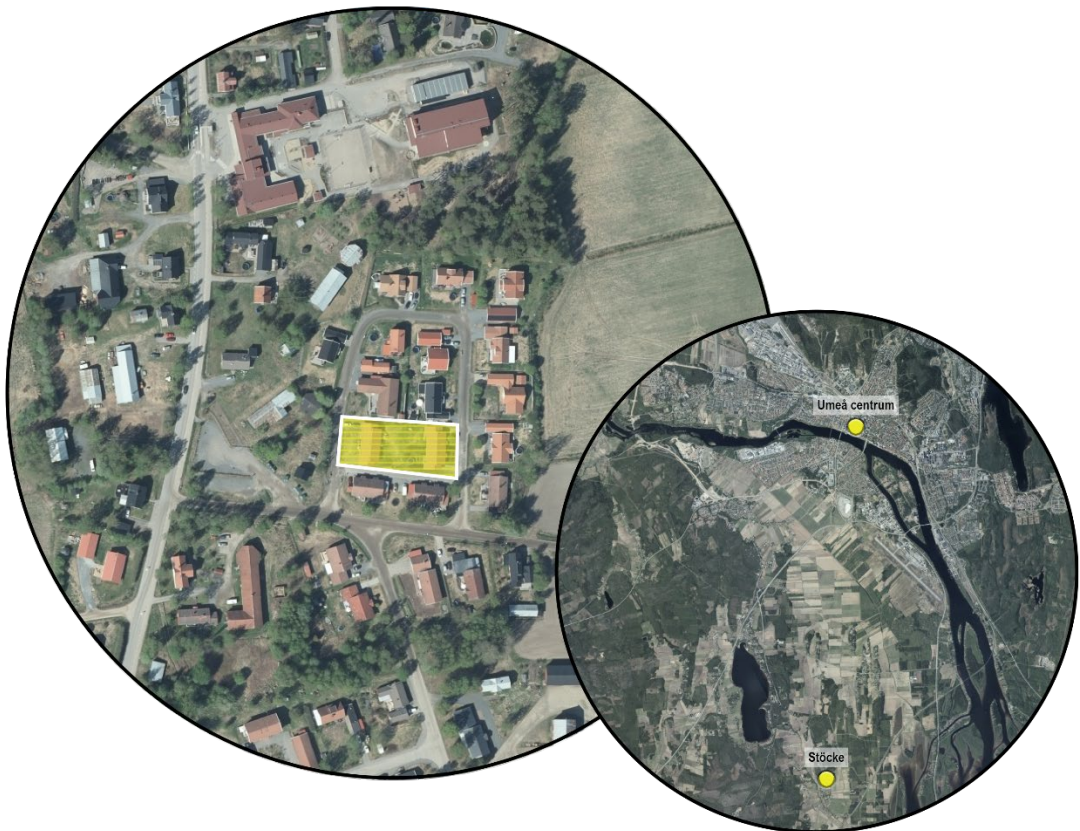


Ändring av detaljplan 2480K-P03/79 för fastigheterna **Stöcke 6:31 och 6:36 inom Stöcke i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning – granskningshandling			Diarienummer: BN-2020/00386
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900	Aktnummer:	Antagen:	Laga kraft:

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

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. Ortofotograf 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 huvudmannskap.

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 byggrätt 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

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.