

## Detaljplan för del av fastigheterna Stöcksjö 7:9 och Stöcksjö s:1 inom Stöcksjö by i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Naturinventering

### Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

### Plandata

Planområdet är beläget 1 mil från Umeå Centrum. Planen avgränsas i norr och öster av befintlig bostadsbebyggelse inom planlagt område samt ej planlagd mark i syd och väst. Området har en area på ca 3.7 ha. Fastigheten är i privat ägo. Fastighetsförteckning visar sakägare. Planen handläggs med utökat förfarande på grund av att det inte är förenligt med översiktsplanen. Lagstiftning, PBL (2010:900).



Orienteringskartan över planområdet.

---

#### Umeå kommun

**Postadress:** 901 84 Umeå  
**Besöksadress:** Skolgatan 31A  
**Telefon:** 090-16 10 00 (växel)  
**Webbplats:** [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

#### Detaljplanering

**Telefon:** 090-16 13 61  
**Mejladress:** [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
**Webbplats:** [www.umea.se/detaljplanering](http://www.umea.se/detaljplanering)

## Behovsbedömning

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den **2018-04-16** tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan och att faktorer som bedömts som "Risk för inverkan" i behovsbedömning utreds i planen.

Länsstyrelsen rekommenderar, utifrån den skiss som medföljde planbeskedet, att man försöker planera de nya fastigheterna så att ett respektavstånd bildas till de befintliga i planområdets norra ände.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden **2018-04-17** till och med **2018-05-10**.

## Tidigare ställningstaganden

### Gällande översiktsplan/ Fördjupad översiktsplan

Området är inte utpekad i gällande översiktsplan fördjupning för Umeå (2011) som ett bebyggelseområde. Planområdet är en del av ett större skogsområde som anses ha ekologiska och estetiska värden samt ett värde av rekreation för boende i området. Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade 2017-01-18, § 23 -att ge ett positivt planbesked med hänvisning till det stora behovet av nya bostäder inom kommunen.

### Gällande detaljplaner

Området omfattas inte av detaljplan men angränsar till detaljplanelagda områden för bostäder inom följande planer; Stöcksjö 22:19-2480K-P14/11, Stöcksjö 7:9 m.fl. -2480K-P11/29 och Stöcksjö 7:9 m.fl. 2480K-P04/34.

### Riksintressen

Inga kända riksintressen finns inom planområdet.

## Platsens förutsättningar

### Mark och vegetation

Naturvärdesinventeringen som genomförts visar att planområdet består av en gles skärmställning med ca 80 stycken 100-åriga tallar. Planområdet ligger i ett landskap som under lång tid påverkats av såväl skogs- som jordbruk. Inventeringen visar att det inte finns några områden som håller vissa eller högre naturvärden.

Artsammansättningen inom planområdet är typisk för trakten med ett dominerande trädskikt av tall men också andra växter såsom blåbär, lingon, ljung, kråkbär och skvattram i fältskiktet samt väggmossa, björn-och vitmossa i bottenskiktet. En del höjdskillnader finns då marken svagt lutar i västöstlig riktning.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Angränsande detaljplanelagda områden är bebyggda med fristående villor med möjlighet till mindre ej störande verksamhet samhörig med boendet. Generösa tomtstorlekar framhäver bilden av en lantlig boendemiljö. Tomterna som är relativt stora inrymmer även garage/carport placerat fristående för att kunna bilda gårdstun med huvudbyggnaderna. Vidare finns möjlighet att inreda mindre lägenheter för uthyrning/generationsboende, antingen i huvudbyggnaden eller som en del i komplementbyggnaderna.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet kantas i öster av ledningsgata med el- och fiberoptik. Spillvattnen och vattenledningar finns dragna norr om planområdet i höjd med Stöcksjö Erik-Ers väg och även söder om området längs med Stöcksjö S:a byväg.

### **Geotekniska förhållanden**

Marken består till övervägande del av morän med svallsediment av grus och block samt på vissa delar av berg. Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning ska kartläggas i byggsamrådet.

### **Förorenad mark**

Inga kända föroreningar finns inom området.

### **Radon**

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon.

### **Risk för skred/höga vattenstånd**

Ingen risk för skred eller högt vattenstånd.

### **Fornlämningar**

Det finns idag inga kända fornlämningar inom området.

### **Offentlig service**

Stöcksjöskolan ligger norr om E4:an, ca 1,4 km från planområdet.

### **Kommersiell service**

Någon mataffär finns inte i Stöcksjö. Närmaste livsmedelsbutik finns i Röback cirka 3,5 km från planområdet.

### **Kollektivtrafik**

Den hållplats för buss som ligger närmast finns intill Stöcksjö Skola vid E4:an, cirka 1.4 km från planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 11. Linje 126 stannar vid fyrvägskorsningen som ligger ca 3 km norr om planområdet. Busstrafiken avgår varje morgon och kväll men har färre turer på för- och eftermiddagarna. Dessa hållplatser har generellt låg tillgänglighet för samtliga inom området.

### Vägar och trafik

Stöcksjö byväg är det viktigaste trafikstråket i denna del av Stöcksjö by vilken leder trafiken till E4:an. Det planerade bostadsområdet ansluter till Stöcksjö södra byväg och Stöcksjö Erik-Ers väg. Stöcksjö södra byväg är idag inte asfalterad och disponeras som enskild väg inrättad som gemensamhetsanläggning (Stöcksjö ga:6).

En gammal poststig med anor från 1600-talet skär igenom planområdet i nord-sydlig riktning och delar planområdet i två mindre symmetriska halvor. Poststigen används som promenadstråk, cykel- och ridled men är även en färdväg för jordbruks- och skogsmaskiner.

### Lek och rekreation

Området används idag av närboende för rekreation. Det finns goda möjligheter att använda närliggande skogsområdet. Stöcksjön ligger 1 km från planområdet.

## Förändringar - planförslaget

### Bostäder

Området planläggs för bostäder. Minsta fastighetstorlek [**d<sub>1</sub>** och **d<sub>2</sub>**] bestäms till **1500 m<sup>2</sup>** respektive **1000 m<sup>2</sup>**. Inom [**B**] får det uppföras sammanbyggda och/eller fristående hus och inom [**B<sub>1</sub>**] får det endast uppföras fristående hus. Största byggnadsarea [**e<sub>1</sub>**] är **120 m<sup>2</sup>** (BYA) per fastighet för huvudbyggnader. Högsta nockhöjd för huvudbyggnader är **7,0** meter med högsta takvinkel mellan **20–27 grader** för hus i 2-plan. Största takvinkel är **45 grader** för byggnader i 1- respektive 1 ½-plan. Denna variation i bebyggelsens volymutformning syftar till att i högsta möjliga mån anpassa ny bebyggelse till bykarakteren inom området samtidigt som planen tar höjd för behovet av ett varierat utbud. Huvudbyggnaderna ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns [**p<sub>1</sub>**], med undantag för hus som är sammanbyggda över fastighetsgränsen. För komplementbyggnader gäller att största sammanlagda byggnadsarea BYA [**e<sub>2</sub>**] regleras till **80 m<sup>2</sup>** per fastighet inklusive carport. Carport får uppföras med högst **36 m<sup>2</sup>** öppenarea (OPA). Byggnadshöjd för komplementbyggnader är högst **3,5 m** med syfte att de inte ska dominera över huvudbyggnaderna. Komplementbyggnader ska placeras minst två meter från fastighetsgräns [**p<sub>2</sub>**]. Områden säkras med prickmark i plankartan. För del av planområdet nordöst om nya gatan gäller ett respektavstånd till befintligt planlagdområde på 5 meter inom vilken byggnader inte får uppföras. Bestämmelsen om placering gentemot fastighetsgräns syftar vidare till att på ett naturligt sätt knyta an till den öppenhet som råder och stärka den lantliga karaktären.

### Gator

Endast en ny utfart planeras mot Stöcksjö södra byväg från det nya tillkommande planområdet väster om Stöcksjö södra byväg och betjänar samtliga

nybildade fastigheter inom planområdet. Angöring till fastigheterna inom planområdet ska ske från den i planområdet angivna gatan.

### **Buller**

Kommunens bedömning utifrån den kommuntäckande bullerkartläggningen som gjordes av Tyréns 2016 är att det inte föreligger någon risk att den föreslagna bebyggelsen riskerar att utsättas för buller över gällande riktvärden. Detaljplanens genomförande medför en mindre exploatering för bostadsändamål vilket, tillsammans med en generell trafikökning i samhället, inte bedöms orsaka ljudnivåer som överstiger ställda krav i bullerförordningen över tid varken för den nya bebyggelse eller den befintliga.

### **Arkeologi**

En arkeologisk utredning kommer att göras under 2019 där även Poststogens kulturhistoriska värde ska utredas. Planförslaget kommer att anpassas utifrån resultatet av utredningen.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Dagvatten ska så långt som är möjligt tas omhand inom den egna fastigheten.

Planområdet ligger i anslutning till ett område som ingår i kommunens verksamhetsområde för VA (vatten och avlopp). Beslut om att utvidga verksamhetsområdet för VA så att även planområdet ingår beslutas i samband med att detaljplanen antas av Kommunfullmäktige. När planområdet ingår i VA-området ansvarar VAKIN för anslutningar till det allmänna ledningsnätet genom anvisning av anslutningspunkt. Förslagsvis ansluts det nya området till de befintliga ledningarna i Erik Ers väg och Stöcksjö södra byvägen. Då det inte är långt till berg inom de områden som avses att bebyggas medför det vissa svårigheter vid anläggande av ledningar. Ledningar ska om möjligt förläggas i gatu- eller naturmarken. På grund av markens beskaffenhet kommer området sannolikt att uppfylla kriterierna för särtaxa om området tas in i verksamhetsområdet för VA.

### **Avfall**

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. UMEVA:s gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

### **EI**

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

## Värme

Uppvärmningssystemet bör vara vattenburet så att anslutning till fjärrvärmnät eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer är möjliga.

## Vattenkvalitet

Området ligger inom tillrinningsområdet för ytvattenförekomsten Stöcksjön (WA27465185 / SE707940-171693): Stöcksjön har måttlig ekologisk status och kemisk status uppnår ej god. Det finns risk att Stöcksjön inte uppnår god status till 2021 på grund utav försurning, morfologiska förändringar, konnektivitet och övergödning. Vattenförekomsten riskerar att inte uppnå god ekologisk status 2021 om den pågående åtgärden kalkning upphör. Fastställda normer för Stöcksjön är att den ska ha god ekologisk status till 2027. Då det finns ett anslutande rätat dike till Stöcksjön från planområdet har ett naturområde i anslutning till diket säkerställts för att ett genomförande av planförslaget inte ska påverka vattenförekomsten.

Grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen (SE709160-171345). Vindelälvsåsen, Umeåområdet VISS EU\_CD: SE710401-171080 har god kvantitativ status och god kemisk status. Det finns ingen risk för den kvantitativa statusen men risk att inte uppnå god status till 2021 för kemisk status på grund av bekämpningsmedel. Fastställd norm är god för både kvantitativ status och kemisk status. Planen ligger inom tillrinningsområde för Vindelälvsåsen. Jordarten är morän, risken att grundvattnet ska påverkas är minimal.

För att stärka förutsättningar för hanteringen av dagvatten inom planområdet och minimera detaljplanens påverkan, på både ytvattenförekomsten Stöcksjön och grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen, förläggs ett naturområde med 15 meters bredd närmaste den samfällda vägen ga:6. Området är i dagsläget avverkat. Syftet med bestämmelsen är att skydda markens naturliga beskaffenhet och att på lång sikt främja återväxt av träd som delvis kan verka utjämnande på dagvattenflödet från området. Ytterligare fördröjande åtgärder längs med vägen i planen som till exempel svacka, diken eller skelettjordar kan med fördel tillämpas.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Genomförandetiden

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

### Ansvar

Fastighetsägaren ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark. Inom planområdet gäller enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Huvudregeln enligt PBL 4 Kap. 7 § är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl för det, i detaljplanen

bestämma att huvudmannskapet istället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser. Inom detta planområde gäller enskilt huvudmannskap. Planområdet angränsar till bostadsområde avsett för permanentboende som av tradition planlagts med just enskilt huvudmannskap och det har ansetts som lämpligt att fortsätta med denna tradition inom vederbörande plan.

### Planekonomiska frågor

Exploateringsavtal ska tecknas med mark och exploatering, Umeå Kommun innan planens antagande. Planavtal har tecknats med Detaljplanering, Umeå kommun. Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannskap vilket innebär att exploatören själv svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar som nyttjas av den nya bebyggelsen, kommer kostnaderna för detta att belasta fastighetsägarna själva.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning, upprättande av gemensamhetsanläggning eller ledningsrätt prövas efter ansökan till Lantmäterimyndigheten. Blivande fastigheter avstyckas med ett ändamål som överensstämmer med planens markanvändning och hänsyn tas efter byggrätter, friyta m.m. för att lämplig fastighetsindelning ska åstadkommas.

### Fastighetsrättsliga frågor

<i>Fastighet/GA/rättigheter</i>	<i>Konsekvenser</i>
Fastigheten Stöcksjö 7:9	Planområdet bör avskiljas från Stöcksjö 7:9. Bostadsfastigheter bildas inom B-områden och gemensamma ytor blir lämpligen marksamfälligheter som bostadsfastigheterna får andel i. Dessa marksamfälligheter bör belastas av gemensamhetsanläggningar för vägar och naturområden.
Fastigheten Stöcksjö S:1	Marksamfälligheten bör överföras till de blivande fastigheterna inom planområdet alternativt regleras (flyttas) så den ligger utanför planområdet eller det som planläggs som väg/natur.

### Medverkande

Tichaona Dumba Maphosa, Detaljplanering  
Fredrik Björkman, Detaljplanering

Sandrine Rivoire, Mark och Exploateringen  
Lars-Jonas Kaddik, Lantmäteri  
Jonas Svensson, Miljö-och hälsoskydd  
Lisa Persson, Gator och parker  
Tara Roxendal, Vakin

Detaljplanering, Umeå kommun april 2019

Handwritten signature in blue ink, featuring a stylized circular logo to the left of the name 'MAPHOSA'.

Tichaona Dumba Maphosa  
Planarkitekt

Handwritten signature in blue ink, written in a cursive style.

Clara Ganslandt  
Planchef