

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

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Stöcksjö 14:23 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för en förtätning av bostadsbebyggelsen med fyra bostadstomter, regelbunden bebyggelse samt möjliggöra för mindre, bostadsnära verksamheter inom hela området.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2022-02-23 – 2022-03-22**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Synpunkter

Geotekniska förutsättningar

Inför granskning bör det beskrivas tydligare vad de geotekniska förhållandena innebär med avseende på markens lämplighet för byggande av bostäder. Det bör även tydligare framgå vad återstående behov av utredningar (inför ansökan om bygglov) avser. Detta är särskilt viktigt ifall de nya tomterna avses säljas till privatpersoner för byggnation i egen regi, då dessa ofta saknar kunskap om denna typ av frågor samt vilken osäkerhet avseende grundläggning samt exploateringskostnader det kan innebära ifall dessa inte utretts.

Jordbruksmark

Enligt gällande fördjupning för Umeå är planområdet utpekad som jordbruksmark. Stöcksjö tillhör visserligen ett utpekad tillväxtstråk, men av TÖP landsbygden framgår också att möjligheten att driva rationellt jordbruk inte ska försvåras, att fragmentering bör undvikas och att "I stort sett all nuvarande jordbruksmark – även den nedlagda – reserveras för livsmedels och energiproduktion i ett framtida långsiktigt hållbart samhälle." Det går också att läsa att "I byar med ingen eller svag befolkningstillväxt kan dock möjligheten att bevilja nylokalisering på jordbruksmark

prövas när detta stärker byns struktur och byakaraktär." Stöcksjö utgör dock inte en by som omfattas av den beskrivningen.

Jordbruksmarken inom planområdet utgör ca 2 hektar och har sambrukats med intilliggande jordbruksmark sedan 70-talet. Området var senaste blocklagt 2007 och var då öppen jordbruksmark. Igenväxningen påbörjades 2012 och har sedan dess fortsatt.

Brukningvärdet ska enligt Prop. 1985/86:3 s.158 bedömas med hänsyn till markens läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar som gör marken lämpad för jordbruksproduktion. Enligt Prop. 1958/86:3 s.53 så är "jordbruksmarken en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet".

Länsstyrelsen ser det som problematiskt att ett område som är avsatt som jordbruksmark i gällande FÖP planläggs för bostäder. Det aktuella området är beläget i direkt närhet till kommunens stora samlade åkermarksområden där det bedrivs aktivt jordbruk. Det råder även efterfrågan på odlingsbar jordbruksmark i området. Flertalet söker mark i området enligt mark och betesförmedlingen som är en förmedlingstjänst av mark som Länsstyrelsen sköter. Med anledning av omvärldsläget, den regionala livsmedelsstrategin och att markerna sambrukats historiskt med intilliggande jordbruksmark så ställer sig Länsstyrelsen frågande till om åtgärden är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 kap 4§ Miljöbalken.

Kommentar:

Stycket om geoteknik uppdateras i planbeskrivningen och ett förtydligande läggs till kring vilka utredningar som kvarstår inför byggnation.

Stycket i planbeskrivningen som hänvisar till översiktsplanens tillägg för landsbygden omformuleras.

Bakgrunden till bestämmelserna om jordbruksmark hittas som Länsstyrelsen skriver i förarbeten till lagen om hushållning med naturresurser, som exempelvis i proposition 1985/86:3 där det anges att **brukningsvärd jordbruksmark är mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.**

Planområdet är totalt två hektar stort, men två av de sex tomterna inom planen är redan bebyggda. En dryg tredjedel av kvartersmarken inom planområdet är därmed redan ianspråktagen, och planen fungerar där enbart bekräftande av befintliga förhållanden. Återstående mark är idag skogsmark då åkerbruket har legat i träda i 21 år, sedan 2001, pga. att marken bedömts vara svårodlad och sandig.

Länsstyrelsen har själva skrivit i ett tidigare yttrande, då planen var ute på samråd första gången 2011 (med ett snarlikt planförslag inom samma planområde): "Planområdet är till stor del förlagt på jordbruksmark. Jordarten inom denna mark

domineras av sand med begränsad avkastningsförmåga. Delar av det totala åkerområdet har begränsade möjligheter för tillfredställande dränering. Länsstyrelsen anser att den aktuella åkermarken inte har högsta värde för ett bevarande med hänsyn till begränsad avkastningsförmåga och inte så gynnsam arrondering pga. begränsad storlek och ojämn fältform.”

Området är idag slybevuxet och ligger som ett avgränsat område i en gräns mellan två öppna odlingslandskap. Att platsen bebyggs fragmenterar därmed inte det existerande åkerlandskapet eller hindrar ett rationellt jordbruk i ett större perspektiv. Planförslaget har ingen negativ inverkan på intilliggande jordbruksmark.

Området har en central placering i Stöcksjö vilket är fördelaktigt då tillkommande bebyggelse här bidrar till en förtätning av bykärnan.

Kommunen gör sammantaget bedömningen att marken med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar, inte ska anses brukningsvärd och därmed kan anses lämplig för bostadsbebyggelse i liten skala.

VAKIN AVFALL

Säkerställ att hämtplatser och transportvägar uppfyller NOA, samt att vändmöjlighet/genomfart finns för sopbilen. I övrigt har Vakin Hushållsavfall inga övriga synpunkter så länge anvisningarna i gällande NOA följs.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

PostNord har inget att anmärka och godkänner härmed den föreslagna detaljplanen BN-2018/01307.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintligt detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se> För flytt av ledningar eller samordning gå in på [Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se](https://www.ledningskollen.se)

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

UMEÅ ENERGI

Umeå Energi har inget att erinra avseende ledningar för fjärrvärme-, el- eller bredband.

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

BRANDFÖRSVARET

Brandförsvaret har inga synpunkter på planförslaget Stöcksjö 14:23 m.fl. BN-2018/01307

Kommentar:

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Hur bred gatuområdet är framgår inte i planbeskrivningen. Bredd på gatuområdet [GATA] bör vara 10,5 meter. I gatusektionen ska en minsta körbanebredd om fem meter samt plats för dike och snöupplag på båda sidor av körbanan rymmas. Då

den tillkommande gatan inom planområdet ej är kommunal kommer de boende själva sköta och ansvara för gatan. Detta kan ske genom en gemensamhetsanläggning eller servitut.

Ta bort meningen under gator och trafik – förändringar och konsekvenser, ”vägen bedöms därför som trafiksäker”.

Drift och underhåll Park och natur

Vi vill att den natur som planläggs inom denna plan ska ha planbestämmelsen enskilt huvudmannaskap. Kommunen äger ingen angränsande natur och ser inte det allmänna värdet av att äga just den här marken.

Vi avråder generellt från att planlägga smala remsor av natur mellan tomter. Den här typen av natur in smala remsor tas snabbt i anspråk av intilliggande fastigheter genom anläggning av gräsmatta, upplag av trädgårdskompost, placering av studsmattor, båtar och annat, vilket försvårar skötseln och skapar tillsynsärenden.

Kommentar

Då gatan är en befintlig gata som ska förlängas behålls bredden 8m, men ett u-område på 4m för dike är utpekade inom kvartersmark på båda sidor om gatan.

Planbeskrivningen justeras under rubriken *gator och trafik*.

Naturmarken inom området har redan enskilt huvudmannaskap vilket också förklaras i planbeskrivningen. Släppet mellan tomterna syftar till att bevara en öppenhet genom planområdet i nord-sydlig riktning, och kommer därför att vara kvar.

LRF:S KOMMUNGRUPP

Bebyggelse på åkermark

Umeå kommun har i sin översiktsplan antagen 2018 följande skrivning:

Jordbruk

*I dessa översiktsplanedelar beskrivs målsättningen är att det **öppna landskapet ska bevaras på ett långsiktigt och ekonomiskt hållbart sätt** och att hävdad betesmark och därmed att det **öppna landskapet inom planområdet ökar**. **Ett levande jordbruk är garanten** för en lokal livsmedelsproduktion och ett öppet landskap med dess kulturella och biologiska värden. Inriktningen är bland annat att möjligheterna att driva ett hållbart jordbruk inte ska försämrats **och att i stort sett all nuvarande jordbruksmark – även den nedlagda – reserveras för livsmedelsproduktion och energiproduktion i ett framtida hållbart samhälle**. Generellt gäller att*

odlingsmark inte tas i bruk för bebyggelse eller anläggningar annat än för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

På aktuellt markområde har fastighetsägaren tidigare sökt bygglov (ca 2008) för bostäder med avslag. Sedan dess har man sagt upp arrendatorn och låtit marken delvis växa igen på inrådan av myndigheterna för att på så sätt enklare kunna hävda att markområdet inte längre är brukningsvärd åkermark. Markområdet redovisas fortfarande på en del kartor som åkermark och torde med ganska enkla medel kunna brukas igen för foder eller livsmedelsproduktion.

LRF:s kommungrupp har den uppfattningen att den brukningsbara åkermark som fortfarande finns kvar i kommunen ska bevaras och undantas från bebyggelse av bostadshus. Umeå kommuns yta är enligt wikipedia 5 277,25 km² stor varav 120,65 km² är åkermark registrerad i Jordbruksverkets statistik eller knappt 2,3 procent av kommunens totala yta. LRF:s kommungrupps bestämda uppfattning är att det borde finnas annan mark att bygga på än åkermark.

Vi lever i orostider, priser på energi, gödsel och foder skenar, vår stadsminister uttalade inte för länge sedan att svenskt jordbruk ska producera allt som går för att möta kommande livsmedelsbrist, inte i Sverige utan på världsmarknaden. Vi vet inte vad framtiden har i sitt sköte men en sak är säker att vi alla behöver äta och den åkermark vi fortfarande har kvar ska vi vara fruktansvärt rädd om.

I Umeå kommun har 2 539 hektar försvunnit ut jordbruksstatistiken mellan åren 1990 och 2021. En del av marken har försvunnit med Botniabanan, ringled kring Umeå, Söderslätts handelsområde, Västerslätts industriområde och Kronoparken men även på andra håll. Om denna utveckling fortsätter så kommer den odlingsvärda åkermarken att försvinna och hur ska vi då uppfylla målen i livsmedelsstrategin som antagit både nationellt men även regionalt? Är Umeå kommun beredd att medverka till att den regionala livsmedelsstrategin inte uppnås?

Med bakgrund av detta anser LRF:s kommungrupp att kommunens detaljplaner som berör åkermark är fullständigt vansinne och med bakgrund hur det ser ut i världen så bör man ha stor eftertanke på vilka effekter byggnationer på brukningsvärd åkermark har på sikt för vår beredskap och försörjning. Vi anser också att denna detaljplan inte tillgodoser väsentliga samhällsintressen.

Kommentar

Ang jordbruksmarken, se kommentar till Länsstyrelsen.

Att det på samma fastigheter tidigare söktes ett bygglov (2008) stämmer inte riktigt, men en snarlik ansökan om detaljplan gjordes för ett tiotal år sedan. Att ärendet avbröts den gången var ett politiskt beslut.

Påståendet att marken skulle ha låtit växa igen "på inrådan av myndigheter" för att lättare få igenom en exploatering saknar helt grund. Det ligger i Umeå kommuns, liksom alla övriga berörda myndigheters, intresse att verka för en god

samhällsplanering, vilket inkluderar såväl ett ökat bostadsbyggande som ett bevarande av naturvärden såsom jordbruksmark. I detta enskilda fall har kommunen gjort bedömningen att den föreslagna exploateringen är lämplig.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

KOMMUNALA LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Plankarta med bestämmelser

Ett litet område av Stöcksjö 14:23 lämnas oplanerad mellan bostadsfastigheterna, i planens sydvästra hörn. Bör inte detta område planläggas som natur?

Planbeskrivning

I planbeskrivningen framgår det oklart om området som den nya detaljplanen består av, tidigare har varit detaljplanelagt. Det står om en industriplan och en detaljplan. Hur mycket blir kvar av dessa äldre planer, bla inom Stöcksjö 14:23. En bild eller två vore passande.

Planbeskrivningen bör kompletteras med hur det triangulära området söder om Stöcksjö 14:53 ska behandlas.

Det är inte angivet om marken för bostäder behöver fyllas ut för att klara en höjd på minst +23,4 m.

Det är angivet i konsekvenstabellen att Stöcksjö 14:23 kan utökas för att bilda nya fastigheter, det skall vara avstyckning från Stöcksjö 14:23 för att bilda nya fastigheter. Det kan även bildas en marksamfällighet för gatan och naturområdena som samägs av de boende i området.

Ny gemensamhetsanläggning kan bildas för gatan, dike, naturområdet och VA om inte verksamhetsområdet utökas.

Fastighetsindelningsbestämmelser behöver inte nämnas eftersom den inte används.

Kommentar

Det område som blir kvar av Stöcksjö 14:23 i sydväst planläggs som natur.

Det triangulära området söder om 14:53 planläggs som GATA.

En bild som visar befintliga detaljplaner läggs till, skrivelsen om fyllnadsmassor och geoteknik förbättras och stycket om fastighetsindelningsbestämmelser tas bort.

Ändringar görs i genomförandebeskrivningen enligt rekommendation.

STÖCKSJÖ BYAMÄN

Byggnadsstruktur

Stöcksjö by är en jordbruksby med anor från 1500-talet eller tidigare som succesivt kompletterats med nyare bebyggelse. Stöcksjö är som många andra byar på landsbygden byggd enligt randbebyggelse d.v.s. man har byggt husen efter vägen i en rand. Umeå kommun har med denna detaljplan och även tidigare detaljplaner aktivt sett till att bygga sönder den dominerande byggnadskulturen i Stöcksjö genom att tillåta detaljplaner med byggnationer i små områden som blir som små byar i byn. Vi anser att denna typ av bebyggelse inte harmoniserar med den gamla randbebyggelsen och detaljplanen bör därför rivs upp. I aktuell detaljplan står det att "tillkommande bebyggelse ska främst ske i form av förtätningar och kompletteringar inom befintlig bebyggelsestruktur". Vi anser att man säger en sak i detaljplanen men gör något helt annat i verkligheten. Vi undrar var finns kopplingen till det man själv skrivit i detaljplanen, sidan 2 och det förslag som man för fram i detaljplanen.

Bebyggelse på åkermark

Följande stycke är hämtat från Umeå kommuns översiktsplan.

Jordbruk

Kommunens intentioner för jordbruk beskrivs framför allt i Tematiskt tillägg för landsbygden men exempelvis även i Fördjupning för Umeå. I dessa översiktsplanedelar beskrivs målsättningen är att det öppna landskapet ska bevaras på ett långsiktigt och ekonomiskt hållbart sätt och att hävdad betesmark och därmed att det öppna landskapet inom planområdet ökar. Ett levande jordbruk är garanten för en lokal livsmedelsproduktion och ett öppet landskap med dess kulturella och biologiska värden. Inriktningen är bland annat att möjligheterna att driva ett hållbart jordbruk inte ska försämrats **och att i stort sett all nuvarande jordbruksmark - även den nedlagda - reserveras för livsmedelsproduktion och energiproduktion i ett framtida hållbart samhälle.** Generellt gäller att odlingsmark inte tas i bruk för bebyggelse eller anläggningar annat än för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

På Lantmäteriets Min karta ligger aktuellt markområde som åkermark. Aktuellt område har tidigare varit föremål för byggnationer men man har fått rådet att låta marken växa igen för att sen lättare kunna få tillåtelse att bygga bostäder. Byamännen tycker att det är ett otroligt korttänkt synsätt i synnerhet i dessa orostider där vi inte vet vad framtiden har i sitt sköte. Dessutom strider denna detaljplan mot vad som finns skrivet i Umeå kommuns översiktsplan se föregående stycke. Detsamma gäller länets livsmedelsstrategi som blir allt svårare att genomföra då åkermark tas i anspråk för byggnationer, järnvägar och vägar för biltrafik.

Kommentar

Ang jordbruksmarken, se kommentar till Länsstyrelsen.

Det stämmer att Stöcksjös befintliga bebyggelse är disponerad kring en större väg i nord-sydlig riktning, men någon strikt radbebyggelse är det samtidigt inte då bebyggelsen redan ligger i två och i flera fall tre led ut från vägen. Kommunen har därför gjort bedömningen att detta tillskott inte stör den existerande strukturen.

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

VAKIN VATTEN OCH AVLOPP

Inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen åtgärd.

PLANERINGSUTSKOTTET

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för en förtätning av bostadsbebyggelsen med fyra bostadstomter, reglera befintlig bebyggelse samt möjliggöra för mindre bostadsnära verksamheter inom hela området.

För planområdet gäller översiktsplan *Fördjupning för Umeå* (reviderad 2018) samt även det som preciseras i *Tematiskt tillägg för landsbygden* (2018). En förtätning och fortsatt utveckling som förslaget möjliggör har stöd i översiktsplan samt är förenligt med den strukturella intentionen gällande byar i tillväxtstråk i bebyggelse scenariot för hållbar tillväxt.

Det konstateras i förslaget att marken för planområdet varit jordbruksmark men som ej brukats på länge. Därtill kantas området av större jordbruksblock både i norr och söder som idag aktivt brukas. Av dessa anledningar så är det av principiell betydelse att en vidareutvecklad bedömning genomförs som säkerställer att den forna jordbruksmarken inom planområdet är lämplig att ianspråkta för ytterligare bebyggelse.

Det är positivt att det för planområdet föreslås en genomgående lokalgata. Detta skapar handlingsfrihet för en fortsatt tänkbar bebyggelseutveckling österut. För den fortsatta planprocessen är det därför viktigt att vidhålla denna utformning.

Yttrandet har tagits fram av Övergripande planering samt Mark och exploatering i samverkan. Ett genomförande av planen förutsätter beslut om utvidgning av verksamhetsområde för dricks- och spillvatten i kommunfullmäktige. Detaljplanen kommer av denna anledning föras till fullmäktige vid ett eventuellt antagande.

Kommentar

Ang jordbruksmarken, se kommentar till Länsstyrelsen.

YTTRANDE 1

Tillskapande av fyra nya bostadstomter och reglering av befintlig bebyggelse innebär för mitt vidkommande inga hinder.

Däremot frågar jag mig vad "möjliggöra för mindre bostadsnära verksamheter" betyder i praktiken?

I anslutning till den norra fastighetsgränsen till min fastighet Stöcksjö 8:7 har utlagts ett område betecknat NATUR. Enligt förslaget kommer denna naturmark bli "allmänt tillgänglig" något som i sig låter positivt. En undran är bara - behålls det som strövområde eller kan det bli lekpark? Blir skogen kvar? Och vem kommer att sköta och ansvara för området? Det skulle jag vilja veta men kan inte se att det framgår av planhandlingen.

Kommentar

Mindre bostadsnära verksamheter kan röra sig om småskalig tillverkningsindustri, hantverk, möbelsnickeri etc. Planen vill möjliggöra för den här typen av verksamheter i bostad eller i komplementbyggnad.

Planbeskrivningen förtydligas kring NATUR-marken, som kommer 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.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Det område som blir kvar av Stöcksjö 14:23 i sydväst planläggs som natur.
- Det triangulära området söder om 14:53 planläggs som GATA.

Planbeskrivningen

- Förtydliganden görs i genomförandebeskrivningen.
- Stycket om fastighetsindelningsbestämmelser tas bort.
- Planbeskrivningen förtydligas kring naturmarken och de geotekniska förhållandena.
- En bild som visar befintliga detaljplaner läggs till.
- Stycket om jordbruksmark omformuleras.
- Redaktionella ändringar.

Detaljplanering, Umeå kommun, maj 2022

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.