

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

---

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Stöcksjö 7:9 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under december 2020. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Planområdet har minskats i väster och utökats i nordöst efter samrådet.

Planen handläggs med s.k. utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2019-04-02 t.o.m. 2019-04-23**. Sakägare, 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 yttrandet enligt nedan:

#### Allmänt

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässig förutsättning för bostäder. Detaljplanen avses att handläggas med utökat förfarande.

#### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

I planbeskrivningen nämns att området ska ingå i kommunens verksamhetsområde för VA och att detta ska beslutas i samband med antagandet. Det är av yttersta vikt att området beslutas ingå i verksamhetsområdet eftersom någon annan lösning inte kommer att godtas pga. områdets närhet till Stöcksjön.

### Övrigt

#### Dagvatten

Med anledning av Stöcksjös känslighet behöver planen skapa förutsättningar för att jämna ut och fördröja flödet av dagvatten från området. Särskilt bör man uppmärksamma utformningen av hårdgjorda ytor. Eftersom det finns ett anslutande rätat dike från planområdet mot sjön blir det av stor vikt för förhållandena i sjön att man åstadkommer en välgenomtänkt lösning som tar hand om eller åtminstone fördröjer dagvattnet innan det eventuellt når diket och sjön. Som ett minimum krävs en tillräckligt bred skyddszon bestående av naturlig vegetation lämnas

närmast diket. Möjligen bör planbestämmelserna kompletteras för att säkerställa ett godtagbart omhändertagande.

#### Kulturmiljö

En arkeologisk utredning kommer att göras inom området. I planbeskrivningen är det omnämnt att förslaget kommer att anpassas utifrån resultatet av utredningen. Länsstyrelsen rekommenderar att kommande granskningsprocess avvaktar det resultatet ifall revideringar måste utföras.

#### Gestaltning

Planhandlingarna ger en beskrivning av de angränsande planlagda områdena som bl.a. framhäver bilden av en lantlig boendemiljö. Även under avsnittet Bostäder omnämns att några exploateringsbestämmelser syftar till att i högsta möjliga mån anpassa ny bebyggelse till bykaraktären inom området. Länsstyrelsen rekommenderar dock att planbestämmelserna kompletteras med relevanta utformningsbestämmelser såsom exempelvis lämplig/-a fasad- och takkulörer, fasadmaterial etc. för att tydligare nå upp till ambitionen om anpassning till bykaraktären. Men också att denna ambition återfinns i planens syfte.

Länsstyrelsen nämnde i yttrandet över behovsbedömningen att ett respektavstånd bör finnas mellan detta planområde och området nordost därom. Det länsstyrelsen menade var att lämplig bred naturmark bör finnas mellan områdena. Att bara pricka bort 5 meter mark inom fastigheterna ger inget respektavstånd.

#### Plankarta

Den mycket smala remsa prickmark som finns ut mot gata och naturmark är svår att tyda. Länsstyrelsen rekommenderar istället att avståndet regleras med de planbestämmelser som redan finns (p1 och p2). Då undviker man också en onödig dubbelreglering.

#### Exploateringsavtal

Enligt planhandlingarna ska ett exploateringsavtal upprättas. Länsstyrelsen saknar en skrivning om avtalets huvudsakliga innehåll i planbeskrivningen enligt PBL 4 kap 33 §.

#### **Kommentar**

##### Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Kommunen för dialog med Vakin om att planområdet ska ingå i kommunens verksamhetsområde för VA. Detta beslutas i samband med antagandet av detaljplanen.

#### Dagvatten

För att möjliggöra för dagvattenhantering inom planområdet planläggs ett 15 meter brett naturområde väster om diket där naturlig infiltration och

rening kan ske. Då inte någon dagvattenanläggning planeras att anläggas inom naturområdet anser kommunen att det inte är motiverat att reglera användningen med en egenskapsbestämmelse om dagvattenhantering. I gatusektionen finns det även plats för diken på vardera sida av körbanan.

### Kulturmiljö

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats efter att kommunen tog fram den arkeologiska utredningen. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet och bevaras. Ett 10 meter brett naturområde planläggs invid Poststigens östra sida.

### Gestaltning

Detaljplanen har kompletterats med flera planbestämmelser som syftar att anpassa ny bebyggelse till bykaraktären som finns på platsen idag. De bestämmelser som reglerar detta är:

- **f<sub>1</sub>** - Endast friliggande villor. Huvudbyggnad ska placeras friliggande från komplementbyggnader som garage eller carport.
- **f<sub>2</sub>** - Fasad ska utformas med stående träpanel.
- **f<sub>3</sub>** - Huvudbyggnad ska förses med sadeltak. Nocken ska vara centrerad över gavelns mitt.
- **f<sub>4</sub>** - Endast en huvudbyggnad och maximalt två komplementbyggnader får uppföras per fastighet.
- För huvudbyggnad i 2 plan ska takvinkeln vara mellan 18 och 27 grader.
- För huvudbyggnad i 1 respektive 1 1/2-plan ska takvinkeln vara mellan 18 och 45 grader.

Kommunen finner det inte motiverat att reglera fasad- och takkulör då det inte finns några högre arkitektoniska värden i närområdet som motiverar denna typ av detaljreglering. Kommunen finner det inte nödvändigt att komplettera planens syfte då det, som ovan nämnt, inte finns några högre arkitektoniska eller kulturhistoriska värden i närområdet som motiverar en syftesändring.

Gällande respektavståndet mot den befintliga bebyggelsen i planområdets nordöstra del så har planhandlingarna reviderats så det 5 meter breda prickmarksområdet utökats till 13 meter, med något kortare avstånd på en tomt i planområdets mittersta del. Planhandlingarna kompletteras även med två bestämmelser [**a**] och [**n<sub>1</sub>**] som reglerar att marklov krävs för fällning av träd respektive att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Dessa planbestämmelser har tillkommit för att bevara de träd som finns på platsen idag och därmed minska viss insyn mellan befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse. Kommunen bedömer att det är lämpligt att planlägga marken närmast den befintliga bebyggelsen som kvartersmark då planområdet och andelen kvartersmark minskat efter samrådet.

### Plankarta

Justerat. Planbestämmelsen [p] reglerar avståndet till fastighetsgräns istället för prickmark.

#### Exploateringsavtal

Justerat. Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av avtalets huvudsakliga innehåll.

### **MYNDIGHETER**

#### **Trafikverket**

Har inget att erinra i ärendet.

#### **Kommentar**

Yttrandet föranleder inga förändringar i planförslaget.

#### **Försvarsmakten**

Har inget att erinra i ärendet

#### **Kommentar**

Yttrandet föranleder inga förändringar i planförslaget.

### **NÄMNDER OCH UTSKOTT, UMEÅ KOMMUN**

#### **Brandförsvaret**

Har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

#### **Kommentar**

Yttrandet föranleder inga förändringar i planförslaget.

#### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Har inkommit med yttrandet nedan:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser det är positivt att det i planprogrammet diskuteras behovet av att ta hänsyn till vattenkvaliteten i Stöcksjön. Nämnden anser att detta kan förtydligas i plankartan.

Nämnden föreslår därför att det införs en egenskapsbestämmelse för det utpekade naturområdet som ligger parallellt med Stöcksjö södra byaväg: "dagvatten" med förklaringen "Anläggning för dagvattenhantering får anordnas, exempelvis svackdike eller liknande".

#### **Kommentar**

Dagvattnet inom planområdet kommer infiltreras och renas i den planlagda naturytan i planområdet östra del invid Stöcksjö Södra Byväg. Eftersom en dagvattenanläggning inte kommer krävas inom planområdet anser detaljplanering att en egenskapsbestämmelse på ytan inte behövs. Yttrandet föranleder inga förändringar i planförslaget.

### **Kommunstyrelsens planeringsutskott**

Har inkommit med yttrandet nedan:

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Detta som fristående hus och i planområdets södra del även möjlighet som sammanbyggda hus. Planförslaget innebär en komplettering av befintlig bebyggelse och bygger på ett naturligt sätt vidare på de planlagda närområdena.

För planområdet gäller översiktsplan *Fördjupning för Umeå* (reviderad 2018) samt *Tematiskt tillägg för landsbygden* (2018). Det framgår i planbeskrivningen att området ej är utpekad i översiktsplan. Detta må vara sant men för den skull innebär detta att planförslaget ändå har stöd i översiktsplan. Bebyggelsescenariot och riktlinjerna som bland annat beskrivs i nämnda översiktsplanedelar anger snarare strukturer än områdesspecifik användning i dessa områden. Planförslaget har således stöd. Med det sagt är det lämpligt att iaktta närområdets utveckling med fortsatt samlad syn.

### **Kommentar**

Planbeskrivningen revideras med en utförligare beskrivning av gällande översiktsplan kopplat till planområdet.

### **Lantmäteri**

Har inkommit med yttrandet nedan:

#### *Planfrågor som berör Lantmäterimyndighetens kommande arbete*

Lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter, efter det att planen för kvarteret Planförfattaren har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser och ev. inrätta gemensamhetsanläggningar för VA, grönområde etc.

#### *För plan genomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras*

I kartan måste planområdet förstöras eftersom alla grönområden inte är synliga i kartans skala, 1:2000.

I planens södra del finns ett grönområde som omsluts av b-område och plangränsen. Detta betyder att det inte går att ta sig till området för att sköta naturmarken. Om tanken är att man skall ta sig över fastigheten söder om planområdet, Stöcksjö 40:1, måste det framgå och den rätten tryggas med servitut eller avtalsservitut.

Konsekvenserna om ett utökat verksamhetsområde inte blir av måste klargöras. Vidare bör betydelsen av särtaxa förtydligas, vilka konsekvenserna blir för eventuella fastighetsköpare.

I stycket om vattenkvalitet tas ett dike upp som viktigt för vattenförekomsten. Det framgår inte i kartan vart detta dike är. Det måste framgå vem som skall sköta detta dike och hur det skall skötas. Ska det

upprättas någon rättighet för att säkerställa dikets placering och framtida funktion, måste detta framgå.

Under fastighetsbildning måste flera förtydliganden göras, bla. för fastighetsbildning, fastighetsreglering, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning, marksamfällighet, servitut, avtalsservitut, vem som ansöker etc.

Vidare behöver det tas upp att behov kan lösas med servitut eller avtalsservitut. Vilka gemensamhetsanläggningar som kan komma att inrättas i just detta område, grönområde, väg, VA....

De nybildade bostadsfastigheterna måste anslutas till Stöcksjö ga:6 och vad det innebär behöver förklaras.

Förtydliga att det är markägaren som skall ansöka och betala för alla förrättningar.

*Delar av planen som bör förbättras:*

I planbeskrivningen tas vandringsleden Poststigen upp men den redovisas inte på kartan och det redovisas inte vad som kommer hända med den, kommer den tas bort, flyttas etc. Vidare tas grönområdet i områdets östra del upp och att det skall finnas träd. Här bör det övervägas om det skall vara som en planbestämmelse då det uppenbarligen är av betydelse för dagvattnet och ytvattenförekomsten.

I planbeskrivningen framgår det att utfart skall ske via Stöcksjö ga:6. Utfartsförbud bör övervägas längs väster plangränsen mot vägen som är inrättad med Stöcksjö ga:12.

I de frågor där planen enligt Lantmäterimyndighetens mening måste förbättras är Lantmäterimyndigheten behjälplig med utformning och konsekvensdiskussion.

**Kommentar**

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

Plankartan har förstorats så plankartans skala i granskningsskedet är 1:1000.

Angående synpunkten om grönområdet i södra delen av planområdet som omsluts av ett b-område (kvartersmark bostäder) så har plankartan förändrats efter samråd att denna synpunkt inte längre är aktuell.

Planbeskrivningen har kompletterats med konsekvenser om ett kommunalt verksamhetsområde inte blir av, dock är kommunens huvudinriktning att planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Planbeskrivningen har även kompletteras med en beskrivning av särtaxa och vilka konsekvenser det blir för fastighetsköpare.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning om var diket ligger samt bild på detta. Diket syns även i grundkartan. Diket tillhör vägsamfälligheten GA:6. Detaljplanering har fört diskussioner med lantmäteriet och det framkom att det ej är nödvändigt att precisera hur diket ska skötas då diket inte är kommunalt.

Planbeskrivningen har även kompletterats med:

- En utförligare beskrivning av fastighetsbildning med mera.
- Vilka gemensamhetsanläggningar som kan komma att inrättas inom detta område.
- Att de nybildade bostadsfastigheterna måste anslutas till GA:6 och GA:17 eller eventuellt båda.
- Att det är markägaren som ska ansöka och betala förrättningarna.

#### Delar av planen som bör förbättras:

Efter samrådet har en arkeologisk utredning (2020) tagits fram. Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet. Planbeskrivningen har även kompletterats med en utförligare beskrivning av Poststigen historia och placering.

Gällande träden i den östra delen av naturområdet i plankartan så har detaljplanering beslutat att det ej behöver tillkomma en bestämmelse om att träd ska sparas på denna yta. Träden i sig har inte någon större betydelse i dagvattenhanteringen utan det viktiga är att området ej bebyggs eller hårdgörs.

Plankartan har kompletterats med utfartsförbud på lämpliga platser.

#### **Umeå Energi**

Har inkommit med yttrandet nedan:

Inom planområdet ska UEEN ges möjlighet, att utan ersättning till fastighetsägaren, förlägga kablar och sätta upp kabelskåp för tillkommande bebyggelse. Exploatören ska i god tid innan vägbyggnationer kontakta Umeå Energi för planering av ledningsförläggning samt utförande.

#### **Kommentar**

Yttrandet föranleder inga förändringar i planförslaget.

#### **Vakin, Umeå vatten och avfall AB**

Har inkommit med yttrandet nedan:

#### Avfall och återvinning

Inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs. Tänk på att följa anvisningarna i NOA gällande måtten på vändplaner för att säkerställa att hämtning av avfall är möjligt.

Vatten och avlopp

Vakin ser positivt på att det sannolika behovet av särtaxa tas upp i planbeskrivningen.

Det finns två redovisade utformningar av området i samrådshandlingarna som ser olika ut. För båda utformningarna finns ett behov av u-områden för att få rundmatning på vattennätet och för att få så mycket självfall som möjligt på spillvattennätet.

För första skissen som presenteras på webbplatsen för samrådet för detaljplanen finns behov av u-område minst i östra sidan av detaljplaneområdet.

För den andra utformningen som presenteras i plankartan finns behov av u-område någonstans på västra sidan om detaljplanområdet för att kunna få rundmatning på vattenledningarna, till exempel mitt i, eller längst ned på tomtraden. Sydvästra hörnet kan bli svårt att få till självfall för spillvatten i båda fallen. En minsta mark höjd på ca 38m krävs för att få självfall ända ut på sydvästra sidan. Enstaka tomter längst ned kan eventuellt behöva pumpa sitt spillvatten. Utifrån vilken utformning som blir aktuell krävs mer utredning för att säkerställa en bra utformning av VA ledningarna.

**Kommentar**

Nytt planförslag har stämts av med Vakin gällande både VA och avfall.

**Tekniska nämnden/Gator- och parker**

Har inget att erinra i planärendet.

**Kommentar**

Yttrandet föranleder inga förändringar i planförslaget.

**YTTRANDEN**

Detaljplanering ha tagit emot flera yttranden från boenden i och i närheten av planområdet. Med hänsyn till GDPR maskerar Umeå kommun personuppgifter kopplade till inlämnade synpunkter från privatpersoner. Privatpersoner benämns Yttrande 1, osv. Här nedan sammanfattas och besvaras synpunkterna.

**Yttrande 1**

Invänder mot planförslaget och menar att Poststigen bör planeras in på lämpligt sätt i planområdet eftersom stigen används som promenadstråk, cykel- och ridled samt fungerar som färdväg för jordbruks- och skogsmaskiner. Som planförslaget nu är utformat, där Poststigen ej är med, tvingas istället alla som använder Poststigen att samsas på Stöcksjö Södra Byväg. Detta medför till en ökad risk för olyckor för alla som använder



vägen kopplat till ökad trafik och konkurrens mellan ridning och körning, biltrafik, gående och cyklande barn och vuxna.

### **Kommentar**

Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet.

Stöcksjö Södra Byväg är inte en kommunal väg utan en enskild väg som ägs av Stöcksjö Södra vägsamfällighet GA:6. Kommunen har således inte rådighet över vägens säkerhet, belysning, drift och standard. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

### **Yttrande 2**

Ställer sig negativt mot planförslaget och lyfter att trafiksituationen på Stöcksjö Södra Byvägen som ett skäl till att vägen inte klarar en ny exploatering. Vägen har en högre trafikmängd än vad den är anpassad för, det körs i för höga hastigheter trots att den skyltade hastigheten är 40 kilometer/timme samt så är det svårt att köra ut på E4:an många tider under dygnet. Trafiksäkerheten längs den befintliga vägen försämras i synnerhet i avsaknaden av trottoarer för gående då tomterna ligger dikt an vägen.

Landskapet är idag lantligt och bör bevaras så. Förslaget godtas ej.

### **Kommentar**

Umeå kommun arbetar sedan många år tillbaka systematiskt med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen. Kommunen har tillgång till skadestatistik från sjukvården, vilket innebär att vi arbetar faktabaserat utifrån var olyckor sker. Varje år sammanställs statistiken i en trafikdatabasrapport som fokuserar på att finna skadedrabbade platser. Åtgärder i enlighet med Trafikdatabasrapporten beslutas av Tekniska nämnden som även beslutar om mål och åtgärdsområden i det Trafiksäkerhetsprogram som regelbundet arbetas fram. Förebyggande arbete görs kontinuerligt utifrån erfarenhet och forskningsresultat.

Kommunen är dock inte huvudman för Stöcksjö södra byväg, där enskilt huvudmannaskap gäller, kommunen är därmed inte ansvarig för vägen. För de säkerhetsåtgärder som erfordras för att skydda oskyddade trafikanter är huvudmannen ansvarig. Vägsamfälligheten har även rätt till statligt och kommunalt bidrag av Trafikverket och kommunen. Kommunen har således inte rådighet över vägens säkerhet, belysning, drift och standard.

Korsningen E4:an/Stöcksjö Södra Byväg är inte en kommunal korsning. E4:an är Trafikverkets väg (statlig) och Stöcksjö Södra byväg är enskild väg. Kommunen har således inte rådighet att förbättra korsningen. Kommunen har vidarebefordrat synpunkterna på E4:an till Trafikverket.

Planförslaget utgör en mindre komplettering bostäder i en bebyggd miljö. Det omkringliggande landskapet anses därför bevaras lantligt.

### Yttrande 3

De föreslagna tomtstorlekarna är olämpliga då området idag är av lantlig karaktär och inte en tätort. Att trycka in tomter förstör ett naturskönt område med bland annat en k-märkt portgång.

Vägen är i dagsläget trafikfarlig med ökad trafik från Havrevägen, den saknar trottoar och många barn som cyklar tvingas samsas med tung trafik som traktorer. Det går inte heller att bygga en trottoar på grund av att tomterna ligger dikt an vägen. Det finns svårigheter att ta sig ut från vägen ut på E4:an på grund av tungt trafikerad väg och mötande trafik från skolan. Förslaget godtas inte.

### Kommentar

Fastighetsstorlekarna är i granskningshandlingarna reviderade till minst 1200 m<sup>2</sup>, se planbestämmelse [d] i planhandlingarna. Planhandlingarna har reviderats så det är det ej tillåtet med sammanbyggda byggnader (parhus) utan det tillåts enbart friliggande villor, se planbestämmelse [f<sub>1</sub>] i planhandlingarna. I samrådet var de föreslagna fastighetsstorlekarna minst 1500 m<sup>2</sup> för fristående bostadsbyggnader respektive 1000 m<sup>2</sup> för sammanbyggda byggnader (parhus). Anledningen till att fastighetstorleken är reviderade till minst 1200 m<sup>2</sup> för samtlig kvartersmark inom planområdet är en avvägning mellan att försöka tillfredsställa målet om ökad bostadsbebyggelse i Umeå kommun då planområdet kraftigt minskats efter samrådet samt att bibehålla områdets landsbygdskaraktär. Plankartan har efter samrådet kompletterats med ytterligare utformningsbestämmelser för att bebyggelsen ska harmoniera med den lantliga karaktären på platsen. De planbestämmelser som tillkommit som reglerar bebyggelsens utformning är:

- f<sub>1</sub> - Endast friliggande villor. Huvudbyggnad ska placeras friliggande från komplementbyggnader som garage eller carport.
- f<sub>2</sub> - Fasad ska utformas med stående träpanel.
- f<sub>3</sub> - Huvudbyggnad ska förses med sadeltak. Nocken ska vara centrerad över gavelns mitt.
- f<sub>4</sub> - Endast en huvudbyggnad och maximalt två komplementbyggnader får uppföras per fastighet.
- För huvudbyggnad i 2 plan ska takvinkeln vara mellan 18 och 27 grader.
- För huvudbyggnad i 1 respektive 1 1/2-plan ska takvinkeln vara mellan 18 och 45 grader.

Poststigen är ej k-märkt utan utgör en kulturhistorisk lämning.

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

Gällande korsningen E4:an/Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 2.

#### **Yttrande 4**

I planeringen av området bör kommunen ta hänsyn tas till Poststigen (S:1) som av hävd är flitigt använd. Poststigen bör bevaras. Trafiksäkerheten längs med Stöcksjö Södra Byväg är undermålig, det har skett olyckor längs vägen och trafikmängden kommer öka då husägare ofta besitter två bilar, en skoter och en fyrhjuling. I dagsläget körs olika terrängfordon i skogen och förarna följer inte reglerna.

Det är av stor vikt att förbättra trafiksituationen på Stöcksjö Södra Byväg innan kommunen planerar det nya området. För att förbättra trafiksituationen kan en gång- och cykelväg planeras in längs med vägen.

Det är även av stor vikt att bevara det öppna landskapet.

#### **Kommentar**

Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet.

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

Det finns inga planer på att kommunen ska bygga ut kommunal gång- och cykelväg i Stöcksjö då kommunen ej har rådighet över Stöcksjö Södra Byväg.

Kommunen kan ej kontrollera att förarna av terrängfordonen följer gällande trafikregler.

Planförslaget utgör en mindre komplettering bostäder i en befintlig bebyggelsemiljö. Det öppna landskapet anses därför inte påverkas avsevärt.

#### **Yttrande 5**

Poststigen, som är skogens huvudgata och som knyter till vägnätet, bör bevaras. Den uppfyller en funktion för såväl fordonstrafik som gående. Poststigen får rimligen ej bebyggas av ny bebyggelse.

#### **Kommentar**

Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet.

#### **Yttrande 6**

Ett 70-tal boende längs med och i anslutning till Stöcksjö Södra Byvägen i Stöcksjö har undertecknat följande yttrande. Samma

yttrande har inkommit flera gånger med nya underskrifter. Två yttranden inkom innan samrådstiden påbörjades.

Synpunkterna nedan gäller detaljplanerna:

- Stöcksjö 2:5
- Stöcksjö 7:9

Södra Byvägen är en gammal grusad byväg med som kantas av djupa diken som går tätt intill angränsande villatomter. Vägen är smal och många villatomter har garageuppfarter direkt i anslutning till vägen. Detta gör att det inte går att anordna en separat gång- och cykelbana. En gång- och cykelbana längs med vägen hade kunnat öka trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter.

Belysningen längs med byvägen är dålig, endast varannan stolpe har lampor. Detta gör att vägbanan till stor del ligger i mörker under kvällstid.

Under de senaste åren har trafikmängden på vägen ökat markant i och med cirka 30 nya villatomter. I nuläget är det cirka 140 hushåll som nyttjar Byvägen. I och med förslagetets genomförande skulle trafikmängden öka med cirka 50 % (tillsammans med exploatering inom Stöcksjö 2:5). Denna ökning är inte rimlig. Ökningen av biltrafik längs Byvägen utgör ett riskmoment för barn då de tar sig till och från skolan längs Byvägen.

Boendena lyfter olägenheter att det kommer under en uppskattad byggnadstid på 5–7 år finnas tunga lastbilar samt entreprenadmaskiner som nyttjar Byvägen för tillfart till det planerade området. Detta i kombination med den befintliga trafiken (jordbruksmaskiner samt övrig fordonstrafik) gör att det kommer bli för stor trafikmängd på vägen och därmed en risk för barnen.

### **Kommentar**

Kommunens kommentar nedan gäller enbart för detaljplan Stöcksjö 7:9 och Stöcksjö S:1. De 60-tal villatomter som yttrande 6 hänvisar till gäller ett äldre planärende för Stöcksjö 2:5 som avslutades 2019-11-05 efter att länsstyrelsen gett ett negativt planeringsbesked.

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

Det finns inga planer på att kommunen ska bygga ut kommunal gång- och cykelväg i Stöcksjö då kommunen ej har rådighet över Stöcksjö Södra Byväg.

Gällande byggnadstiden för detaljplanen: Detaljplanens genomförandetid är 5 år. Detta innebär att under genomförandetiden finns en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla men kommunen kan ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen. Att genomförandetiden är 5 år betyder inte per automatik att byggtiden för bostäderna är 5 år. Byggtiden för ett byggprojekt är inte något som detaljplanen kan reglera.

Gällande risker för barn och djur under byggtiden: Det är byggaktören som är skyldig att säkerställa en säker byggnation av platsen. I samband med bygglovets sker det ett tekniskt samråd där byggnadsinspektör på Umeå kommun träffar byggaktör. I det tekniska samrådet visar byggaktören hur arbetet ska organiseras och planeras.

I kap 2. 3 § BBR (Boverkets byggregler 2011:6) regleras det bland annat att *"Bygg- rivnings- eller markarbetsplatser ska vara ordnade så att tillträde för obehöriga försvåras och så att risken för personskador begränsas"*. *"Särskild uppmärksamhet bör ägnas åtgärder för att begränsa riskerna för barnolycksfall..."*. *"Regler om buller från byggarbetsplatser ges ut av Naturvårdsverket"*. Under pågående byggnation säkerställer bygglovsavdelningen på Umeå kommun att ovanstående paragraf följs.

Om ni upplever olägenheter under byggtiden kontakta bygglovsavdelningen på Umeå kommun.

### **Yttrande 7**

Det nya förslaget ligger mitt i ett aktivt rekreationsområde efter Stöcksjö Södra Byväg. Detta skogsområde gästas av motionärer, pensionärer, joggare, hundägare, häst med ryttare, familjer med mera dagligen. Mitt i planområdet korsar den gamla "Lilla Poststigen" vilken har ett historiskt och kulturellt värde då forna tiders hästpostdiligenser (på 1600-talet) använde stigen för att leverera post till byarna samt förmedla information mellan byarna och Umeå stad. "Lilla Poststigen" knyter an till "Stora Poststigen" som fortsätter i skogen söder om Stöcksjö. Lilla Poststigen är den sista nordliga bevarade poststig i Umeå kommun och bör därför bevaras. Botniabanans sträckning anpassades efter "Stora och Lilla Poststigen" (PLA-10-36) och därför bör kommunen ta hänsyn till dessa stigar.

Det finns även fler stigar i området som nyttjas flitigt. Det finns även en hästhage i skogen på södra sidan av planområdet, där "Lilla Poststigen" korsar planområdet. Det bör därför planeras in ett visst avstånd från hästhagen till planområdet.

Angående de nybyggnationen så förstör förslaget den lantliga miljön i byn. Byggnationen kommer även likna ett helt vanligt bostadsområde inne i centrala Umeå.

Stöcksjö har de senaste åren förtätats och det har lett till en ökad biltrafik efter Stöcksjö södra byväg på ett negativt sätt. Vägen är inte dimensionerad efter denna trafikmängd. Stöcksjö södra byväg har därför "flutit ut" och är idag cirka 3–4 meter bredare än vad den egentligen ska vara. Sjömyrvägen är även mycket smal så det går inte att möta trafik. Båda vägarna kommer inte hålla för den tunga byggtrafik som väntas samt den ökade biltrafiken i och med fler bostäder längs vägen. Belysningen är inte heller anpassad efter den ökade trafiken. Det finns inte heller utrymme för trottoar eller gång- och cykelväg längs med vägen. Detta är inte trafiksäkert för våra barn och våra äldre pensionärer.

### **Kommentar**

Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet. Planbeskrivningen har även kompletterats med en utförligare beskrivning av stigen.

Kommunen antar att den fastighet som yttrande 7 menar angående hästhagen är Stöcksjö 2:13. Det är cirka 50 meter från planområdet till Stöcksjö 2:13. Gällande avstånd till bebyggelse så följer kommunen *Boverkets Vägledning för planering för och invid djurhållning*<sup>[1]</sup> (2011). Med tanke på avståndet till planområdet, att det mellanliggande området är skogbeväxt och då hästhagen på fastigheten inte är en permanent hästhage året runt så bedömer kommunen att det inte bör bli några olägenheter för de boende inom planområdet. Att planområdet kommer att vara en del av en lantlig miljö gör också att de boende ändå måste vara beredda på en viss påverkan av djurhållning.

Angående byggnadernas gestaltning och hur byggnaderna anpassas efter den lantliga karaktären, se svar under yttrande 3.

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

Det finns inga planer på att kommunen ska bygga ut kommunal gång- och cykelväg i Stöcksjö då kommunen ej har rådighet över Stöcksjö Södra Byväg.

Gällande risker för barn under byggtiden, se svar under yttrande 6.

### **Yttrande 8**

Södra byvägen är nog belastad redan. Vi behöver inte mer trafik på vägen.

### **Kommentar**

---

<sup>[1]</sup> Boverket. *Vägledning för planering för och invid djurhållning*. 2011.

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

#### **Yttrande 9**

Planförslaget visar på för små tomter och för trångt med bebyggelse. Detta förstår känslan av "landet". Trång kvarterskänsla som Tavleliden önskas inte. Vi önskar att ha kvar bullerby-känslan och inte trånga villaområden med moderna hus.

Vägen är även för dålig och klarar inte mer trafik.

#### **Kommentar**

Gällande fastighetsstorlekar samt byggnadernas gestaltning, se svar under yttrande 3.

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

#### **Yttrande 10**

"Fastighet Stöcksjö S:1 kan inte planläggas utan byns godkännande". Yttrande 10 hänvisar i yttrandet till en privatperson som kommunen måste kontakta.

#### **Kommentar**

Marksamfälligheten Stöcksjö S:1 planläggs som allmän platsmark natur. Stöcksjö S:1 regleras så den passar bättre med Poststigens verkliga placering.

#### **Yttrande 11**

Undrar hur tankegången har gått hos kommunen då vägen till planområdet kommer gå från Södra Byvägen. Redan nu bor det många barnfamiljer längs vägen. Det kommer bli farligt för alla barn och ungdomar som går längs med vägen ifall det pågår en stor byggnation mitt i byn. Det skulle kunna bli en olycka i och med att det kommer köra tung trafik på en sådan smal väg. Vägen behöver därmed dras på ett annat sätt. Säkerheten bör gå före bostadsbyggnation.

#### **Kommentar**

Flertalet olika skisser på gatudragningen inom planområdet har tagits fram under planeringsarbetet av kommunen. Gatan som presenteras i granskningshandlingarna ansluter till både Stöcksjö Södra Byväg och Stöcksjö Erik-Ers väg. Denna gatudragning som föreslås i granskningshandlingarna har förändrats sedan planens samråd då planområdet minskats och detta gjorde att kommunen skissade på andra alternativ på placering av gatan. Denna typ av dragning av gatan valdes även då en genomgående gata inte kräver en vändplan och det blir således

ett mer effektivt marknyttjande än om det planeras för en vändplan. Vändplaner är även ej vanligt förekommande på landsbygden.

Varför gatan i planområdet ansluter till Stöcksjö Södra Byväg är eftersom denna väg kan ses som en huvudgata i denna del av Stöcksjö då alla andra mindre vägar ansluter till denna väg. Att planområdets gata ansluter till denna väg ses som en logisk vägdragning i denna del av Stöcksjö.

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

Gällande risker för barn under byggtiden, se svar under yttrande 6.

### **Yttrande 12**

Det aktuella planområdet kallas i folkmun för Lillberget och brukar för bär- och svamplockning samt rekreation.

Den ökade trafikmängd i och med exploateringen uppskattas till cirka 60 biltransporter per dag längs Stöcksjö södra byväg då det finns dåligt med allmänna kommunikationsmedel. Då Byvägen redan idag har problem att klara nuvarande trafikmängd kommer det bli problem att klara av en ökning.

Den ökade trafikmängden kommer också leda till stora störningar för befintliga bosatta och jordbruksfastigheterna. De olägenheter som väntas ökar är buller, damm och ökade risker för oskyddade trafikanter/hästar.

Undertecknad önskar också få veta vad som händer med den gamla vägen från 1600-talet som är bortplockad på översiktsplanen.

### **Kommentar**

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

Enligt den kommunövergripande bullerkartläggningen från Tyréns 2016 föreligger det inte någon risk att den befintliga bebyggelsen i planområdets närhet riskerar att utsättas för buller över gällande riktvärden för maximal och ekvivalent ljudnivå från E4:an. Kommunens bedömning är att det inte föreligger någon risk för buller över gällande riktvärden för maximal och ekvivalent ljudnivå vid Stöcksjö Södra Byväg då denna exploatering är ringa i sin omfattning.

Frågor gällande kollektivtrafikens turtäthet är inte en fråga som hanteras inom detaljplanearbetet men att det kan konstateras att i takt med att området utvecklas med fler bostäder så ökar kollektivtrafikunderlaget.



Kommunen hänvisar vidare till Länstrafiken Västerbotten då turtäthet, linjesträckning med mera beslutas av dem.

Gällande den gamla vägen från 1600-talet (Poststigen) ligger stigen i nuvarande planförslag utanför planområdet och planläggs således inte. Stigen bevaras.

### **Yttrande 13**

Stöcksjö Södra byväg är en grusväg och på den färdas våra barn till och från skolan. Vägen är smal, extra smal under vintertid, och det är svårt för fordon att mötas. De senaste åren har trafikmängden på vägen ökat och detta leder till oro för barnens säkerhet. Trafiksituationen i korsningen till E4:an är även ohållbar då det bildas köer vid korsningen då många föräldrar ska lämna barn på skola/förskola som ligger på västra sidan av E4:an. Då kollektivtrafiken är starkt begränsad och det inte finns en separat gång- och cykelbana till Umeå centrum är bilen det första alternativet för boende i området. Mer trafik längs vägen, som en exploatering likt planförslaget antas medföra, är därför otänkbart.

Planförslaget visar inte på några förslag till trafiklösningar som skulle minska riskerna för oskyddade trafikanter längs byvägen. Det finns inte heller några alternativa vägar till och från E4:an från planområdet. Några planer på att utöka kollektivtrafiken till området finns inte heller.

Poststigen är flitigt använd av redan boende i området. Om den skulle försvinna skulle det leda till sämre livskvalitet för boende samt till fler oskyddade trafikanter längs med byvägen.

### **Kommentar**

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

Det finns inga planer på att kommunen ska bygga ut kommunal gång- och cykelväg i Stöcksjö då kommunen ej har rådighet över Stöcksjö Södra Byväg.

Gällande korsningen E4:an/Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 2.

Gällande kollektivtrafiken, se svar under yttrande 12.

Se svar under yttrande 11 hur kommunen resonerat kring trafiklösningen inom planområdet.

Det finns inga möjligheter att en väg till och från E4:an från planområdet kan anläggas enligt Trafikverket.

Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet.

#### **Yttrande 14**

Stöcksjö södra byväg är en smal väg utan vägren och med mycket bristfällig belysning. Genom ett ökat byggande har trafiken ökat kraftigt de senaste åren. Planförslaget innebär kommunen planerar fler bostäder i ett område där det inte finns en acceptabel trafiklösning så våra barn på ett säkert sätt kan ta sig till och från skolan. Den tänkta detaljplanen medför även att barnen kommer dela vägen med tung byggtrafik i flera år framöver.

Trafiklösningen vid korsningen E4:an/Södra Byvägen är under all kritik. Det saknas fartkamera vilket gör att hastighetsbegränsningen inte efterlevs. Det är även svårt att korsa E4:an på ett trafiksäkert sätt. Ytterligare bebyggelse innebär att en redan svår trafiksituation försämras än mer än dagsläget.

#### **Kommentar**

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

Gällande risker för oskyddade trafikanter/djur under byggtiden: se svar under yttrande 6.

Gällande korsningen E4:an/Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 2.

#### **Yttrande 15**

Korsningen E4:an/Södra Byvägen kommer inte klara mer trafik. Redan idag är det en farlig korsning som trafikeras av många boende som ska till förskola och skola. En bättre trafiklösning bör göras innan området exploateras med fler bostäder.

#### **Kommentar**

Gällande korsningen E4:an/Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 2.

#### **Yttrande 16**

Vägen klarar inte av en exploatering likt planförslaget föreslår. Mer bebyggelse förstör den vackra byn.

#### **Kommentar**

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

Planförslaget utgör en mindre komplettering bostäder i en befintlig bebyggelsemiljö. Angående byggnadernas gestaltning och hur byggnaderna anpassas efter den lantliga karaktären, se svar under yttrande 3.

### Yttrande 17

I det nuvarande planförslaget så kommer Poststigen försvinna och de som tidigare använt Poststigen tvingas nu använda Södra byvägen. Det kommer därför bli en ökad trafik på Södra byvägen. Denna väg har hus på båda sidor om vägen och kan därför inte breddas för att ge plats åt den ökade trafiken. Tidigare ansökningar till kommunen har anpassats efter stigen och bebyggelse har haft ett avstånd om 10 meter till stigen då den har ett kulturhistoriskt värde. Denna detaljplan bör ta samma hänsyn till stigen. Poststigen måste därför bevaras.

I det nuvarande förslaget så ligger bebyggelsen kloss i kloss med de befintliga tomterna på Erik-Ers väg. För att bevara omgivningen så bör inte tomterna ligga så nära de befintliga tomterna. Det bör finnas ett grönområde mellan den nuvarande bebyggelsen och bebyggelsen i förslaget.

Tomtstorlekar mellan 1000–1500 stämmer inte överens med den lantliga omgivningen och de kulturhistoriska förutsättningar som finns på platsen. En utbyggnad av enstaka hus på olika platser runt om i Stöcksjö istället förordas istället för uppförandet av ett nytt område likt ett villakvarter i centrala Umeå.

### Kommentar

Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet. Ett 10 meter brett område är planlagt som allmän platsmark NATUR öster om Poststigen.

Planområdet har i granskningskedet utökats så detaljplanen möjliggör för ytterligare en bostadsfastighet bredvid den befintliga bebyggelsen vid Stöcksjö Erik-Ers väg. Då planområdet minskat kraftigt efter samrådet, i och med bevarandet av Poststigen, bedömer kommunen att det är lämpligt att utöka planområdet i norr så en till bostadsfastighet tillskapas inom planområdet.

Det i samrådet 5 meter breda pricksmarksområdet (ett område som inte får förses med byggnad) mot den befintliga bebyggelsen norr om planområdet har i granskningen utökats till 13 meter, med något kortare avstånd på en tomt i planområdets mittersta del. Prickmarken har utökats för att byggnaderna i planområdet inte ska placeras nära den befintliga bebyggelsen. Planhandlingarna kompletteras även med två bestämmelser **[a]** och **[n<sub>1</sub>]** som reglerar att marklov krävs för fällning av träd respektive att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Dessa planbestämmelser har tillkommit för att bevara de träd som finns på platsen idag och därmed minska viss insyn mellan befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse.

Gällande kommunens resonemang kring fastighetsstorlekar samt byggnadernas gestaltning, se svar under yttrande 3.

### **Yttrande 18**

Planförslaget ger bilden av att kommunen vill skapa ett modernt villakvarter (med enbostadshus samt flerbostadshus i form av parhus) med delvis små tomter i ett område som i övrigt erbjuder klassisk jordbruksbygd. Den klassiska byastrukturen i området med randbebyggelse kommer, om detta planförslag går i lås, att beblandas med ett stadstypiskt villakvarter. Då Stöcksjö ligger utanför de utpekade exploateringsstråken och med hänsyn till markområdets beskaffenhet kommer området Södra Stöcksjö inte bli ett område för intensiv exploatering. Därför anser vi att det är viktigt att se till att förtätningen följer den klassiska bilden och byns historiska karaktär. Som stöd till synpunkten ovan anser vi att förslaget står helt i strid med gällande översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen för byggande i byarna.

### Motivering

Södra Stöcksjö har en lång historia av jordbruksdrift och byn har flera aktiva jordbruk med djurhållning och växtodling. Bebyggelsen består av traditionell byakaraktär med randbebyggelse, något som har varit tydligt vägledande vid tidigare planläggningar av området. Området ingår inte i någon av kommunens utpekade exploateringsstråk och Södra Stöcksjö har inte någon naturlig förbindelse till den östra sidan av Stöcksjö (vilken är det närmaste utpekade stråket). Området saknar även kollektivtrafiklösningar.

I den fördjupade översiktsplanen står det tydligt att ny bebyggelse ska komplettera den befintliga samt att ny bebyggelse i första hand bör lokaliseras till byar efter utpekade kollektivtrafiksstråk. I de fall området befinner sig utanför utpekade exploateringsstråk kan bebyggelse accepteras i de fall den nya bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt, exempelvis att den nya bebyggelsen bibehåller byns mönster och karaktär. Huvudinriktningen för utvecklingen i byar enligt översiktsplanen är att komplettera befintlig bebyggelse.

I översiktsplanen står det att småhusbebyggelse inte prioriteras i de centrala delarnas tillväxt, samtidigt nämns det att efterfrågan på denna boendetyper är stor. Byggande av flerbostadshus är aktuellt i strategiska lägen, framförallt utefter de utpekade tillväxtstråken.

Undertecknad menar att utifrån rådande översiktsplan och fördjupad översiktsplan strider detaljplanen mot riktlinjerna i flera punkter. Förslaget innebär en tät bebyggelse med relativt många bostäder och små tomter (1000 m<sup>2</sup>) i klusterformation längs en nybruten gata. Att uppföra flerbostadshus i denna klassiska landsbygdsmiljö står i motsatsförhållande till den befintliga bebyggelsen. Undertecknad vill även påpeka att det är skillnad i efterfrågan på flerbostadslösningar mellan byar och samhällen.

Planförslaget är opassande bebyggelselösning i en klassisk landsbygdsmiljö och kommunen bör bevara de kulturhistoriska- och miljömässiga mervärden som en gammal lantbruksbygd har att erbjuda. Detta gör att den kommande exploateringen inte kommer harmonisera med den klassiska bild som är karaktäristiskt för byn.

### **Kommentar**

I granskningsförslaget tillåts enbart friliggande villor och ej bebyggelse i form av parhus, se planbestämmelse [f<sub>1</sub>]. Flerbostadshus definieras av Boverket<sup>1</sup> enligt följande: *Om bostäderna inte är självständiga, byggnaden inrymmer fler än tre bostäder och det inte är sammanbyggda en- eller tvåbostadshus är det ett flerbostadshus.* Parhus betraktas således inte som flerbostadshus. Yttrande 18 har rätt i att efterfrågan på småhusbebyggelse är stor på landsbygden, därför planeras det för småhusbebyggelse i denna detaljplan och ej flerbostadshus.

Det stämmer att den fördjupade översiktsplanen menar att ny bebyggelse ska komplettera den befintliga samt att ny bebyggelse i första hand bör lokaliseras till byar efter utpekade stråk. Vad kommunen anser om detaljplanens koppling till översiktsplanen: detaljplanen anses ha stöd i översiktsplanen även om området inte specifikt är utpekad i översiktsplanens markanvändningskarta. För att nå tillväxtscenario 200 000 invånare i Umeå kommun beskrivs det i *Fördjupning för Umeå och Tematiskt tillägg för landsbygden* att tillväxt med samlad bebyggelse inom befintliga byar som ligger i utpekade stråk kan ske. Stöcksjö betraktas som en av dessa byar där tillväxt kan ske.

Kommunen anser att planförslaget innebär en komplettering av befintlig bebyggelse och bygger på ett naturligt sätt vidare på de planlagda närområdena. Planförslaget har kompletterats med ett antal bestämmelser som gör att de nya byggnaderna anpassas efter den karaktär som finns på platsen. Se svar under yttrande 3 angående planbestämmelser samt en motivering till fastighetstorlekarna.

Randbebyggelse, där bebyggelse samlas längs en gemensam väg, är vanligt förekommande i byar som Stöcksjö, men byggnader i klungformation är också förekommande i denna del av Stöcksjö. I denna del av Stöcksjö finns både randbebyggelse, äldre byggnader i klungformation (exempelvis området nordöst om planområdet längs väg Stöcksjö Svartnäs väg) samt nyare bebyggelse i klungformation (exempelvis bebyggelse längs Stöcksjö Havreväg). Det finns således både byggnader i klungformation och randbebyggelse i Stöcksjö idag. Denna fastighet är även inte lämplig att planlägga för randbebyggelse då det politiska ställningstagandet för denna plats är att planlägga för fler än tre bostäder på denna fastighet.

<sup>1</sup> [https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad\\_tomt/en\\_tvabostad/](https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/bygglovbefriade-atgarder/en--och-tvabostad_tomt/en_tvabostad/)

Kommunen anser därför att denna detaljplan bygger vidare på det byggnads sätt som tillämpas i byn idag.

#### **Yttrande 19**

Planområdet tar ej hänsyn till Poststigen. Då Poststigen är ett kulturhistoriskt minne och andra detaljplaner i området tar hänsyn till den bör denna detaljplan även göra det.

#### **Kommentar**

Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet.

#### **Yttrande 20**

Södra Byvägen är en smal grusad byväg med djupa diken som går tätt intill angränsande tomter. Detta gör att det inte går att anordna en separat gång- och cykelbana. En separat gång- och cykelbana hade begränsat riskerna med trafiken. Vägen saknar även god belysning.

En ökning av villatomter enligt planförslaget medför en ökning av trafiken med uppskattningsvis 30 bilar per dag. Planförslaget är inte rimligt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Planförslaget innebär också att tunga fordon ska trafikera området under en uppskattad byggnadstid på fem år (minsta tid utifrån detaljplanen).

#### **Kommentar**

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

Det finns inga planer på att kommunen ska bygga ut kommunal gång- och cykelväg i Stöcksjö då kommunen ej har rådighet över Stöcksjö Södra Byväg.

Gällande byggnadstid och detaljplanens genomförandetid, se svar under yttrande 6.

#### **Yttrande 21**

Invänder mot planförslaget och menar att planen har följande brister:

1. Främjar inte de boendes hälsa och välbefinnande.
2. Prioriterar ett bostadsområde som ger kortsiktiga ekonomiska mål istället för långsiktiga miljömål.
3. Står i direkt motsättning till kommunens egna mål för hur Umeå ska växa.
4. Beskriver inte det hållbara Södra Stöcksjö och förvaltar inte Stöcksjö arv som del av den största jordbruksslätten i norra Sverige.

5. Underminerar Poststigens historiska och höga värde för de boende i området. Poststigen beskrivs som ett populärt stråk, men det är även ett kulturhistoriskt minnesmärke. Det föreslås även att den ska "dras om", kan man verkligen göra det?
6. Planförslaget följer inte WHO's riktlinjer om att bebyggelse i grönområden och jordbruksmarker utanför stadsbebyggelse ska begränsas och att samhällsplanering ska främja människors hälsa och välbefinnande.
7. Planförslaget riskerar att öka användningen av fossila bränslen i och med planerandet av bostäder utan bra kollektivtrafikförbindelser.

De senaste fem åren har cirka 30 nybyggnationer skett i byn. Det finns en otrygghet bland boende, bullret från E4:an har tilltaget, vägen är sönderkörd och säkerheten har minskat på grund av ökad trafik.

I planförslaget finns inget som avskärmar tomterna i norr från de nya tomterna i söder. I planhandlingarna för den gällande planen norr om detta planförslag lovades det att skog skulle finnas kvar mellan villorna. All skog är viktig att bevara och fungerar som ett skydd mot det ökade bullret från E4:an.

Jordbrukets roll, trafiksituationen vid utfarten till E4:an och cykelvägar är frånvarande i planhandlingarna.

Kommunen bör planera nya bostadsområden i ett centralare läge än Stöcksjö. Kommunen bör se över de förorenade marker som inte används, exempelvis I20. Människor som flyttar till en by vill bo i en by och inte i en stad.

I Swecos naturvärdesinventering är figur 1 och figur 3 inte korrekt utförda. De sammanbinder inte poststigen från 1600-talet över södra byvägen. Poststigen är oavbruten och detta ska tydliggöras på kartan (finns skyltar i terrängen som påvisar detta).

### **Kommentar**

1. I och med att plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras så anser kommunen att planförslaget främjar de boendes hälsa och välbefinnande då området fortsatt kan användas för rekreation.
2. Den övervägande delen av detaljplaneprojekten i Umeå kommun som genererar de större bostadsvolymerna ligger inom hållbarhetstanken som bland annat formuleras kring utvecklingsstrategin om 5-kilometersstaden. Detta detaljplaneprojekt utgör en mindre komplettering av den redan befintliga bebyggelsen så i ett helhetsperspektiv uppnår kommunen de långsiktiga miljömålen. Det finns en politisk vilja att utveckla

detta område och att på ett balanserat sätt erbjuda alternativ i bostadsutbudet i kommunens byar. Riktlinjer för komplettering av byar finns att läsa på sida 31 i *Översiktsplan Umeå kommun – Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet* (antagandehandling augusti 2018).

3. Detaljplanen anses ha stöd i översiktsplanen även om området inte specifikt är utpekade i översiktsplanens markanvändningskarta. För att nå tillväxtscenario 200 000 invånare i Umeå kommun beskrivs det i *Fördjupning för Umeå och Tematiskt tillägg för landsbygden* att tillväxt med samlad bebyggelse inom befintliga byar som ligger i utpekade stråk kan ske. Stöcksjö betraktas som en av dessa byar där tillväxt kan ske. Planförslaget innebär således en komplettering av befintlig bebyggelse och bygger på ett naturligt sätt vidare på de planlagda närområdena.
4. Då planförslaget utgör en mindre komplettering bostäder i ett bebyggt område bedömer kommunen att det omkringliggande landskapet bevaras lantligt, öppet och att jordbruk kan ske på dessa platser. Planbeskrivningen har kompletterats med information att planområdet ligger i ett jordbrukslandskap.
5. Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet och ska inte dras om. Planbeskrivningen har även kompletterats med en utförligare beskrivning om vad som kommer hända med Poststigen, dess historia och kulturhistoriska status.
6. Exploateringen som planförslaget medger är ringa i sin omfattning och utgör en komplettering av den befintliga bebyggelsen. En stor del av naturmarken i Stöcksjö och övriga Umeå kommun kommer därför bevaras. Planområdet har även minskats efter samrådet för att bevara Poststigen och naturmarken väster om Poststigen som innehåller fornlämningar. Ingen jordbruksmark tas i anspråk vid exploateringen. Se svar under nummer 1 hur kommunen anser att planförslaget främjar boendes hälsa.
7. Kommunen håller med yttrande 21 att kollektivtrafiken är begränsad i planområdets närhet. Det kan dock konstateras att i takt med att området utvecklas med fler bostäder så ökar kollektivtrafikunderlaget.

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

Gällande avstånd till befintlig bebyggelse norr om planområdet, se svar under yttrande 17.



Enligt den kommunövergripande bullerkartläggningen från Tyréns 2016 föreligger det inte någon risk att den befintliga bebyggelsen i planområdets närhet riskerar att utsättas för buller över gällande riktvärden för maximal och ekvivalent ljudnivå. Att bevara skog är inte i sig en bullerdämpande åtgärd. Enligt Boverket<sup>2</sup> ger en blandad lövad skog en dämpning på cirka 2–4 dBA. Grönska och skog har dock en indirekt påverkan på ljud genom att exempelvis vinden påverkas samt att fågelsång, prasslande löv med mera maskerar bullret så det upplevs som mindre störande.

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av vägar och cykelvägar samt att planområdet ligger i ett jordbrukslandskap. I planbeskrivningen nämns det att Stöcksjö Södra Byväg ansluter till E4:an. Planbeskrivningen kompletteras inte med en beskrivning av trafiksituationen på E4:an då denna situation hanteras utanför detta detaljplanearbete.

Exploateringen som planförslaget medger är ringa i sin omfattning och utgör en komplettering av den befintliga bebyggelsen. Kommunen anser därmed inte att planförslaget skapar ett nytt bostadsområde. Kommunen planlägger just nu större bostadsområden i ett centralt läge, exempelvis Tomtebo strand och Lilljansberget. Angående I20-området så utgör området ett större markområde som har goda möjligheter till att tillskapa ett stort antal bostäder. Forsvarsmakten har idag sina nuvarande verksamheter där och en utbyggnad förutsätter att dessa verksamheter kan flyttas. Kommunen väntar på statens ställningstagande angående om dessa verksamheter kan flyttas. På kommunens hemsida<sup>3</sup> står det mer om I20-området.

Det stämmer att figur 1 och 2 i naturvärdesinventeringen inte visar att Poststigen fortsätter söder om Stöcksjö Södra Byväg. Då denna del av Poststigen inte ligger inom planområdet så föranleder denna miss inga ändringar i planarbetet. Kommunen bedömer att utredningen inte behöver korrigeras.

### **Yttrande 22**

På Södra byvägen färdas barn till och från skolan. Vägen är smal och det är svårt för två bilar att mötas. Föräldrar är oroliga över sina barn då det trafikmängden på vägen har ökat de senaste åren. Trafiksituationen Södra Byvägen/E4:an är ej god. Det bildas köer då många föräldrar skjutsar sina barn till skola och förskola. Än mer trafik i området anses som otänkbart med tanke på att det färdas oskyddade trafikanter längs vägen.

---

<sup>2</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/teman/ekosystemtjanster/verktyg/rakna/buller/>

<sup>3</sup>

<https://www.umea.se/umeakommun/byggaboochmiljo/oversiktsplanochdetaljplaner/oversiktsplan/oversiktsplanensdelarfordjupningaroch tillagg/i20området.4.30ef415915f7bdea1eefa85.html>

Många boende i området måste köra bil då kollektivtrafiken är starkt begränsad och det saknas separat gång- och cykelbana till Umeå centrum.

Poststigen används flitigt av boende i området. Om den försvinner kommer det leda till sämre livskvalitet och till fler oskyddade trafikanter längs byvägen.

Planförslaget är bristfälligt och saknar förslag på alternativa trafiklösningar.

### **Kommentar**

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

Det finns inga planer på att kommunen ska bygga ut kommunal gång- och cykelväg till Stöcksjö från Umeå centrum då kommunen ej har rådighet över Stöcksjö Södra Byväg.

Gällande korsningen E4:an/Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 2.

Gällande kollektivtrafiken, se svar under yttrande 12.

Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet.

Se svar under yttrande 11 hur kommunen resonerat kring trafiklösningen inom planområdet.

### **Yttrande 23**

Stöcksjö Södra Byväg betjänar idag cirka 140 hushåll, det vill säga cirka 250 bilar trafikerar vägen varje dag. Alla dessa fordon ska samsas på vägen tillsammans med barn som går och cyklar till skolan, äldre som går till busshållplatsen med mera.

Planförslaget innebär att gående, cyklister och fordonen som trafikerar vägen idag ska samsas med byggtrafik under cirka tre till fem år. Antalet fordon kommer även öka med cirka 30 bilar i och med planförslagets genomförande. Detta är orimligt då vägen i dagsläget är en äldre grusväg utan trottoar eller cykelbana.

Planförslaget tar inte hänsyn till "Poststigen", vilka tidigare detaljplaner har tagit hänsyn till. Poststigen är ursprungligen från 1600-talet och går från Södra Stöckeby till Sörmjölle. Detta är ett kulturarv som måste bevaras. Detaljplanen bör avvisas.

### **Kommentar**

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

Det finns inga planer på att kommunen ska bygga ut kommunal gång- och cykelväg i Stöcksjö då kommunen ej har rådighet över Stöcksjö Södra Byväg.

Gällande byggnadstid och detaljplanens genomförandetid, se svar under yttrande 6.

Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet.

#### **Yttrande 24**

Idag finns cirka 140 hushåll efter Stöcksjö Södra byväg, Sjömyrvägen, Svartnäsvägen, Gaddmyrvägen och Erik-Ers vägen. Alla dessa hushåll använder Stöcksjö Södra byväg för att ta sig till arbete, skola och Umeå centrum. Om de planerade områdena Stöcksjö 7:9 och Stöcksjö S:1 med 14 villatomter plus 60 villatomter samt förskola, industrilokaler och flerfamiljshus också ska använda Stöcksjö Södra Byväg som sin enda in- och utfart så medför det en stor ökning av biltrafik. Uppskattningsvis 149 bilar bara för villatomterna.

Det finns stora problem med korsningen E4:an/Stöcksjö Södra byväg. Vid rusningstider är det svårt att ta sig ut på E4:an från Stöcksjö Södra byväg så det lätt bildas köer vid stoppskyltarna. Många bilister som kommer från skolan/förskolan och ska göra en vänstersväng för att ta sig mot Umeå har också problem att ta sig ut på E4:an. Dessa bilister kör ibland in på Stöcksjö Södra byväg och gör en u-sväng. Lösningen med korsningen måste lösas innan fler bostadsområden byggs.

#### **Kommentar**

Kommunens kommentar nedan gäller enbart för detaljplan Stöcksjö 7:9. De 60-tal villatomter som yttrande 24 hänvisar till gäller ett äldre planärende för Stöcksjö 2:5 som avslutades 2019-11-05 efter att Länsstyrelsen gett ett negativt planeringsbesked.

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

Gällande korsningen E4:an/Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 2.

#### **Yttrande 25**

Planområdet används idag för friluftsliv av de boende i Södra Stöcksjö. Poststigen, som är en gammal kulturväg, är en viktig väg för detta friluftsliv. Att använda Poststigen kommer inte att fungera om det byggs ett nytt

bostadsområde. Att kunna bruka Poststigen är således viktigt för friluftslivet.

Jordbrukare i Stöcksjö håller landskapet öppet, men det har blivit mycket svårare att arbeta som jordbrukare i Stöcksjö eftersom trafiken har ökat kraftigt de senaste 10 åren på grund av fler boende i Stöcksjö. Stöcksjö Södra byväg klarar inte mer trafik och vägen är farlig för såväl människor som djur. Människor har skadat sig i trafiken i Stöcksjö och många trafikanter tar inte hänsyn till djuren. Det har även blivit svårare att bedriva jordbruk då kommunen tillåter planer som gör att markerna kring Stöcksjö växer igen.

Planförslaget bör inte godkännas.

#### **Kommentar**

Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet och kommer fortsättningsvis kunna brukas.

Precis som det är skrivet i *Tematiskt tillägg för landsbygden (2018)*<sup>4</sup> är det av stor betydelse för Umeå kommun att det jordbruk som finns idag inom kommunen ges förutsättningar att fortbestå. Då planförslaget utgör en mindre komplettering bostäder i ett bebyggt område bedömer kommunen att det omkringliggande landskapet bevaras lantligt och öppet.

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

#### **Yttrande 26**

Det har inkommit två synpunkter angående att yttranden på samrådsförslaget ska vara kommunen tillhanda samma dag som samrådsmötet kommer hållas. Det är för kort inpå samrådsmötet.

#### **Kommentar**

Samrådstiden förlängdes.

#### **Yttrande 27**

Yttrandet nedan inkom innan samrådstiden påbörjades:

Bebyggelsen sträcker sig över byns samfällighet som kallas Poststigen. Poststigen bör bevaras som rekreationsområde. På Stöcksjö 22:19 har bebyggelsen anpassats efter Poststigen, detta tycker vi är positivt. Stöcksjö Södra Byväg är tungt trafikerad, även av jordbruksmaskiner. Trafiken har ökat markant efter att nya bostadsområden byggdes.

---

<sup>4</sup> Umeå kommun. Översiktsplan Umeå kommun Tematiskt tillägg för landsbygden. Antagandehandling augusti 2018.

**Kommentar**

Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet.

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

**Yttrande 28**

Yttrandet nedan inkom innan samrådstiden påbörjades:

Jordbrukare i Stöcksjö håller landskapet öppet i Stöcksjö och i angränsande områden. Avsändaren av yttrandet bedriver olika typer av jordbruksproduktion och menar att de senaste 10 åren har det blivit svårare men hänsyn till den ökade trafiken längs Stöcksjö Södra Byväg. Om bönder inte kan verka i Stöcksjö så kommer jordbruken inte finnas mer i byn.

Många nyinflyttade som inte bedriver jordbruk själv har inte förståelse för att exempelvis djuren ska drivas mellan åkrarna och de förstår inte att man behöver sakta ner när man kör förbi en häst. Det har skett flertalet olyckor med hästar de senaste åren.

Trafiksituationen är idag kraftigt påverkad av den nybyggnation som skett längs med vägen. Hastigheterna har även ökat markant. Dessutom kommer andelen tung trafik ökas i och med byggnationen av byggnaderna och då kommer vägen bli en farlig väg för alla som trafikerar vägen.

Stöcksjö Södra Byväg har i alla tider skötts ideellt av boende i byn. Det läggs ner mycket tid på vägen av boende. All tid och energi som lagts på vägen har varit en förutsättning för att hålla vägen i fint skick, men det har blivit allt mer krävande ju mer bilar som trafikerar vägen. Det är även mindre procentuellt deltagande från de boende i vägföreningen. Hur ska vi klara detta i framtiden när det beräknas bli cirka 150 bilar som åker många gånger per dag? Utöver mer trafik på vägen kommer det bli mer skoteråkning på vägen och på åkrarna. Detta påverkar jordbruksproduktionen negativt.

Hur kommer skolan klara av den kommande ökning barn som förväntas bli av exploateringen?

I skogen finns den gamla vägen Poststigen som är viktig för byn. Den sägs ha anor från 1600-talet och är en kulturhistorisk väg. Den används för rekreation av boende. Vi motsätter oss att planlägga Poststigen.

Det är olämpligt att planlägga detta område.

### **Kommentar**

Precis som det är skrivet i *Tematiskt tillägg för landsbygden (2018)*<sup>5</sup> är det av stor betydelse för Umeå kommun att det jordbruk som finns idag inom kommunen ges förutsättningar att fortbestå. Då planförslaget utgör en mindre komplettering bostäder i ett bebyggt område bedömer kommunen att det omkringliggande landskapet bevaras lantligt och öppet.

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

I och med genomförandet av detaljplanen kommer bostadsfastigheterna inom planområdet få en andel i vägsamfälligheten och det blir fler fastigheter som delar på arbetet med vägsamfälligheten.

Gällande risker för oskyddade trafikanter/djur under byggtiden: se svar under yttrande 6.

Exploateringen finns med i byggnationsantagandena och därmed även i befolkningsprognosen. Behovet av platser i förskola och grundskola finns med i kommunens planering.

Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet.

### **ORGANISATIONER**

#### **Västerbottens museum**

Har inkommit med yttrandet nedan:

Västerbottens museum har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat detaljplaneförslag och vill lämna följande synpunkter.

#### Historik

Stöcksjö är en by med medeltida anor. På den geometriska avmätningen från 1685 finns närmare tjugo gårdar markerade nordväst om Stöcksjön. Väster om sjön finns en gård som markerats som Postbondens gård. Vid tiden för laga skifte 1854 och 1881 var Stöcksjö en stor agrar by.

I samrådshandlingarna anges: "En gammal poststig med anor från 1600-talet skär igenom planområdet i nord-sydlig riktning och delar planområdet i två mindre symmetriska halvor." "En arkeologisk utredning kommer att göras under 2019 där även Poststigens kulturhistoriska värde ska utredas."

---

<sup>5</sup> Umeå kommun. *Översiktsplan Umeå kommun Tematiskt tillägg för landsbygden. Antagandehandling augusti 2018.*

Kulturhistoriskt värde och skydd

PBL 2 kap 6§:

*Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till*

*1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,*

Riktlinjer enligt *Byggande i byarna*:

- Placera nya byggnader med respekt för byns individuella mönster och karaktär.
- Beakta riktningarna på byns äldre bebyggelse, som följer ägostrukturen.
- Placering i första hand intill befintlig väg.
- Lämplig tomtstorlek 1500 kvm, tomtgränser bör följa naturliga gränser.
- Utgå från lokal byggnadstradition; volymer, proportioner, takvinklar, detaljer, material och kulörer.
- Sträva efter att gruppera huvudbyggnad och komplementbyggnader runt ett gårdstun med huvudbyggnadens entré mot detta, inte mot vägen.

Garage med eventuell carport ges en återhållsam utformning

Förslaget

Förslaget omfattar nybyggnad av cirka 15 fristående enbostadshus.

Museets synpunkter

Vi har fått en förhandsförfrågan om att utföra den arkeologiska utredningen angående poststigen och vi är beredda att utföra detta uppdrag under 2019. Detta bör naturligtvis göras innan detaljplanen fastställs, så att det underlag utredningen resulterar i kan ligga till grund för detaljplanen slutliga utformning.

Museet anser att nybebyggelse är lämplig inom planområdet men att förslaget bör anpassas till landskapsbilden. Den gamla poststigen raderas ut med föreslagen exploatering. För att ta hänsyn till landskapsbilden och tillvarata befintliga kulturvärden bör poststigen och dess sträckning bevaras som ett naturstråk i området.

Vi anser att det aktuella förslaget på placering av tomterna inte följer de riktlinjer som finns i *Byggande i byarna* utan har mer karaktär av hur enbostadshus placeras i stadsmiljö. Om antalet tomter minskas något och tomtstorleken följer rekommendationerna i *Byggande i byarna* kan det vara möjligt att uppnå en högre anpassning till landskapsbilden.

I planbestämmelserna för detaljplanen nordost om nu aktuellt område (2480K-P11/29) är placering, utformning och utförande av ny bebyggelse mer styrt än i den plan som nu föreligger. Museet anser att byggnadernas

utformning även här ska regleras mer i detalj i planbestämmelserna så att tillkommande byggnader inte avviker alltför mycket från befintliga bebyggelse i byn. Det bör skrivas in att byggnaderna ska ha sadeltak och ha träfasad, liksom i planen från 2011.

### **Kommentar**

En arkeologisk utredning färdigställdes 2020 och planförslaget har anpassats efter utredningen. Plankartan och planbeskrivningen har således reviderats så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet. Ett område på 10 meter öster om Poststigen planläggs som naturmark.

Gällande placering av tomterna och fastighetsstorlekar förs ett resonemang under yttrande 18 (gällande randbebyggelse) och yttrande 3 (fastighetsstorlekar). Ett resonemang om gatudragningen finns under yttrande 11.

Granskningshandlingarna har kompletterats med ett antal planbestämmelser som reglerar byggnadernas gestaltning:

- **f<sub>1</sub>** - Endast friliggande villor. Huvudbyggnad ska placeras friliggande från komplementbyggnader som garage eller carport.
- **f<sub>2</sub>** - Fasad ska utformas med stående träpanel.
- **f<sub>3</sub>** - Huvudbyggnad ska förses med sadeltak. Nocken ska vara centrerad över gavelns mitt.
- **f<sub>4</sub>** - Endast en huvudbyggnad och maximalt två komplementbyggnader får uppföras per fastighet.
- För huvudbyggnad i 2 plan ska takvinkeln vara mellan 18 och 27 grader.
- För huvudbyggnad i 1 respektive 1 1/2-plan ska takvinkeln vara mellan 18 och 45 grader.

### **PostNord**

Har inkommit med yttrandet nedan:

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.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan



**Kommentar**

Kommunen delar Postnords synpunkter och bedömer att planförslagets inte hindrar PostNords arbete med standardisering av utdelning av post. Yttrandet föranleder inga förändringar i planförslaget.

**Skanova**

Har inkommit med yttrandet nedan:

Skanova har inget att erinra mot rubricerad plan. Det finns kopparkabel och kanalisation i och intill område.

**Kommentar**

Yttrandet föranleder inga förändringar i planförslaget.

**Stöcksjö Byamän**

Detaljplanen är inte förenlig med gällande översiktsplan. Riktlinjerna i kommunens översiktsplan är att *"bebyggelsemiljöer planeras så att möjligheten att gå, cykla och åka kollektivt skall underlättas"*. Denna detaljplan samt tidigare antagna detaljplaner ligger utanför stomlinjenät för kollektivtrafik. Denna detaljplan samt tidigare antagna detaljplaner medför även att trafiksäkerheten längs vägen inte är god samt att det behövs fler platser på förskola och skola.

Stöcksjö Byamän ser inga problem med en förtätning i ringa omfattning i byn, men detta planförslag och tidigare antagna detaljplaner har skapat små byar i byn som avviker i byggnadsstil och färgsättning. Fristående villor och parhus i en klungformation är inte ett normalt byggnadssätt i en by med gammal randbebyggelse efter gemensam väg.

Stöcksjö Byamän anser att detaljplanen får följande konsekvenser:

- Stöcksjö by förlorar karaktären av en tätortsnära landsbygdsby
- Ovanstående detaljplan bygger på ett bilberoende som får anses förelegat

**Poststigen**

Poststigen är en samfälld väg och har ett kulturminnesvärde. Poststigen är en nödvändig väg för brukande av skogen som finns på båda sidor av Poststigen. Vägen ska vara kvar.

**Biltrafik**

Antalet trafikanter längs vägen har ökat markant de senaste åren. Vägen är idag inte i det skick att den klarar av ökad trafik i samband med byggnationerna samt den ökade trafikmängd som genereras av den tilltänkta nybyggnationen.

**Oskyddade trafikanter**

Det finns inga åtgärder i detaljplanen som tar hänsyn till oskyddade trafikanter. Barn, djur, lantbrukets transporter, en ökad biltrafik samt byggtrafik ska samsas på vägen. Då skolbarnen ej är berättigad skolskjuts väljer många föräldrar att skjutsa barnen till skolan.

#### Korsningen södra byvägen/E4/norra byvägen

För cirka ett år tillbaka är fastigheten 70 kilometer/h i korsningen Södra byvägen/E4/Norra byvägen. Norrgående trafik har två 70-skyltar medan södergående trafik har en 70-skylt som sitter 185 meter från korsningen. Detta innebär att södergående trafik har en snabbare trafikrytm och det är svårt att komma ut på E4:an.

#### **Kommentar**

Planområdet är inte specifikt utpekade i översiktsplanens markanvändningskarta som bebyggelseområde inom planeringsperioden, men har stöd i översiktsplanen. För att nå tillväxtscenario 200 000 invånare i Umeå kommun beskrivs det i *Fördjupning för Umeå och Tematiskt tillägg för landsbygden* att tillväxt med samlad bebyggelse inom befintliga byar som ligger i utpekade stråk kan ske. Stöcksjö betraktas som en av dessa byar där tillväxt kan ske. Det finns en politisk vilja att utveckla detta område och att på ett balanserat sätt erbjuda alternativ i bostadsutbudet i kommunens byar. Riktlinjer för komplettering av byar finns att läsa på sida 31 i *Översiktsplan Umeå kommun – Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet* (antagandehandling augusti 2018).

Gällande riktlinjen om att "*bebyggelsemiljöer planeras så att möjligheten att gå, cykla och åka kollektivt ska underlättas*" så kan det konstateras att i takt med att området utvecklas med fler bostäder så ökar kollektivtrafikunderlaget samt att det kan finnas underlag att i framtiden se över gång- och cykelvägarna till och från byn.

Exploateringen finns med i byggnationsantagandena och därmed även befolkningsprognosen. Behovet av platser i förskola och grundskola finns med i kommunens planering.

Placering av både gata och bebyggelse har ändrats från samråd till granskning. Se svar under yttrande 11 hur kommunen resonerat gällande gatudragning inom planområdet. Se svar under yttrande 3 hur kommunen resonerat kring den kommande bebyggelsens anpassning till den befintliga bebyggelsen i byn. Kommunen finner det inte motiverat att reglera fasadkulör då det inte finns några högre arkitektoniska värden i närområdet som motiverar denna typ av detaljreglering. Randbebyggelse, där bebyggelse samlas längs en gemensam väg, är vanligt förekommande i byar som Stöcksjö, men byggnader i klungformation är också förekommande i denna del av Stöcksjö. I denna del av Stöcksjö finns både randbebyggelse, äldre byggnader i klungformation (exempelvis området nordöst om planområdet längs väg Stöcksjö Svartnäsväg) samt nyare bebyggelse i klungformation (exempelvis bebyggelse längs Stöcksjö

Havreväg). Det finns således både byggnader i klungformation och randbebyggelse i Stöcksjö idag. Denna fastighet är även inte lämplig att planlägga för randbebyggelse då det politiska ställningstagandet för denna plats är att få in fler än tre bostäder på denna fastighet. Kommunen anser därför att denna detaljplan bygger vidare på det byggnadssätt som tillämpas i byn idag.

I granskningsförslaget tillåts enbart friliggande villor och ej bebyggelse i form av parhus, se planbestämmelse [f<sub>1</sub>].

#### Poststigen

Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras. Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet.

#### Biltrafik

Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1.

#### Oskyddade trafikanter

Umeå kommun arbetar sedan många år tillbaka systematiskt med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen. Kommunen har tillgång till skadestatistik från sjukvården, vilket innebär att vi arbetar faktabaserat utifrån var olyckor sker. Varje år sammanställs statistiken i en trafikdatabasrapport som fokuserar på att finna skadedrabbade platser. Åtgärder i enlighet med Trafikdatabasrapporten beslutas av Tekniska nämnden som även beslutar om mål och åtgärdsområden i det Trafiksäkerhetsprogram som regelbundet arbetas fram. Förebyggande arbete görs kontinuerligt utifrån erfarenhet och forskningsresultat.

Kommunen är dock inte huvudman för Stöcksjö södra byväg, där enskilt huvudmannaskap gäller, kommunen är därmed inte ansvarig för vägen. För de säkerhetsåtgärder som erfordras för att skydda oskyddade trafikanter är huvudmannen ansvarig. Den nya vägen planeras utifrån den standard som Umeå kommun anser lämplig för området. Vägen är tillräckligt bred för att oskyddade trafikanter samt motorfordon ska kunna använda vägen samtidigt.

#### Korsningen södra byvägen/E4/norra byvägen

Gällande korsningen E4:an/Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 2.

#### **Stöcksjö Södra byvägens vägsamfällighet (GA 6)**

Stöcksjö Södra byvägens vägsamfällighet (GA 6) har inkommit med flera yttranden, varav ett yttrande inkom innan samrådstiden påbörjades. Yttrandena har sammanfattats nedan. Samfälligheten anser att detaljplanen inte ska genomföras och lämnar följande synpunkter:

Södra Byvägen (GA 6) är en gammal grusad byväg med en bredd på 3,5 meter. Vägen trafikeras av barn och vuxna som tar sig till skola respektive busshållplats vid E4:an. Vägen används även för rekreationssyfte. De

senaste åren har vägen breddats på grund av trafiken och den är nu 5–6 meter bred med svaga vägkanter. Trafiken har ökat betydligt de senaste åren, i och med flertalet godkända detaljplaner, och består främst av personbilstrafik, men även av jordbruksfordon. Då Stöcksjö ligger utanför kollektivtrafikens stomlinjenät finns det inte heller mycket alternativ till bilen som färdmedel. Antalet medlemmar i vägsamfälligheten har ökat de senaste åren och samfälligheten omfattar nu 140 hushåll. Att vägen inte tål mer trafik har samfälligheten redan yttrat under framtagandet av översiktsplanens tillägg Tematiskt tillägg för landsbygden. Ytterligare ny bebyggelse, som detta förslag medför, skulle bara generera mer biltrafik och vägen är som sagt redan i dåligt skick. I och med planförslaget genomförande kommer antalet bilar längs med Stöcksjö Södra byväg öka till 154 bilar och det motsvarar en ökning på 10%.

Trafiksäkerheten längs vägen har påverkats av den ökade trafiken. Risken för olyckor kommer även öka då vägen kommer trafikeras av byggtrafik i cirka 4–7 år (uppgifter av exploatören). Det vore önskvärt med en gång- och cykelbana längs vägen, men detta är svårt att åstadkomma då vägen kantas av bebyggelse och värdefull jordbruksmark. Det finns även diken längs vägen som måste hållas öppna. Vägen har även dålig belysning och under kvällstid ligger vägbanan stor del i mörker. Det kommunala och statliga stöd som ersätts för vägunderhåll utgör endast en liten del av den totala underhållskostnaden för samfälligheten.

Den norra utfarten mot E4:an används mest av boende i Stöcksjö då skola och förskola ligger åt denna riktning. Denna korsning är därför hårt belastad. En fartbegränsning till 70 kilometer i timmen hade varit önskvärt vid denna korsning, men Trafikverket accepterar det inte.

Gällande kollektivtrafiken så trafikerar Länstrafikens busslinje 11 två hållplatser i anslutning till Södra Byvägen. Bussen stannar inte alltid vid busshållplatsen vid den södra anslutningen för att släppa av passagerare utan passagerare släpps ibland av direkt ute på E4:an, vilket är trafikfarligt. Detta minskar attraktiviteten för att åka kollektivt, vilket strider med intensionerna i översiktsplanen.

#### Förslag till förbättringar:

1. Förutsättningarna för att åka kollektivt behöver förbättras med exempelvis tätare turer och säkra busshållplatser. Idag tar det cirka 30 minuter med buss till och från centrum och detta kan inte konkurrera med personbil.
2. Belysningen längs Södra Byvägen behöver förbättras.
3. Poststigen bör bevaras där oskyddade trafikanter kan färdas ostörda av fordonstrafik.
4. I tidigare detaljplan från 2014 åberopas att Poststigen ska ha en skyddszon om 20 meter om stigen. Detta bör även följas i detta planförslag.

5. I planhandlingarna måste det tas upp hur planområdet ska anslutas till allmän väg. Samrådsförslaget utgår från att gatan inom planområdet ansluts till Södra byvägen. Har det undersökts så detta är möjligt? Det kommer bli fler korsningsolyckor. Stöcksjö Södra byvägens vägsamfällighet (GA 6) har ej blivit kontaktade.
6. Planhandlingarna bör kompletteras med information från Tematiskt tillägg för landsbygden samt Program för hållbar landsbygdsutveckling i Umeå kommun.
7. En illustrationsplan hade gjort planförslaget lättare att förstå.
8. Tomtstorlekarna i planförslaget är för små och det överensstämmer inte med byns struktur, karaktär och prägel.
9. Parhus är inte önskvärt i byn då det kommer generera mer trafik än villabebyggelse.

Planområdet är inte utpekad i gällande översiktsplan fördjupning för Umeå (2011) som ett kommande bebyggelseområde. Det framgår inte varför kommunen startat en detaljplan på en plats som inte är utpekad i översiktsplanen. Det framgår även ur riktlinjerna i kommunens översiktsplan att *"bebyggelsemiljöer planeras så att möjligheten att gå, cykla och åka kollektivt ska underlättas"*. Stöcksjö Södra byvägens vägsamfällighet (GA 6) anser att det är svårt att påverka planarbetet för boende och intressenter då översiktsplanen inte används. Samfälligheten undrar hur synpunkterna tas till vara och hur de kumulativa aspekterna av Umeå kommuns planering beskrivs, exempelvis effekterna på areella näringar som rennäring, jordbruk och skogsbruk.

Stöcksjö Södra byvägens vägsamfällighet (GA 6) vill ta del av kommunens eventuella exploateringsavtal och vill kunna yttra sig kring detta samt få yttra oss om eventuella kommande bygglov. Vägsamfälligheten vill även ha fortsatt information i ärendet och kommande detaljplaneärenden som påverkar samfälligheten.

#### **Kommentar**

Stöcksjö Södra Byväg är inte en kommunal väg utan en enskild väg som ägs av underskriven (Stöcksjö Södra vägsamfällighet GA 6). Kommunen har således inte rådighet över vägens säkerhet, belysning, drift och standard. Se svar under yttrande 2 hur kommunen jobbar med trafiksäkerhetsfrågorna i kommunen.

Byggtiden för ett byggprojekt är inte något som en detaljplan kan reglera. Svar gällande olyckor i samband med byggtiden, se svar under yttrande 6.

Det finns inga planer på att kommunen ska bygga ut kommunal gång- och cykelväg i Stöcksjö då kommunen ej har rådighet över Stöcksjö Södra Byväg.

Gällande korsningen E4:an/Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 2.

Kommunen har inte rådighet att förbättra korsningen och precis som underskriven skriver så kan inte kommunen besluta om fartbegränsningar på en statlig väg.

Svar på förslag till förbättringar:

1. Gällande kollektivtrafiken, se svar under yttrande 12.
2. Angående Stöcksjö Södra Byväg, se svar under yttrande 1.  
Kommunen har inte rådighet över vägens belysning.
3. Plankartan och planbeskrivningen revideras så Poststigen bevaras.  
Poststigen ligger i nuvarande planförslag utanför planområdet.
4. Det stämmer att i tidigare detaljplan från 2014 åberopas att Poststigen ska ha en skyddszon om 20 meter om Poststigen (10 meter på vardera sida av stigen). Planhandlingarna har reviderats så en skyddszon om 10 meter öster om Poststigen planläggs som naturmark.
5. Det stämmer att i samrådsförslaget ansluter gatan inom planområdet till Stöcksjö Södra Byväg. I granskningsförslaget ansluter gatan inom planområdet till Stöcksjö Södra Byväg samt Stöcksjö Erik-Ers väg. Angående korsningsolyckor har Detaljplanering samrått med Gator och parker som inte har några synpunkter på de kommande korsningarna. Stöcksjö Södra Byvägens vägsamfällighet (GA 6) blev kontaktade i och med samrådet för detaljplanen.
6. Planhandlingarna har kompletterats med information från *Tematiskt tillägg för landsbygden* samt *Program för hållbar landsbygdsutveckling i Umeå kommun*.
7. En illustrationsplan är inte juridiskt bindande som en plankarta är. En illustrationsplan visar endast på en av många möjliga placeringar av byggnadernas därför väljer kommunen inte att uppföra en illustrationsplan i denna detaljplan.
8. Gällande fastighetsstorlekar, se resonemang under yttrande 3.
9. Planhandlingarna har reviderats så det enbart tillåts friliggande villor, alltså inte parhus då dessa är sammanbyggda i fastighetsgräns. Se planbestämmelse [f<sub>1</sub>].

Planområdet är inte specifikt utpekade i översiktsplanens markanvändningskarta som bebyggelseområde inom planeringsperioden, men har stöd i översiktsplanen. För att nå tillväxtscenario 200 000 invånare i Umeå kommun beskrivs det i *Fördjupning för Umeå* och *Tematiskt tillägg för landsbygden* att tillväxt med samlad bebyggelse inom befintliga byar som ligger i utpekade stråk kan ske. Stöcksjö betraktas som en av dessa byar där tillväxt kan ske. Det finns en politisk vilja att utveckla detta område och att på ett balanserat sätt erbjuda alternativ i bostadsutbudet i kommunens byar. Riktlinjer för komplettering av byar finns att läsa på sida 31 i *Översiktsplan Umeå kommun – Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet* (antagandehandling augusti 2018).

Gällande riktlinjen om att *"bebyggelsemiljöer planeras så att möjligheten att gå, cykla och åka kollektivt ska underlättas"* så kan det konstateras att i takt med att området utvecklas med fler bostäder så ökar kollektivtrafikunderlaget samt att det kan finnas underlag att i framtiden se över gång- och cykelvägarna till och från byn.

Gällande hur kommunen tar tillvara på synpunkter i samrådet för detaljplanen: enligt gällande lagstiftning, plan- och bygglagen (2010:900), sammanställer kommunen alla synpunkter från samrådet i en samrådsredogörelse (detta dokument). Kommunen tar då ställning till alla synpunkter som inkommit. Planhandlingarna revideras sedan efter inkomna synpunkter i samrådet. Här kan du läsa mer om detaljplaneprocessen: <https://www.umea.se/planprocess>

En beskrivning av de kumulativa aspekterna av Umeå kommuns planering beskrivs i översiktsplanen.

I alla kommande detaljplaneärenden där Stöcksjö vägsamfällighet GA:6 är sakägare kommer samfälligheten få information i ärendena och få möjlighet att yttra sig. I bygglovskedet hörs enbart sakägare om bygglovsansökan avviker mot detaljplanen. Gällande exploateringsavtalet har planbeskrivningen kompletterats med en beskrivning av exploateringsavtalets innehåll. Eftersom Stöcksjö Södra Byvägens vägsamfällighet (GA:6) inte är en part i avtalet kan ni inte yttra er över avtalets innehåll. Avtalet är arbetsmaterial tills avtalet antas i kommunfullmäktige. Detta sker i samband med detaljplanens antagande. Avtalet blir då en offentlig handling.

## ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankarta:

- Planområdet har minskats och planområdesgränsen har ändrats i väster och norr.
- Vägområdet för **[GATA]** har reviderats i placering och bredd.
- Kvartersmarken **[B]** har minskats samt innehar till viss del annan placering.
- Naturmarken **[NATUR]** har utökats öster om Poststigen och den smala naturmarken i norr innehar nu bestämmelse **[B]**.
- Kvartersmark Bostäder, fristående **[B<sub>1</sub>]** utgår.
- Kvartersmark Bostäder **[B]** har tillkommit.
- Plankartan har kompletterats med utfartsförbud och planbestämmelsen *"Utfart får endast ske mot den i planområdet angivna gatan"* utgår.
- Planbestämmelse **[e<sub>1</sub>]** som reglerade *Största byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnader är 120 m<sup>2</sup> per fastighet* samt planbestämmelse

**[e<sub>2</sub>]** som reglerade *Största sammanlagda byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnader regleras till 80 m<sup>2</sup> per fastighet. Utöver det får carport uppföras på högst 36 m<sup>2</sup> revideras så att **[e<sub>1</sub>]** istället reglerar Maximal byggnadsarea (BYA) per fastighet är 200 kvadratmeter, varav maximalt 80 kvadratmeter i fristående komplementbyggnader.*

- Planbestämmelse Högsta nockhöjd 7.0 meter ersätts med Högsta byggnadshöjd 6.5 meter.
- Planbestämmelse Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter (romb) ersätts med planbestämmelse **[e<sub>2</sub>]** som reglerar *Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter.*
- Planbestämmelse Största takvinkel 45 grader utgår.
- Planbestämmelse takvinkel 20-27 utgår.
- Planbestämmelse *För huvudbyggnad i 2 plan ska takvinkeln vara mellan 18 och 27 grader* har tillkommit.
- Planbestämmelse *För huvudbyggnad i 1 respektive 1 ½-plan ska takvinkeln vara mellan 18 och 45 grader* har tillkommit.
- Planbestämmelse **[d<sub>1</sub>]** som reglerade *Minsta fastighetstorlek är 1500 m<sup>2</sup>* och planbestämmelse **[d<sub>2</sub>]** som reglerade *Minsta fastighetsstorlek är 1000 m<sup>2</sup>* ersätts av planbestämmelse **[d]** som reglerar *Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvadratmeter.*
- Planbestämmelse **[p<sub>1</sub>]** som reglerade *Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns. Undantag för byggnad som är sammanbyggd i fastighetsgräns* och planbestämmelse **[p<sub>2</sub>]** som reglerade *Komplementbyggnader ska placeras minst två meter från fastighetsgräns* ersätts av planbestämmelse **[p]** om reglerar att *Huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska placeras minst två meter från fastighetsgräns.*
- Prickmark längs gatumarken och det smala naturområdet i norr ersätts med den ovan beskrivna planbestämmelsen **[p]**.
- Prickmark mot befintlig bebyggelse i norr har utökats.
- Planbestämmelse **[f<sub>1</sub>]** har tillkommit och reglerar *Endast friliggande villor. Huvudbyggnad ska placeras friliggande från komplementbyggnader som garage eller carport.*
- Planbestämmelse **[f<sub>2</sub>]** har tillkommit och reglerar *Fasad ska utformas med stående träpanel.*
- Planbestämmelse **[f<sub>3</sub>]** har tillkommit och reglerar *Huvudbyggnad ska förses med sadeltak. Nocken ska vara centrerad över gavelns mitt.*
- Planbestämmelse **[f<sub>4</sub>]** har tillkommit och reglerar *Endast en huvudbyggnad och maximalt två komplementbyggnader får uppföras per fastighet.*
- Planbestämmelse **[b]** har tillkommit och reglerar *Byggnader i två våningar får inte inredas med vind.*
- Planbestämmelse **[n<sub>1</sub>]** har tillkommit och reglerar *Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*



- Planbestämmelse [**n<sub>2</sub>**] har tillkommit och reglerar *Marknivån efter fyllning eller schaktning på tomt ska vara anpassad efter omgivande naturmark.*
- Planbestämmelse [**a**] har tillkommit och reglerar *Marklov krävs för fällning av träd.*

Planbeskrivning:

- Komplettering under rubrikerna Planhandlingar, Utredningar och Plandata.
- Komplettering under rubriken Tidigare ställningstaganden med en utförligare beskrivning av planområdets koppling till kommunens översiktsplan samt detaljplaner i närområdet.
- Komplettering under rubriken Mark och vegetation med en utförligare beskrivning av naturvärdesinventeringen (2018).
- Komplettering under rubrikerna Byggnadskultur och gestaltning, Teknisk försörjning, Geotekniska förhållanden, Radon, Kollektivtrafik, Vägar och trafik samt Lek och rekreation med en utförligare beskrivning av dessa områden.
- Komplettering under rubriken Fornlämningar och kulturmiljö med information från arkeologisk utredning (2020).
- Kompletteringar under rubriken Förändringar – Planförslaget: Bostäder, Gator och Arkeologi med en beskrivning av planförslagets förändringar i granskningskedet.
- Komplettering under rubriken Buller med utförligare information om den kommunövergripande bullerutredningen (2016).
- Kompletteringar under rubrikerna Vatten och avlopp, El och Vattenkvalitet.
- Rubriken Dagvatten har tillkommit.
- Kompletteringar under rubrikerna Genomförandetiden, Ansvar, Planekonomiska frågor, Fastighetsbildning och Fastighetsrättsliga frågor.
- Rubriken Ekonomiska konsekvenser har tillkommit.
- Rubriken Källor har tillkommit.
- Mindre redaktionella ändringar.

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

Detaljplanering, Umeå kommun, december 2020

Susanne Ohlsson  
Planarkitekt

Clara Ganslandt  
Planchef