

## § 279

### Stöcke 7:6

Diariernr: BN-2019/01051

## Planbesked för Stöcke 7:6 och 7:3 - bostäder

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheterna Stöcke 7:6 och 7:3.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att tillskapa nya tomter för bostadsändamål.

Syftet är också att anpassa planens omfattning och gestaltning till landskapsbilden och omgivande bebyggelsestruktur.

### Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget i Stöcke i anslutning till Ström, ca 13 km från Umeå centrum, se figur 1. Området är lokaliserat i närheten av Botniabanan och väg 523 och omfattar en areal av cirka 3,5 hektar.

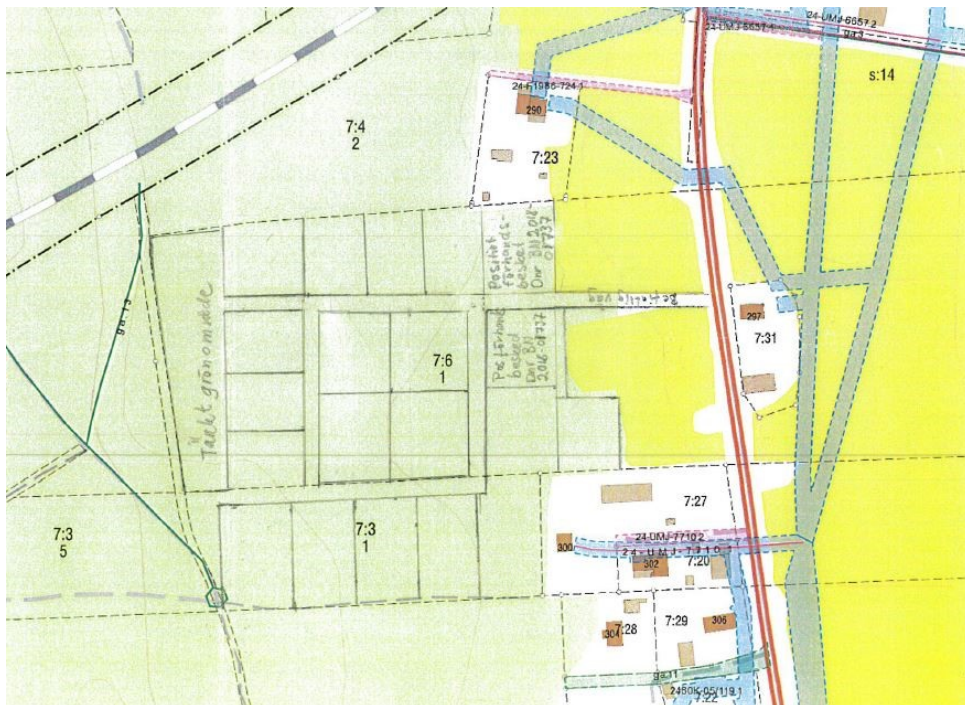


Figur 1. Översiktskarta med utvalda referenspunkter.

Enligt skiss i ansökan som visas i figur 2 nedan, föreslår sökande att tillskapa cirka 18 nya tomter för bostadsändamål inom fastigheterna Stöcke 7:6 och 7:3. För att anpassa planens omfattning till landskapsbilden och omgivande bebyggelsestruktur, kan antalet tomter behöva minskas, vilket ska utredas i kommande planarbete. Fornlämningar har hittats i närheten av planområdet, varför en arkeologisk utredning krävs för att förstå platsens förutsättningar. Området är reviområde för en skyddsvärd fågelart, vilket också det måste undersökas under planprocessen.

Med anledning av att området är beläget nära Botniabanan måste hänsyn tas till trafikbuller och säkerhetsaspekten. Ur bullerhänseende ses i ett första inledande skede möjligheter att uppfylla bullerförordningens krav med justering av de närmsta tomterna. Säkerhetsavståndet för att bygga bostäder bredvid järnväg är 50 meter, vilket anses kunna nås.

Ett positivt förhandsbesked har getts i mars 2019, med syftet att tillskapa två nya tomter inom fastigheten Stöcke 7:6 i anslutning till befintlig bebyggelse.



Figur 2. Skiss från ansökan.

**Översiktsplan och gällande områdesbestämmelser**

Gällande översiktsplan för planområdet är *Fördjupning för Umeå* (2011) samt *Tematiska tillägget för landsbygden* (2018). Översiktsplanen refererar lämplig markanvändning inom området till gällande områdesbestämmelser "*Områdesbestämmelser för Södra Stöcke*" (2480K-P93/102). I områdesbestämmelserna är delar av fastigheten Stöcke 7:6 utpekade som O<sub>1</sub> kompletteringsområde. Beteckningen innebär att området bedöms vara lämpligt för komplettering till pågående markanvändning samt att området efter särskild prövning kan bebyggas med nära jordbruksanknuten verksamhet. En del av fastigheten Stöcke 7:3 är utpekade som bebyggelseområde och anses kunna kompletteras med ny bebyggelse., medan resterande del av planområdet är beläget utanför planlagt område. Användningen i områdesbestämmelserna bredvid planområdet bedöms dock ha tappat delar av sitt syfte i och med etableringen av Botniabanan. Avsteget från bestämmelserna kan även motiveras med att behovet inom planområdet ändrats.

I den fördjupade översiktsplanen är även olika tillväxtstråk utpekade, varav ett sådant stråk går från Stöcksjö och Stöcke via Ström, Strömbäck och Sörböle. Planområdet bedöms ingå i det planerade tillväxtstråket, eftersom planområdet skapar en förlängning av befintlig bebyggelsestruktur längs med vägen från Stöcke mot Ström. Tematiska tillägget för landsbygden har generellt en positiv inställning till landsbygdsutveckling som förstärker befintlig bebyggelsestruktur. Ovanstående motiv leder till att planansökan bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

**Byggande i byarna**

Det kommunala planeringsunderlaget *Byggande i byarna* framhåller att bebyggelsen bör placeras med respekt för byns/ bebyggelsegruppens individuella mönster och karaktär som naturligt kompletterar tidigare bebyggelse invid befintlig väg. Detta anses planansökan kunna bidra till om planens omfattning anpassas till landskapsbilden.

**Slutdatum**

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas andra kvartalet 2021 och planen beräknas antas andra kvartalet år 2022.

### Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Avgift för planbesked tas ut för mellanstor (max 5000 BTA) åtgärd med 11 960 kr.

### Beredningsansvariga

Angelica Wiklund, planarkitekt  
Clara Ganslandt, planchef

### Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

### Beslutsgång

Ordförande finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### Beslutet ska skickas till

- Sökanden