning enligt 3 kap 5 §. Planförslaget innebär en utökning av den befintliga bebyggelsestrukturen väster om länsväg 523. Då liknande utökning har skett både norr och söder om planområdet bedöms genomförandet av detaljplanen inte innebära en negativ påverkan på riksintresse för rennärning.



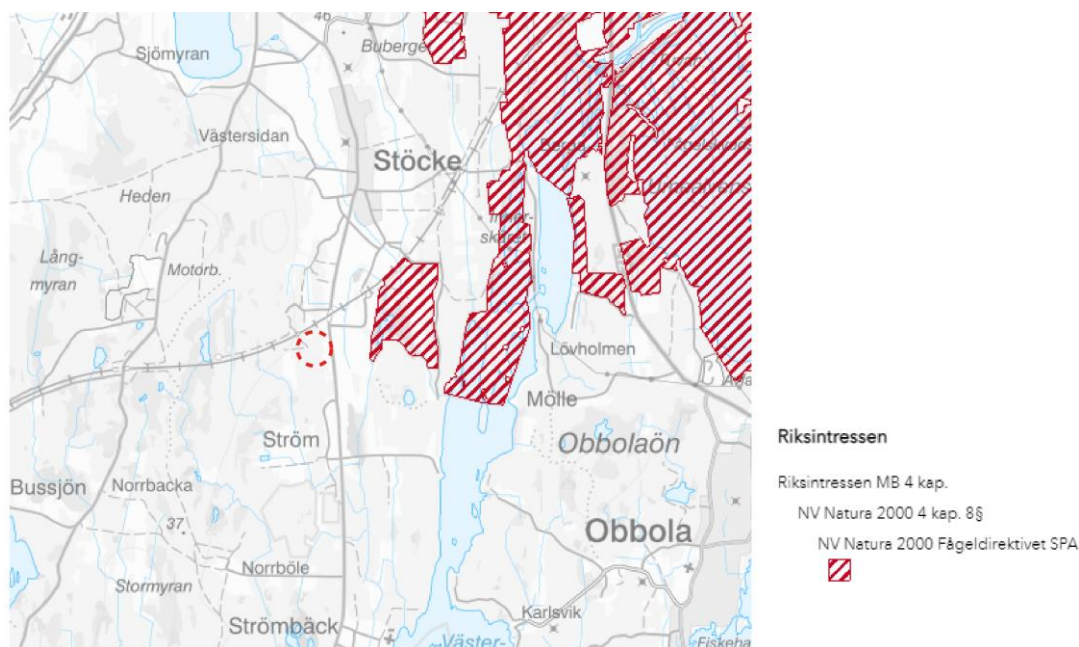
Figur 5. Karta visar område utpekad som riksintresse för rennärning i förhållande till ungefärligt planområde markerat med röd-streckad linje. Karta hämtad från Boverket.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Andra särskilda områdesskydd

Planområdet omfattas inte av särskilda områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken men nordöst om planområdet finns ett Natura 2000 område, se figur 6. Vilket är ett särskilt skyddsområde enligt fågeldirektivet. Umeälvens delta och slätter är främst utpekade för att det är en viktig rast- och häckningsplats för flera viktiga arter i fågeldirektivet. Området är tänkt att bidra till att de aktuella fågelarterna får gynnsam bevarandestatus vilket innebär att livsmiljöerna för respektive fågelart ska bevaras. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på Natura 2000 området då planområdet inte ligger inom det utpekade området eller i dess direkta anslutning.



Figur 6. Karta visar område utpekade som Natura 2000 i förhållande till ungefärligt planområde markerat med röd streckad linje. Karta hämtad från Boverket.

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 detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

Behovsbedömningen grundas på bifogad genomgång av planens miljöpåverkan.

Genomgången visar ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med bytande 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 miljö kvalitetsnorm 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. Länsstyrelsen nämner att närheten till järnvägen medför att en utredning om trafikbuller och en riskanalys med hänsyn till farligt gods tas fram. Vidare förväntar sig länsstyrelsen att de övriga delar som i bedömningsmallen har bedömts som risk för miljöpåverkan belyses i planbeskrivningen.

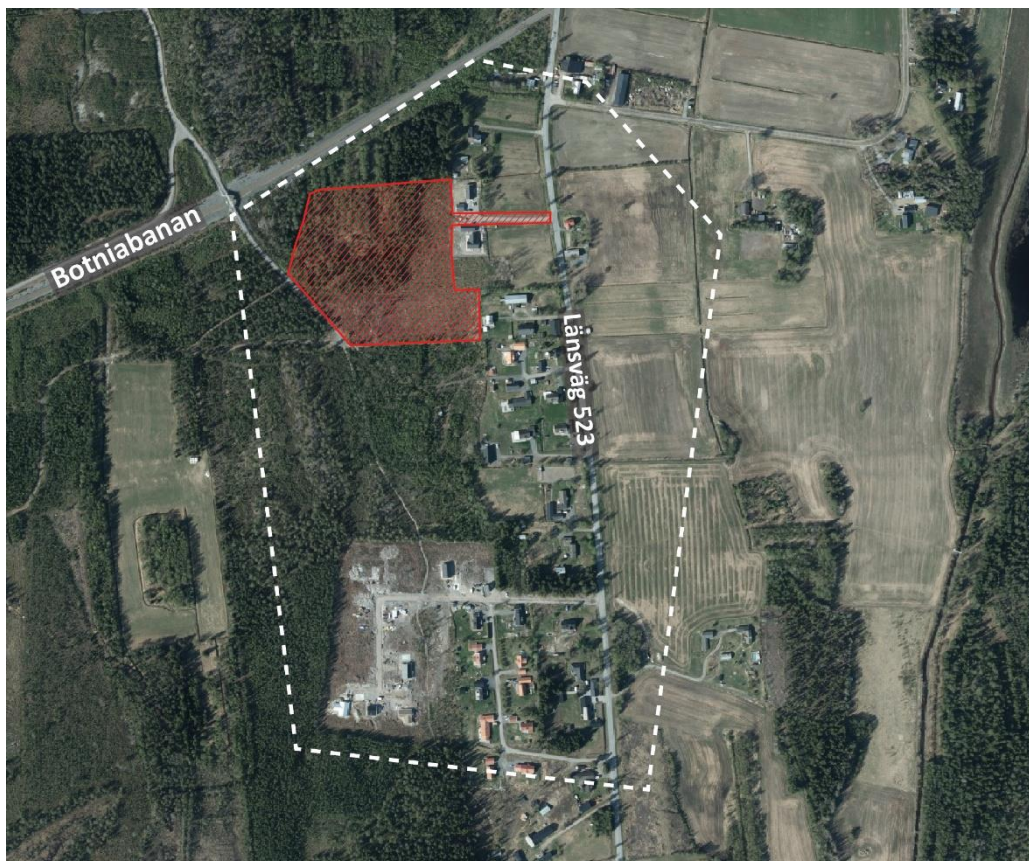
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 8 september till den 29 september år 2021.

Planförfarande

Planen handläggs med standardförfarande, eftersom detaljplanen bedöms förenlig med kommunens gällande översiktsplan och att detaljplanen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 7 redovisas detaljplanens samrådsrets.



Figur 7. Ungefärlig samrådskrets markerad med vit-streckad linje. Ungefärligt planområde markerat i rött.

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

Stöckes bebyggelse ligger utsträckt längst väg 523 och angränsar mot byn Ström i söder och byn Stöcksjö i norr. Stöckes bebyggelsestruktur och karaktär präglas till stor del av jordbruket både historiskt sett och utifrån pågående markanvändning. Södra Stöckes bebyggelsestruktur är gles och består i huvudsak av fristående hus, med en eller två våningar, och med tillhörande ekonomibyggnader i form av ladugårdar eller andra uthus. Byggnaderna är i huvudsak utformade med träpanel i rött, gult eller grått och med sadeltak. Planområdet angränsar till två fastigheter i öst där fristående enplanshus med vit träpanel och sadeltak nyligen uppförts.

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Nordvästra delen av planområdet består av skogsmark med inslag av tall, gran och enstaka lövträd. Planområdets södra och

östligaste del består av öppen skogsmark samt grusväg som ansluter till länsväg 523 och som leder in trafik till de två i öst anslutande fastigheterna, se figur 12.

Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör område för bostäder, [B] i form av småhusbebyggelse. Egenskapsbestämmelser gällande bebyggandets omfattning och utformning reglerar minsta fastighetsstorlek till [d₁] – 1500 m² i planområdets mittersta och södra del, [d₂] – 1590 m² i planområdets norra del och västra del. Fastighetsstorlekarna bedöms vara lämpliga utifrån omgivningen och de centrala delarna i Stöcke samt riktlinjerna från kommunens vägledande dokument "Byggnad i byarna". Vid maximalt utnyttjande möjliggör detaljplanen för bildande av högst 20 fastigheter. Med hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och karaktär får nya fastigheter förses med [f₁] - *Endast friliggande villor* vilket innebär att komplementbyggnader inte får sammanbyggas med huvudbyggnad. Med egenskapsbestämmelser om bebyggandets omfattning på kvartersmark regleras största tillåtna omfattning för att inte möjliggöra en för hög och tät exploatering. Exploateringsgraden begränsas med bruttoarea [e] – Största bruttoarea är 250 m² per fastighet varav maximalt 80 m² får utföras som komplementbyggnad. Maximal bruttoarea för komplementbyggnader bedöms lämplig utifrån omgivande bebyggelsestrukturer där jordbruksfastigheter och mindre ekonomibygnader förekommer. Med hänsyn till omgivande bebyggelsekaraktär regleras [h₁] – *Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8,5 meter* samt [h₂] – *Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5 meter*. Nockhöjden ska mätas från den medelnivå som marken har invid byggnaden när den har uppförts för att lättare kunna anpassas till befintlig, sluttande terräng. Förutom högsta nockhöjd regleras även att [f₃] – *Tak ska vara sadeltak med centrerad nock* där [o₁] – *Minsta takvinkel är 22 grader* och [o₂] – *Största takvinkel är 45 grader*. Reglering av sadeltak samt minsta och största takvinkel gäller för huvudbyggnad och komplementbyggnader och möjliggör tak som passar in i omgivande bebyggelse. Reglering av nockhöjd och takvinkel möjliggör uppförande av huvudbyggnader med två våningsplan med funktionell takhöjd. Planen reglerar även för huvudbyggnader och komplementbyggnader att [f₂] – *Fasader ska utföras i trä*. Område intill gata är reglerad med [prickmark] – *marken får inte förses med byggnad* för att säkerställa att byggnader inte placeras för nära gata. För att möjliggöra öppenhet mellan fastigheternas bebyggelse regleras [p₁] – *Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns* samt [p₂] – *Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns*.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Ca 1 km nordväst om planområdet finns en känd fornlämning i form av en stensättning.

Förändringar och konsekvenser

Länsstyrelsen har gjort bedömning att arkeologisk utredning ej krävs. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

Området karaktäriseras utav skogsmark och öppen naturmark, där skog har avverkats och sly har börjat växa fram. I anslutning till planområdets nordvästra del, finns skogsmark med berg i dagen och en mer sluttande terräng. Längs plangränsen i norr löper ett dike och i anslutning till den en björkdunge med svackor i terrängen där vatten samlas. I västlig riktning utanför planområdet angränsar mer skogsmark av tall, gran och björk. I östlig riktning om planområdet angränsar jordbruksmark och mindre område med lövträd av asp. Norr och söder om planområdet fortsätter uppdelningen där skogsmark dominerar i väst och öppen jordbruksmark i öst. En förekomst av jungfru Marie nycklar har påträffats i mitten av norra planområdet.



Figur 8. I anslutning till planområdets nordvästra del sluttar terrängen uppåt med inslag av tall och berg i dagen.



Figur 9. Delar av planområdet är avverkad skogsmark där sly har börjat växa upp. Från höjd i planområdets västra del skapas utsikt mot Stöckes jordbruksmarker i öst.



Figur 10. Björkdunge i planområdets norra del med mindre svackor i terrängen.

Förändringar och konsekvenser

Genomförande av planen innebär att naturmark och skogsmark tas i anspråk när bebyggelse och väg upprättas. I planområdets norra och västliga del som ansluter till grusväg och skogsmark regleras minsta fastighetstorlek till [d₂] – 1590 m² vilket möjliggör bildande av lite större fastigheter vars storlek skapar goda förutsättningar för att spara befintliga träd eller att plantera nya.

Jungfru Marie nycklar är liksom alla orkidéer fridlysta enligt Artskyddsförordningen (SFS 2007:845), § 8 men är en av Sveriges vanligaste orkidéer, är spridd över stora delar av landet och har god bevarandestatus. Jungfru Marie nycklar är inte rödlistade och är av ArtDatabanken bedömd som livskraftig (LC). Ansökan om dispens från Artskyddsförordningen gällande de Jungfru Marie nycklar som påträffats inom planområdet och som kan komma att påverkas vid ett plangenomförande bedöms därför ej nödvändigt.

Service

Byns skola, Stöcke skola, (för- och grundskola), har drygt 160 elever från förskoleklass till och med årskurs 6. Skolan byggdes ut och renoverades år 2016. Närmaste matvaruaffär ligger cirka 8 km från planområdet. Gårdsbutik finns cirka 5 km bort i grannbyn Stöcksjö. I anslutning till Stöcke skola finns en returstation. Stöcke bygdegård, uppförd år 1993, är en samlingsplats i Stöcke och som används som ungdomsgård och allaktivitetshus. I centrala Stöcke finns ett allaktivitetshus som bland annat innefattar ytor för idrott och rörelse samt restaurang.

Förändringar och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen som möjliggör bostäder i form av småhus kommer bidra till att fler personer kommer bo i området vilket kan komma att påverka platsbehovet av förskola och skola inom Stöcke samt annan service. Vid beslut om antagande av detaljplanen, och då fler detaljplaner för bostadsändamål är i framtagande inom Stöcke, bör kommunen ta ställning till den övergripande servicen för området, i synnerhet gällande skola och förskola för att undvika att föräldrar behöver skjutsa sina barn längre sträckor vilket i sin tur kan påverka klimatet negativt.

Rekreation

Stöcke har en rik och historisk idrottskultur som kan följas tillbaka till tidigt 1900-tal. Byns största idrottsförening, Stöcke IF, bildades år 1966 och har bedrivit verksamhet inom ett flertal grenar. Vid den egna idrottsplatsen Stöckesbua finns förutom gräsplan, grusplan, tennisbana och elbelyst motionsspår även en konstgräsplan. I Stöcke finns också ponnyklubb samt orienteringsklubb. Idrottsföreningarna drar spår för skidor och skridskor längst elljusspår och på Stöcksjön vintertid.

Förändringar och konsekvenser

Planens genomförande bidrar till att naturmark och skogsmark tas i anspråk vilket försämrar möjligheten till rekreation inom området. Släppet från ny lokalgata i planområdets sydvästra del möjliggör och förbättrar tillgängligheten till naturområde i väster och den grusväg som leder över Botniabanan med befintlig bro. Släppet möjliggör även åtkomst till skogsskifte väster om planområdet.

Friyta

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Takterrasser har begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande ytor och kan därmed bara delvis ingå i friytan. Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.

Förändringar och konsekvenser

Planens reglering av fastighetsstorlek och byggandets omfattning möjliggör att tillräcklig friyta kan tillskapas inom fastigheterna. Natur- och skogsmark intill planområdet kan komma att utgöra plats för barns lek och rekreation. Planområdets norra och nordvästra del ligger i anslutning till Botniabanan som trafikeras av tågtrafik. Botniabanan skiljs av med plank eller stängsel samt uppåtsluttande terräng, se figur 14. För att möjliggöra säker lek och rekreation för barn inom planområdets närhet bör underhåll av plank och stängsel som skärmar av Botniabanan säkerställas.

Gator och trafik

Öst om planområdet passerar länsväg 523 i nord-sydlig riktning utformad med ett körfält i vardera riktningen. Högsta tillåtna hastighet på länsväg 523 är 70km/h och årsdygnsmedeltrafiken beräknas till cirka 600 fordon per dygn. Från länsväg 523 ansluter en mindre enskild grusad väg till befintliga fastigheter i anslutning till planområdets östra del, se figur 12. Vägen är lågtrafikerad och nyttjas av boende på fastigheterna. Ingen gång- eller cykelväg ansluter till planområdet. Söder om Stöcke by och på länsväg 523 samsas oskyddade trafikanter med motorburen trafik i samma

gatuutrymme. Närmaste gång- och cykelväg finns inne i Stöcke by. Vintertid när länsväg 523 plogas bildas ofta snövallar vilket påverkar sikt och framkomlighet negativt för oskyddade trafikanter. Väster om planområdet passerar en skogsstig som löper i nordöstlig riktning och som passerar över Botniabanan med en bro. Skogsstigen används främst av gång och cykeltrafikanter för att ta sig till och från rekreationsområden.



Figur 11. Länsväg 523. Oskyddade trafikanter samsas med motorburen trafik. Anslutning till planområdet sker genom grusväg till vänster i bild.



Figur 12. Grusväg som ansluter till befintliga fastigheter i planområdets östra del.

Förändringar och konsekvenser

Ny lokalgata [GATA] planläggs inom planområdet för att möjliggöra angöring till ny bebyggelse. Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen vilket regleras

med [a] i plankartan. Det avses att upprättas en gemensamhetsanläggning för drift och underhåll för gata vilket regleras med [g] – *markreservat för gemensamhetsanläggning*. Lokalgatan är främst avsedd för trafik för boende inom området samt servicefordon och räddningstjänst. Detaljplanen säkerställer ett vägområde om 11 meter inom vilken diken kan rymmas med undantag för den del som går mellan fastigheterna Stöcke 7:32 och Stöcke 7:33 och som beräknas till cirka 8 meter. För att säkerställa att inga byggnader hamnar för nära lokalgatan regleras prickmark på 6 meter. I planområdets sydvästra del lämnas möjligt släpp från ny lokalgata till angränsande skogsområde med stigar och mindre befintlig grusväg som leder över Botniabanan. Planförslagets genomförande kommer påverka trafiksituationen i området då fler oskyddade trafikanter samt motorfordon kommer behöva ta sig till och från planområdet genom anslutande länsväg 523. Detaljplanen möjliggör inga krav på gång- och cykelväg inom planområdet och det finns i dagsläget inga planer på att anlägga gång- och cykelväg längs länsväg 523. Detaljplanen innebär att risken för barns hälsa till följd av olyckor kan öka vid resa till och från skola och förskola då området saknar en gång- och cykelväg, särskilt vintertid. Detaljplanen innebär även en risk för ökad biltrafik som inte är eldriven vilket påverkar klimatet negativt.

Kollektivtrafik

Länstrafiken Västerbotten trafikerar Stöcke och Ström med linjenät 126 där närmaste hållplats ligger cirka 1,6 km från planområdet. Under början och slutet av skol- och arbetsdag är turtätheten ungefär en gång i halvtimmen. Turtätheten är därefter begränsad till cirka en tur varannan timme.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör fler boende i området vilket på sikt kan påverka kollektivtrafiken och turtätheten.

Parkering, varumottagning och angöring

Enligt gällande parkeringsnorm ingår planområdet i "parkeringszon C" med riktlinjer om 1,5 parkeringsplatser för enbostadshus. Angöring till planområdets östliga del är möjlig genom befintlig enskild grusväg.

Förändringar och konsekvenser

Ingen ny angöring till länsväg 523 tillskapas utan planerad bebyggelse angörs genom befintlig väg som planläggs som lokalgata och som förlängs in i planområdet genom anläggande av ny väg. 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 varierande när det kommer till terrängen där både flacka ytor samt större lutningar och höjdskillnader förekommer.

Förändringar och konsekvenser

Utifrån en enklare granskning av planområdets höjdkurvor kommer branta lutningar för planerad gata klara maxkraven för längslutning där viss schaktning och fyll kommer krävas. Vid markplanering för väg och bebyggelse ska höjdskillnaderna beaktas så att personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga kan nå målpunkter som exempelvis entréer utan problem. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånd får inte överstiga 25 meter.

Miljöfarlig verksamhet

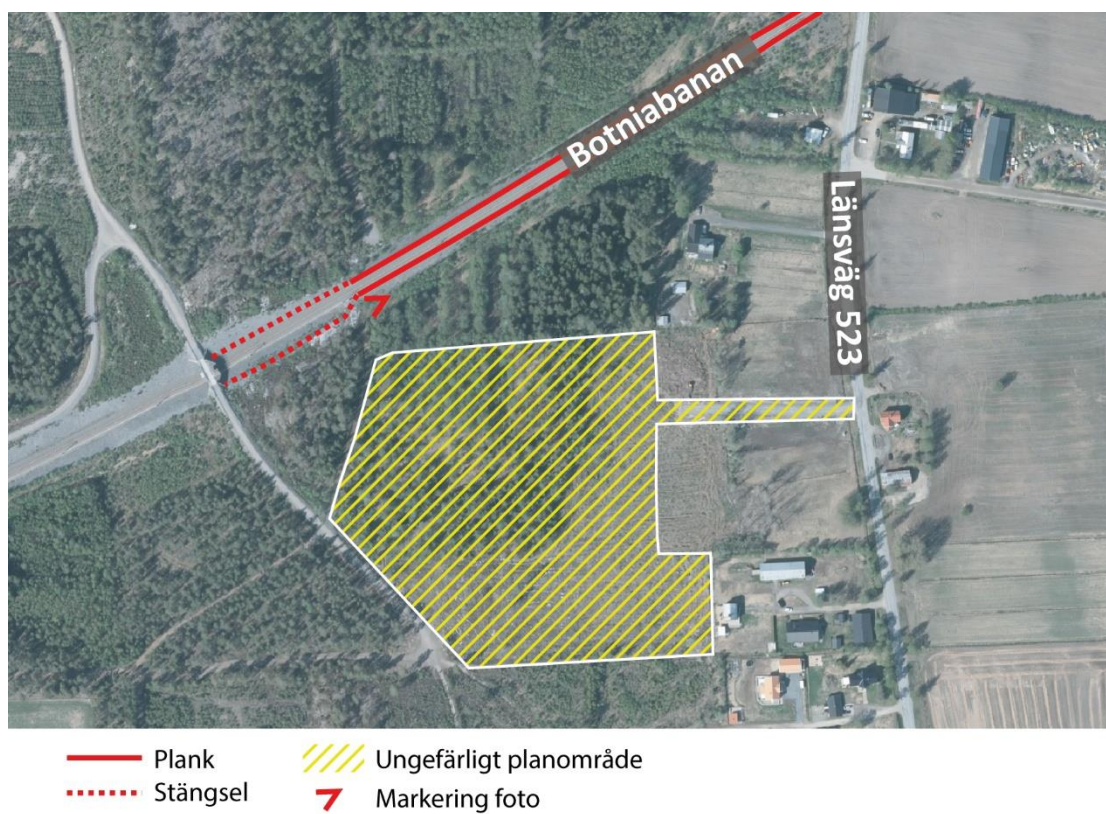
Planen möjliggör ingen miljöfarlig verksamhet.

Riskbedömning av transportled för farligt gods

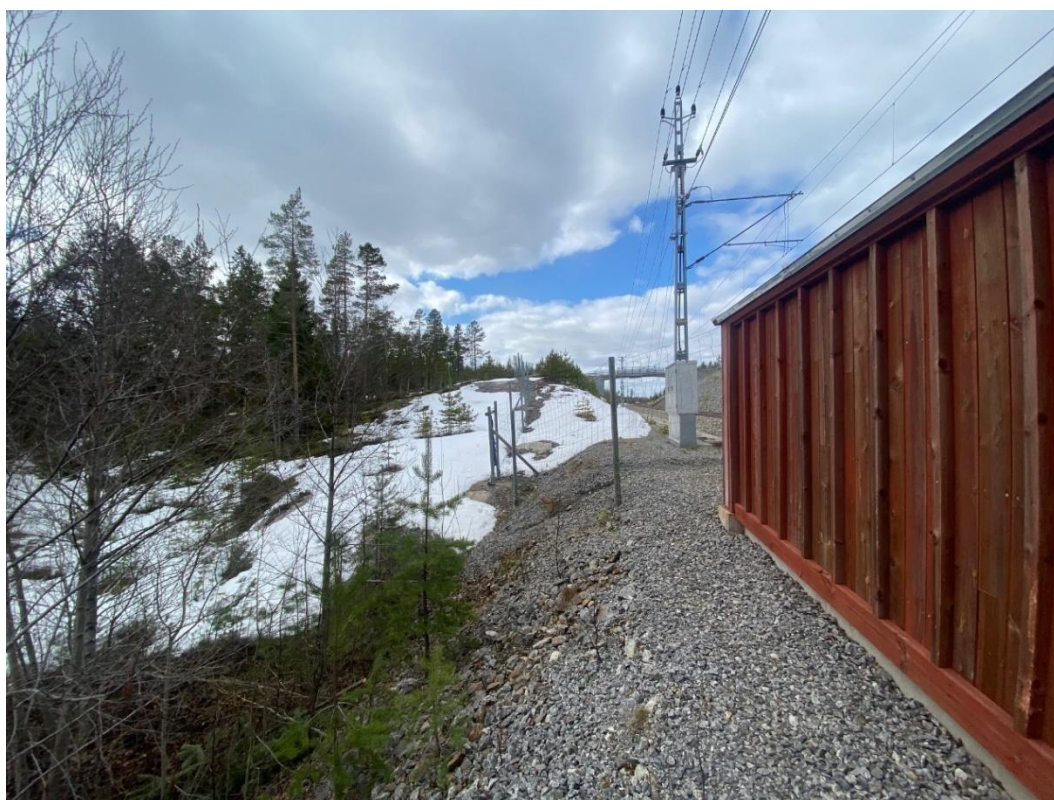
Det finns idag inga generella nationella riktvärden som slår fast vilka risker eller skyddsavstånd som kan vara acceptabla i samband med planering i närheten av transportleder för farligt gods. För att vägleda kommunerna i frågan har Länsstyrelserna i Norr- och Västerbottens län utarbetat dokumentet *Riktlinjer för farligt gods*⁴ för riskhänsyn och skyddsavstånd till transportleder för farligt gods (2019). Enligt riktlinjerna bör ett riskhanteringsavstånd från transportled för farligt gods på 150 m tillämpas. Planerad markanvändning ligger inom del av riskhanteringsavståndet som ligger närmast transportleden – Botniabanan, varpå bedömning av risker och behov av säkerhetshöjande åtgärder bör göras.

För Botniabanan sträckan Nordmaling – Umeå är rekommenderat skyddsavstånd från spårkant till bebyggelsezon "C" 30 meter. Detta baseras på tabell 12 Skyddsavstånd för Botniabanan (och Norrbotniabanan enl. trafikprognos). Prognostiserade trafiken för år 2040 är inkluderat i den angivna skyddsavstånden för järnvägssträckan. Då detaljplanen skapar förutsättningar för att området ska tas i anspråk av bostadsbebyggelse i form av småhusbebyggelse tillhör planerad markanvändning zon C som omfattar "normalkänslig verksamhet" så som bostäder, småhusbebyggelse.

⁴ Riktlinjer för fysisk planering. Skyddsavstånd till transportleder för farligt gods i Norrbottens och Västerbottens län. Utgiven av: Länsstyrelsen Norrbotten, Länsstyrelsen Västerbotten, 2019.



Figur 13. Botniabanan i förhållande till planområdet.



Figur 14. Botniabanan skiljs av med plank eller stängsel. Se markering för foto i figur 13.

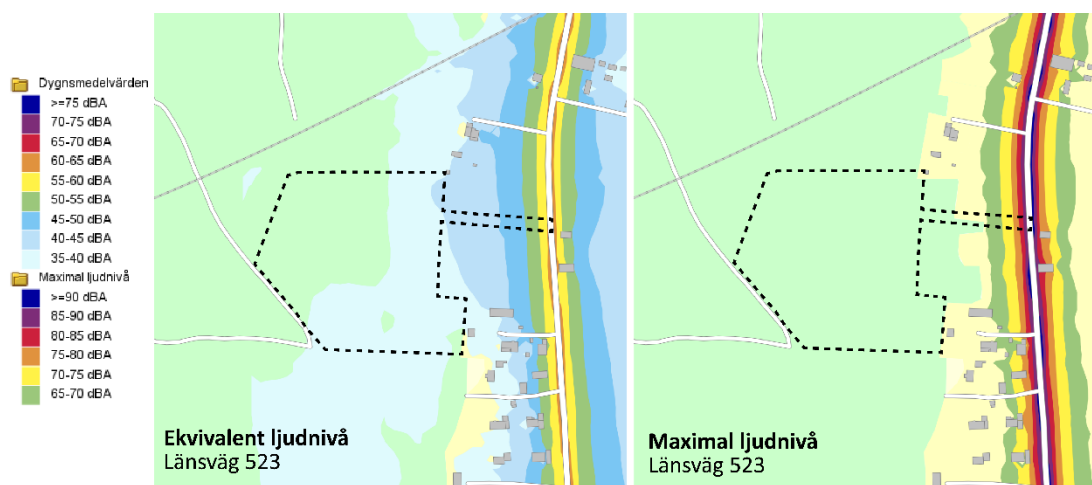
Förändringar och konsekvenser

Område reglerat med användning [B] – *bostäder* ligger lite drygt 30 meter från spårkant och uppfyller därmed rekommenderat skyddsavstånd. Planområdets nordvästra del angränsar till ett skogsbeklätt område och sedan en slänt upp mot dragningen av Botniabanan som skiljs av med plank eller stängsel, se figur 13 och 14. Utifrån en bedömning med utgångspunkt från aktuell transportled (Botniabanan sträckan Nordmaling – Umeå), aktuell markanvändning zon C samt områdets topografi och landskapstyp bedöms inte säkerhetshöjande åtgärder krävas.

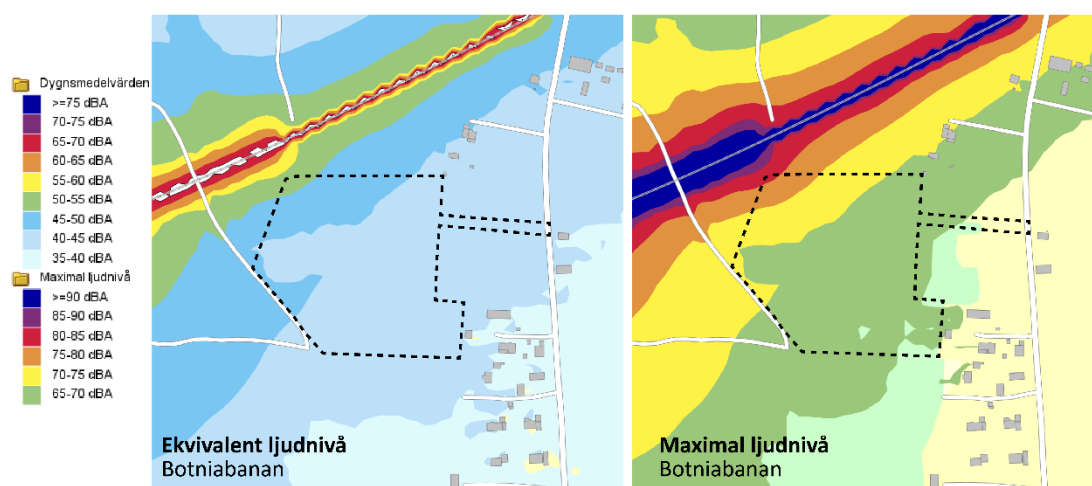
Buller

Enligt gällande riktvärden bör buller från spårtrafik och vägar ej överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas med en maximal ljudnivå av 70 dBA. Enligt kommunens bullerkartering för länsväg 523 och Botniabanan, se figur 15 och 16, ligger planområdet på nivåer under riktvärden för buller vid bostadsbyggnads fasad.

Gällande riktlinjer kring ekvivalent ljudnivå vid uteplats kan buller över 50 dBA från Botniabanan förekomma i planområdets nordvästra del, se figur 16. I planområdets nordvästra del överskrids riktlinjer för en maximal nivå på 70 dBA vid uteplats. Om 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats överskrid får den göra det högst fem gånger per timme mellan kl. 06:00 – 22:00. Bullret från Botniabanan sker endast när tåg passerar. Maximalnivån vid uteplats bedöms inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan tidsintervallet.



Figur 15. Utdrag av bullerkartering för länsväg 523 där svart-prickad linje markerar ungefärligt planområde.



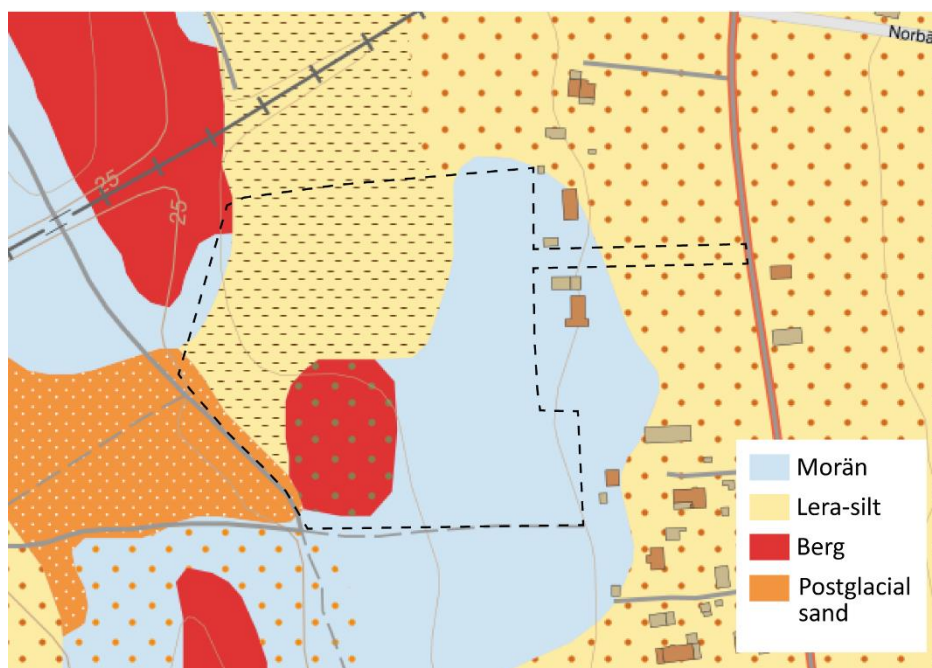
Figur 16. Utdrag av bullerkartering för Botniabanan där svart-prickad linje markerar ungefärligt planområde.

Förändringar och konsekvenser

Enligt kommunens bullerkartering för spår- och vägtrafikbuller ligger planområdet på nivåer under riktvärden för buller vid bostadsbyggnads fasad varför någon bullerutredning inte utförts. Den trafikökning som kommer ske av genomförandet av planförslaget bedöms inte heller alstra trafikbuller i sådan omfattning att en bullerutredning bedöms nödvändig. Trots att maximal ljudnivå vid uteplats inte överskrider riktvärde om 70 dBA högst fem gånger per timme kan uteplats i anslutning till bostaden i planområdets nordvästra del med fördel placeras på byggnadens sida som vetter bort från spårtrafiken. En sådan placering av uteplats bedöms även vara lämplig utifrån väderstreck och möjliga soltimmar.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU's jordartskarta, se figur 17, består planområdet främst av morän och lera-silt med inslag av berg och i planområdets västra del förekommer ett mindre område av postglacial sand. Området med lera-silt som i figur 17 är markerat med streck består av ett tunt eller osammanhängande ytlager av torv. Område med lera-silt som är markerat med prickar har ett tunt eller osammanhängande ytlager av postglacial sand-grus. Prickat område över röd färg illustrerad tunt eller osammanhängande ytlager av oklassad jordart. Ingen geoteknisk utredning har tidigare tagits fram för området.



Figur 17. Jordartskarta hämtad från SGU där svart-prickad linje markerar ungefärligt planområde.

Förändringar och konsekvenser

En fördjupad kartering av geotekniska förhållanden klargörs i bygglovsskedet, för att säkerställa grundläggningsmetod.

Förorenad mark

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

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 planområdet normalriskområde för markradon.

Förändringar och konsekvenser

Då planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde kan enklare åtgärder behöva vidtas. Metod ska redovisas i samband med bygglov.

Risk för skred

Enligt Statens geotekniska instituts kartunderlag om ras, skred och erosion finns det ingen risk för skred inom planområdet. Norr och nordväst om planområdet, längs med Botniabanan, finns utpekat aktsamhetsområde för jordskred i finkornig jordart där försiktighet kan behöva iakttas i planeringen av markanvändning. Kartan bygger på analys av marklutning inom ler- och siltmark samt närheten till vatten. Den ger en generell bild och tar inte hänsyn till lokala förhållanden i övrigt eller till regionala variationer i lerors skredbenägenhet. För att verifiera markstabilitet krävs markundersökningar. Vid kommande bygglovsgivning ska därför en översiktlig geoteknisk undersökning tas fram.

Risk för översvämning

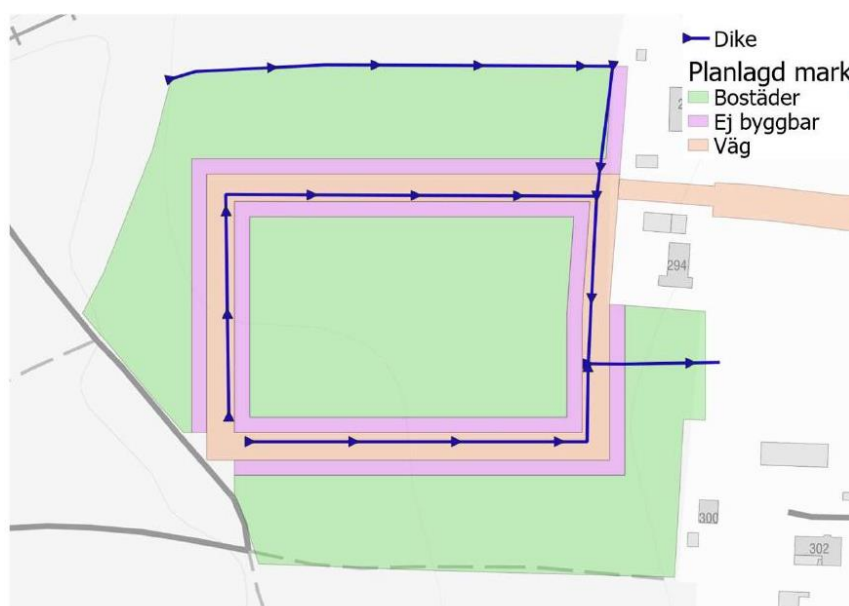
Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.

Dagvatten

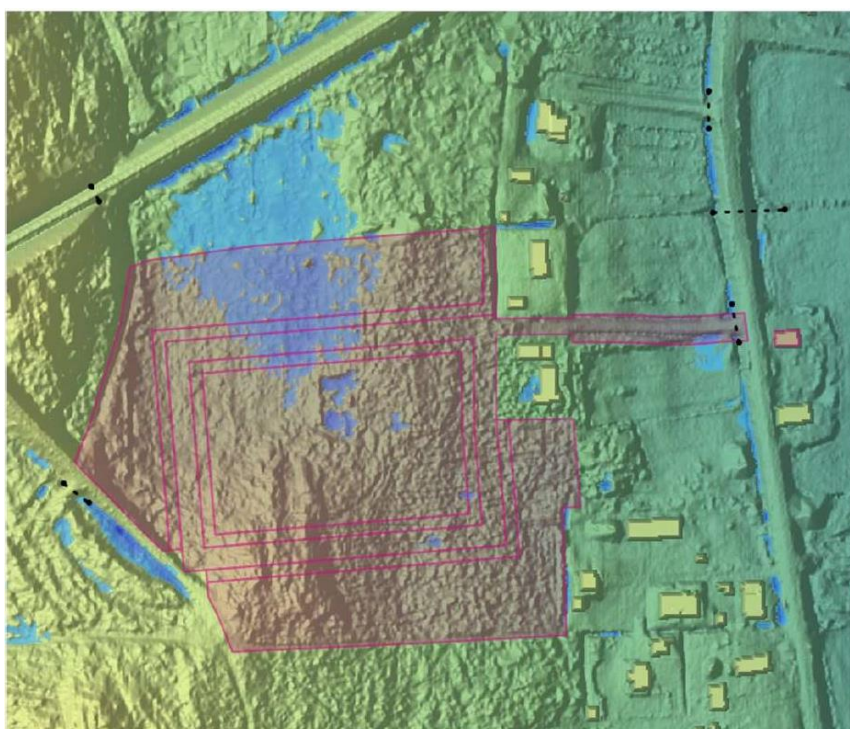
Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration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

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

I samband med detaljplanarbetet har en dagvattenutredning tagits fram av Sweco (2022-09-01). Uträkningarna utgår ifrån att dagvattenlösning inom planområdet ska dimensioneras för ett regn med en återkomsttid på tio år. Då vattnet sedan korsar en av Trafikverkets vägar måste det också säkerställas att utformningen motsvarar Trafikverkets krav. Avrinningen från planområdet kommer öka på grund av ändrad markanvändning och exploatering av området. Enligt dagvattenutredningen kommer Trafikverkets trumma att klara den ökade belastningen utan att vidare åtgärder behöver vidtas inom planområdet.



Figur 18. Förslag på dikesutformning enligt Dagvattenutredning, Sweco 2022-09-01.



Figur 19. Figuren visar ungefärligt planområde och de lågpunkter där vatten riskerar att ansamlas. Ju mörkare blå vatten desto mer vatten samlas. Bild hämtad från Dagvattenutredning, Sweco 2022-09-01.

Förändringar och konsekvenser

Dagvattnet inom planområdet bör avledas med öppna diken längs med planlagd lokalgata på vardera sida och ansluta mot befintligt dike söder om fastighet Stöcke 7:33, se figur 17. I norra planområdet längs med fastighetsgräns finns ett befintligt dike. Norr om planområdet finns en myrmark. För att säkerställa att vattnet från myren inte tränger in i planområdets norra del föreslås att ett avskärande dike anläggs vid gränsen mellan planområdet och myrmarken i område där befintligt dike

ligger, se figur 18, vilket regleras med [n] – *Dike* på kvartersmark. Då diket ligger på kvartersmark åligger skötsel som rör diket fastighetsägarna. Området reglerat som dike är 7 meter brett. Områdets bredd är inte anpassat utifrån att underhåll görs med grävare. För att minska risken för att dagvattenrelaterade problem uppstår i området måste marken höjdsättas så att vattnet rinner bort från husen och mot gatan eller annan lägre mark. Detta regleras i planområdets norra del med [n₂] – *Mark ska höjdsättas så att vatten rinner mot gata eller dike*. Marken inom planområdet måste även höjas för att säkerställa att vatten från myren inte rinner in till planområdet och att husdräneringarna kommer fungera. För att undvika framtida sättningar inom planområdet krävs sannolikt också urgrävning av torv där hus ska byggas. Det får klarläggas i en geoteknisk undersökning vid projekteringskedet.

Vid extrema regnhändelser kommer dikena att svämma över och trummorna kommer inte klara att leda undan vattnet. För att säkerställa att vattnet kan ledas bort från området på ett kontrollerat sätt måste sekundära rinnvägar skapas. I det här området bör gatustråken utformas så att vattnet kan följa dessa och att det finns lägre punkt där det ackumulerade vattnet kan lämna området.

För att inte problem ska uppstå vid större regnhändelser ska nivån för färdigt golv vara minst en meter över den högsta punkt där vattnet kan börja dämna. Golvnivån bör även vara minst en halvmeter högre än vägen för att säkerställa att vattnet rinner från husen och mot vägen och inte tvärtom. Det är också viktigt att inga hus anläggs i lågpunkter eller instängda områden. Exploatören ska vid utbyggnad av väg säkerställa att diken med rätt höjd och bredd anläggs.

Snöhantering

Snöhantering för befintlig grusväg driftas av de för officialservitutet härskande fastigheterna Stöcke 7:32 och Stöcke 7:33 där området mellan fastigheterna, i anslutning till grusvägen, används för snöupplag.

Förändringar och konsekvenser

Ny samfällighetsförening som bildas för planerad lokalgata inom planområdet ansvarar för snöhantering av gata. Vägområdet är 11 meter brett med 6 meter prickmark utefter gatan med undantag för området mellan fastigheterna Stöcke 7:32 och 7:33. Tillräckligt med yta för snöhantering inom planområdet bedöms därför vara tillräcklig. Detaljplanen möjliggör att snöupplag kan uppföras vid släppet från lokalgata mot naturområdet i sydväst eller utanför planområdets östra del.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det

önskade miljötillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer 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

Miljökvalitetsnormerna 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 luftkvalitetsförordningen (2010:477). I delar av centrala Umeå överskrids gräns-värdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitets-normerna som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande 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).

Bostadsbebyggelse inom planområdet bedöms inte påverka någon vattenförekomst.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Förändringar och konsekvenser

I och med detaljplanens antagande måste också beslut om att utvidga verksamhetsområdet för vatten- och avlopp tas av kommunfullmäktige. VA-anslutning kan ordnas inom infartsväg. Underjordiska ledningar kan tillskapas inom användningen för [GATA].

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. Vakans gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA 18) ska följas.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god.

Förändringar och konsekvenser

Planerad väg uppfyller NOAs råd och anvisningar. Planerat vägområdet är 11 meter brett med 6 meter prickmark. Avfallshämtning sker genom enskild soptunna vid fastighetsgräns.

El

En el lågspänningsledning ansluter till planområdets östra del.

Förändringar och konsekvenser

Område för befintlig el lågspänningsledning planläggs inom användningen för [GATA]. Ny bebyggelse ansluts till det kommunala elnätet. Ledningar bör förläggas i gata.

Elektromagnetiska fält

Nordväst om planområdet går Botniabanan. Under den tid då spåren trafikeras orsakas elektromagnetiska fält av järnvägens strömförsörjning. Det elektromagnetiska fältet är som störst kring järnvägens kontaktledning och avtar snabbt med avståndet från järnvägen och dess strömförande kontaktledning.

Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. Utifrån Strålskyddsmyndighetens bedömning för miljöer där människor varaktigt vistas, såsom bostäder, skolor, förskolor och arbetsplatser m.m. ska magnetfält inte överstiga 0,2 μT i årsmedelvärde med hänsyn till hälsoeffekter.

Förändringar och konsekvenser

Avståndet till närmsta elektromagnetiska fält är tillräckligt för att planerad bebyggelse inom planområdet inte kommer att påverkas.

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 exploatör för genomförande av detaljplanen svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av exempelvis angöringsvägar, kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna.

För planområdet omfattar allmän platsmark befintlig grusväg och tillkommande lokalgata, reglerat med markanvändning [GATA], som tillsammans ansluter ny bebyggelse med länsväg 523. Enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark regleras genom egenskapsbestämmelse [a] – *Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.*

Det särskilda skäl som åberopas för att planlägga gata med enskilt huvudmannaskap är att befintlig grusväg samt vägar som ansluter till bebyggelse från länsväg 523 i omgivningen 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 ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Planområdet planeras att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Beslut om utökat verksamhetsområde för vatten och spillvatten fattas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas.

Avtal

Exploateringsavtal

Umeå kommun avser att teckna ett exploateringsavtal med sökande vilket syftar till att reglera genomförandet av detaljplanen. Exploatören ansvarar för och bekostar utförande av lokalgata och gatubelysning samt avvattning i form av diken. Exploatören ska ansöka om inrättande av gemensamhetsanläggning för lokalgata och därtill hörande anläggningar. En säkerhet kommer att ställas som motsvarar kostnaderna för att utföra de planerade anläggningarna.

Tidplan

Detaljplanen beräknas antas första kvartalet 2023.

Den preliminära tidplanen baseras på förutsättningen att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen får laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattas av fastighet Stöcke 7:6 och Stöcke 7:3 som är av privat ägo. Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse i form av småhus vilket medför att fastigheterna kan styckas av i mindre fastigheter. Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan lämnas in av fastighetsägaren till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Del av fastighet Stöcke 7:6 och Stöcke 7:3, som enligt detaljplanen ingår i vägområde, bör genom fastighetsreglering överföras för att ingå i gemensamhetsanläggning till ett samfällt vägområde där de nybildade fastigheterna inom planområdet samt anslutande fastigheter Stöcke 7:32 och Stöcke 7:33 är delägare i.

Fastighet	Konsekvenser
Stöcke 7:6 och Stöcke 7:3	Kan styckas av i mindre fastigheter för bostadsändamål.
Del av Stöcke 7:6 och Stöcke 7:3	Kan styckas av för att ingå i gemensamhetsanläggning till ett samfällt vägområde.

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.

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande 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.

Fastigheterna Stöcke 7:32 och Stöcke 7:33, som ligger i anslutning till planområdets östliga del, har rätt till befintlig grusväg som ingår i planområdet genom officialservitut. Officialservitutet behöver utgå för att möjliggöra inrättning av gemensamhetsanläggning och bildande av samfällighetsförening för ny planerad väg där nytillkomna fastigheter inom planområdet samt fastigheterna Stöcke 7:32 och Stöcke 7:33 ska ingå. Genom lantmäteriförrättning och en ansökan om fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten kan officialservitutet upphävas. Ett officialservitut får upphöra att gälla om parterna är överens om det.

I planområdets västra del ligger fastighet Stöcke S:2 som löper i nord-sydlig riktning. Stöcke S:2 är en laga skiftessamfällighet som avser vägarna inom byn. Samfälligheten behöver föras över till blivande bostadsfastigheter och ny gemensamhetsanläggning för enskild väg.

Gemensamhetsanläggning	Konsekvenser
Officialservitut för befintlig grusväg	Upphävs För att möjliggöra att gemensamhetsanläggning kan bildas för ändamål: enskild väg, där fler fastigheter kan ingå.
Gemensamhetsanläggning för enskild väg	Bildas Då planerad väg inom planområdet ska ägas och skötas ihop av flera fastigheter.
Fastighet S:2 Skiftessamfällighet avseende väg	Samfälligheten förs över till blivande bostadsfastigheter eller gemensamhetsanläggning för väg

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

Tekniska frågor

Det planerade området för dragning av ny väg är varierande när det kommer till terrängen där både flacka ytor samt större lutningar och höjdskillnader förekommer. Utifrån en enklare granskning av planområdets höjdkurvor kommer branta lutningar klara maxkraven för längslutning - huvudgator max 7 procent, lokal- och markgator max 10 procent. I viss mån kommer schaktning att krävas och i andra hänseenden krävs fyll. Någon granskning av massbalans på ytorna för vägutrymmet är inte utförd i samband med framtagande av detaljplan. Anslutningar från de brantare delarna av planerad väg till möjliga fastigheter utreds i bygglovsskedet.

Ekonomiska frågor

Exploatören tillika fastighetsägare av fastighet Stöcke 7:6 och Stöcke 7:3 står för samtliga kostnader gällande genomförande av detaljplanen vilket bland annat omfattar:

- Markberedning
- Anläggande av väg och dikessystem
- Fastighetsbildningsåtgärder
- Bygglov
- Anslutningsavgifter för fjärrvärme, vatten, avlopp och el.

Detaljplanen innebär ökade kostnader för Vakin då planen förutsätter en utökning av det kommunala verksamhetsområdet.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt avtal.

Medverkande

Clara Persson Harlin, Detaljplanering

Kajsa Jacobsson, Detaljplanering

Karin Wilstrand, Sweco Architects Umeå

Kommunala verksamheter:

Detaljplanering

Lantmäteri

Mark och exploatering

Umeåregionens brandförsvär

Vakin

Källor

Fotografier: Sweco

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

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