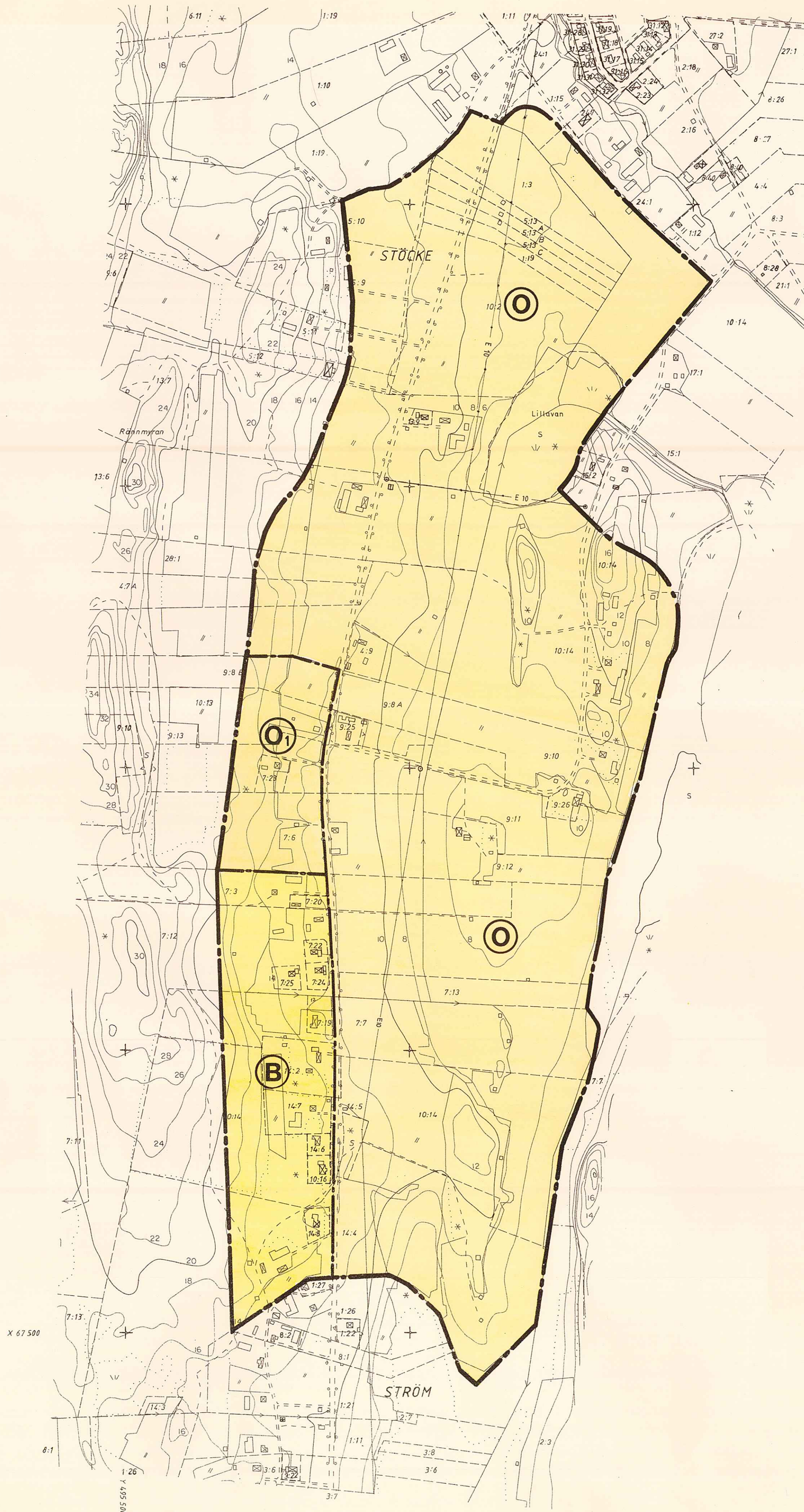




SKALA 1:5000

50 0 250 500 m

Baskarta till områdesbestämmelser
Upprättad 1992-10-16

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Framställd från översiktskarta i mätclass IV.
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp RH 00.
Flygfotografering 1975 från 4600 meters höjd.
Underjordiska ledningar redovisas ej.
Ej planredovisad / *mm*

OMRÅDESBESKRIVNING

Handlingar

Handlingar till ärendet är denna områdeskarta med bestämmelser och beskrivning.

Bestämmelsernas syfte och förutsättningar

Byggnadsnämnden beslöt i oktober 1991 att upprätta områdesbestämmelser längs väg 523 mellan Stöcke och Ström, för att säkerställa syftet i översiktsplanen vilket innebär långsiktig bestående jordbruksmark.

Södra Stöcke, d.v.s. området söder om Stöcke by är beläget ca 15 km söder om Umeå. Inom bestämmelseområdet har expansionen varit långsam eftersom huvudbebyggelsen varit inriktad på jordbruk. Emellertid har det på senare år vuxit upp enfamiljshus strax norr om Ström. Inom detta område har en viss komplettering av bebyggelsen ansetts möjlig.

Bestämmelseområdet är inte inventerat angående kulturhistorisk intressant bebyggelse.

Avgränsning

Området gränsar i norr mot Stöcke by, i söder mot Ström by, i väster och öster mot höjdryggar där åkermarken tar slut.

Kartan innehåller tre delområden.

Inom delområde O tillåts inte ny bebyggelse med hänsyn till pågående jordbruksdrift och landskapsbilden. Däremot är det tillåtet att få uppföra nya ekonomibyggnader för jordbrukets behov.

Inom delområde O1 kan efter särskild prövning medges verksamhet som innebär mindre djurhållning, exempelvis hästar och får. Det kan även tillåtas att etablera mindre entreprenadföretag som hör landsbygden till, exempelvis ett mindre åkeri eller ett mindre snickeri.

Inom delområde B kan viss kompletteringsbebyggelse tillåtas. Inom vissa avsnitt kan terrängens topografi o.dyl. utgöra hinder för ny bebyggelse. Dessa problem klarläggs i den allmänna lämplighetsprövningen som föregår bygglov. I vissa fall kan detaljplan komma att krävas, exempelvis vid uppförande av flerfamiljshus.

Inom delområdena O1 och B ges inte automatiskt bygggrätt.

Vatten och avlopp

Den bebyggda delen av delområde B ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Nybebyggelse ska om möjligt lokaliseras inom detta område. Vid nylokalisering utanför verksamhetsområdet ska kontakt tas med kommunens gatukontor. Detta för att om möjligt samordna en utbyggnad med flera intressenter.

Vid lokalisering utanför verksamhetsområdet och då med enskild vatten- och avloppsanläggning ska denna godkännas ur hälso- och miljösynpunkt. Kontakt bör då tas i god tid med kommunens miljökontor.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar:

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för bestämmelseområdet
- Bestämmelsegräns

GRUNDDRAGEN I MARKENS ANVÄNDNING

Syftet med områdesbestämmelserna är att säkra pågående markanvändning enligt översiktsplan för Umeå kommun 1/7 1990. Detta innebär att områdesbestämmelserna säkrar jordbruksmarken och anger var ny bebyggelse kan vara möjlig.

Område som inte är lämpligt för nybebyggelse med hänsyn till pågående markanvändning, jordbruksdrift och landskapsbild och som därigenom inte uppfyller kravet för allmän lämplighet vid lokalisering av ny bebyggelse enl.PBL kap.2 §1,§3 samt PBL kap.3 §1. Andrad verksamhet från jordbruksdrift i ladugård till hantverk kan även det medges efter särskild prövning.

O1Kompletteringsområde. Område som är lämpligt för komplettering till pågående markanvändning, jordbruksdrift.Området kan efter särskild prövning bebyggas med nära jordbruksanknuten verksamhet såsom begränsad djurhållning (hästar,får etc) eller för mindre entreprenadverksamhet.Området får som mest innehålla tre fastigheter. Utfarter mot landsväg skall så långt som möjligt samordnas.

BBebyggelseområde. Område där komplettering med nybebyggelse kan tillåtas efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov. Upprättande av detaljplan kan komma att erfordras. Utfarter mot landsväg skall så långt som möjligt samordnas.

PLACERING OCH UTFORMNING

Placering

Tillkommande byggnader skall placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till rådande bebyggelsemönster. Enligt väglagen 47 § får byggnader inte placeras närmare vägområde(landsväg 523) än 12 m.

Utformning

Ny byggnad skall anpassas till den befintliga äldre bebyggelsemiljön vad avser karaktär och utformning.
-Byggnad skall förses med sadeltak
-Fasadmaterial skall vara trä
-Fasadfärg skall vara av faluröd kulör, mättad herrgårdsgul kulör eller gråkulör

GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rutnätspunkt
- Fastighetsbeteckningar
- Huvudbyggnad resp. förrådsbyggnad
- Väg
- Gångstig
- Dike
- Ägoslagsgräns
- Högspanningsledning
- Höjdkurvor

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR SÖDRA STÖCKE INOM UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ MAJ 1993
PLANAVDELNINGEN REV. AUGUSTI 1993

Anders Berg
ANDERS BERG
Planchef

Peder Seidegård
PEDER SEIDEGÅRD
Planarkitekt

Ritad av EA

Antages av BN 1993-08 -30
Laga kraft 1993-09 -29
Vidimeras *EA*

2480K-P93/102



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Planenheten

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1993-10-01

2023-7268/93

Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

93 -10- 0 5

--	--

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden har den 30 augusti 1993 antagit områdesbestämmelser för södra Stöcke inom Umeå kommun, Västerbottens län, upprättade i maj 1993 och reviderade i augusti 1993.

Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL.

Enl 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 29 september 1993.

Margareta Ivarsson
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

2480 K - P93/102

Postadress
901 86 UMEÅ

Gatuadress
Storgatan 71 B

Telefon
Växel 090 -10 70 00
Direkttel

Postgiro
Länsstyrelsen 3 51 94 - 0
Rennäringsenheten 95 06 98 - 1

Telefax
Närmaste telefax

Plats och tid

Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset,
kl 13.30-16.15

Beslutande

Nils-Åke Sandström, ordförande
Lennart Holmlund, vice ordförande, till kl 15.30
Inger Nilsson
Hans Olof Grehn
Gösta Ludvigsson
Jerker Marklund
Rune Wästerby
Carin Conradsson
Kurt Bergström
Olov Sjöberg
Ingemar Jangvad

Ersättare

Susanna Gideonsson, beslutande från kl 15.30
Åke Burman, till kl 16.00
Bert-Allan Persson
Mia Lindöf-Forsgren
Camilla Sandström

~~Övriga deltagande~~

Sture Tjernberg, från kl 14.00
Bengt Östman

Övr deltagande

Se särskild förteckning

Utses att justera

Lennart Holmlund Ingemar Jangvad från § 176

Justeringens
plats och tid

Stadsbyggnadskontoret 1993-09-06

Underskrifter

Sekreterare

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 153-180

Ordförande

Nils-Åke Sandström
Nils-Åke Sandström

Justerande

Lennart Holmlund
Lennart Holmlund

Ingemar Jangvad
Ingemar Jangvad från § 176

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1993-08-30

Datum för
anslags uppsättande

1993-09-08

Datum för
anslags nedtagande

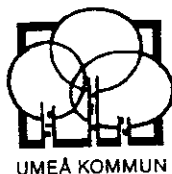
1993-09-29

Förvaringsplats
för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

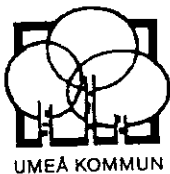
Underskrift

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens
sammanträde 1993-08-30

Valter Eriksson, stadsbyggnadschef
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt
Ulf Sondell, stadsingenjör
Lennart Boström, 1:e bygginspektör
Greger Eriksson, ingenjör, från kl 15.00
Gunnar Färjare, stadsplanearkitekt
Peder Seidegård, arkitekt
Hans Allergren, stadsplaneingenjör
Staffan Sjöström, lantmätare



BYGGNADSNÄMNDENS
PROTOKOLL

Dnr PLA 91-71

Beslutsdatum
930830

§ 158

Justierarnas sign:

Hj *Bradd*

Fastighetsbeteckning:

Sökandens namn:

Byggnadsnämnden

Ärendet avser:

SÖDRA STÖCKE, områdesbestämmelser,
antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Peder Seidegård Sign: *AB/RS*

Områdesbestämmelserna har upprättats av stadsbyggnadskontoret i maj 1993. Samråd har ägt rum under tiden 1993-03-08--1993-03-29. Utställning har ägt rum under tiden 1993-06-10--1993-07-02.

Länsstyrelsen påpekar att utfarter ska samordnas inom alla bebyggelseområden.

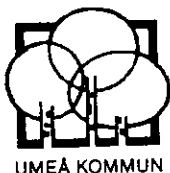
Kommentar: Planbestämmelserna revideras så att även område 01 omfattas av att nya utfarter så långt som möjligt ska samordnas.

Stiftelsen Västerbottens Muséum skriver, som de även under samrådet har anført, att upprättande av områdesbestämmelser borde föregås av en bebyggelseinventering som beskriver befintlig bebyggelse och möjliggör en utvärdering för att, på sikt, ett tillvaratagande av de kulturhistoriska värdena ska kunna ske inom området. De vill understryka det väsentliga att en sådan görs, även efter det att områdesbestämmelserna har upprättats. Emellertid skriver de att de föreslagna områdesbestämmelserna inte torde medföra negativa konsekvenser för den äldre bebyggelsen i området.

Kommentar: Muséets synpunkter berördes i samrådsredogörelsen. När tillgängliga medel finns är det även stadsbyggnadskontorets önskemål att en bebyggelseinventering över berört område kan upprättas.

Delägarna till Stöcke 7:4, 9:8 och 9:13, Sven-Olof Edlund och Johan Edlund samt delägarna till Stöcke 7:4, 9:13 och 9:8B, Bengt och Mari Edlund anförde under samrådet att 01-området inte får byggas av näringsidkare, byggnation får tillåtas på fädernesmark för skogs- och småbruk och att 01-området bör inrymma ca tio fastigheter.

Kommentar: Synpunkterna behandlades i samrådsredogörelsen där det bl.a. omtalades att syftet med områdesbestämmelserna är att säkra pågående markanvändning.



BYGGNADSNÄMNDENS
PROTOKOLL

Dnr PLA 91-71

Beslutsdatum
930830

§ 158

Justerarnas sign:

HA *Hz alul*

En komplettering till pågående markanvändning kan ske inom Ol-området som p.g.a. verksamheternas stora krav på utrymme endast kan inrymma tre nya fastigheter.

REVIDERING

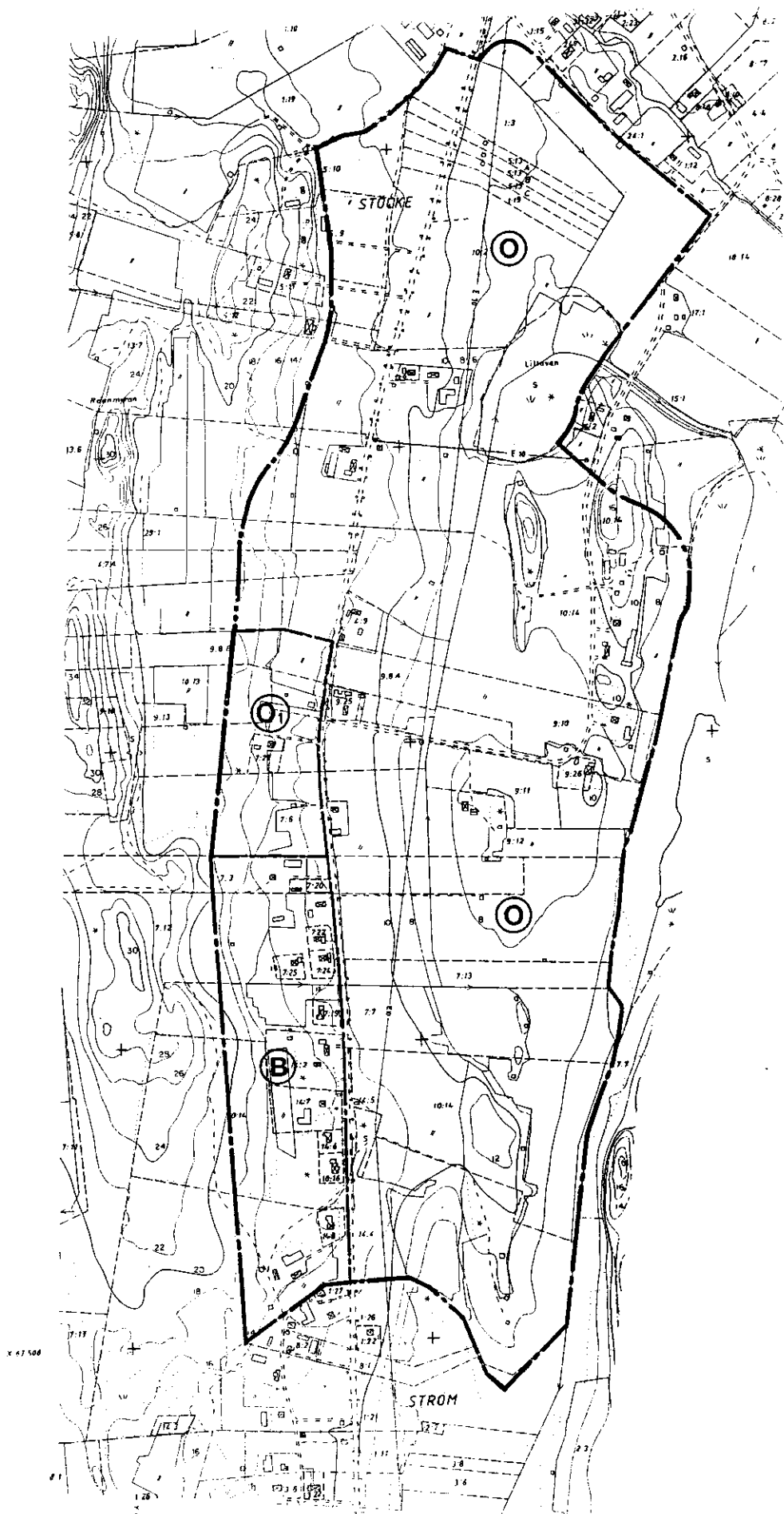
De inkomna synpunkterna föranleder bara en revidering i planbestämmelserna där samordnade gemensamma utfarter även kommer att gälla inom Ol-området.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att revidera områdesbestämmelserna

att anta reviderade områdesbestämmelser.

Uppllysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.



Områdesbestämmelser för **SÖDRA STÖCKE** inom Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har hållits under tiden 1993-03-08--03-29 med länsstyrelsen, kommunstyrelsens planeringsutskott, Umeå Energi, fastighetskontoret, gatukontoret, kulturnämnden, lantmäteriet, Västerbottens museum, lantbruksnämnden, miljökontoret, Televerket samt byålderman i Stöcke.

Berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna vilka innehöll plankarta med bestämmelser och beskrivning.

Länsstyrelsen har ingen erinran över områdesbestämmelserna.

Fastighetskontoret skriver i sitt yttrande att det finns enstaka tomtplatser inom O-områdets nordöstra del som är lämpliga för nybebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse. Ytterligare någon eller några nyetableringar i området nordvästra del, skulle inte medföra något hinder i pågående jordbruksdrift. Området bör därför utgå ur bestämmelserna.

Till sist föreslår fastighetskontoret att O1-området flyttas söderut mot B-området. De anser att det torde vara värdefullare att slå vakt om åkermarken i den norra delen som hänger ihop med den öppna åkermarken inom O-området.

Kommentar: Plangränsen i området nordvästra del justeras enligt fastighetskontorets förslag. Stadsbyggnadskontoret finner även att samma åtgärd är att föredra även för de utpekade tomtplatserna i området nordöstra del. Således justeras plangränsen även för nordöstra delen. O1-området flyttas söderut mot B-området.

Stiftelsen Västerbottens Museum skriver att i beskrivningen till områdesbestämmelserna står det "Inom bestämmeområdet finns ingen kulturhistorisk intressant bebyggelse". De anser att detta är fel eftersom det enligt deras bedömning finns ca tio gårdar med kulturhistorisk intressant bebyggelse. Felet är att området inte är bebyggelseinventerat. Västerbottens museum anser att de inte kan utan ett sådant underlag lämna en detaljerad redogörelse för de kulturhistoriska värdena och hur man bör handskas med dessa vid utarbetande av

områdesbestämmelserna. Till sist skriver de att de kan tillåta plåttak, annan takform som exempelvis mansardtak och annan fasadkulör än faluröd.

Kommentar: Den nämnda meningen i områdesbestämmelserna om kulturintressant bebyggelse kommer att ändras till "Bestämmeområdet är inte inventerat angående kulturhistoriskt intressant bebyggelse". Texten under bestämmelsen husens utformning kommer att justeras så att även plåttak kan tillåtas. Vidare kommer regleringen av fasadfärg att kompletteras med mättad herrgårdsgul kulör samt grå kulör. Detta för att området uppvisar endast ett fåtal fasadfärger där faluröd kulör är den helt dominerande med vissa inslag av herrgårdsgul kulör. Däremot uppvisar området en enhetlig takform i form av sadeltak varför det inte finns skäl att justera regleringen för takutformningen.

Delägarna till **Stöcke 7:4, 9:8 och 9:13, Sven Olof Edlund och Johan Edlund** anser det vara märkligt att Ol-området får bebyggas av näringsidkare. De anser att det räcker med befintligt "skrotupplag" inom området. De föreslår också att byggnation även får ske av markägare som vill bygga på sin fädernesmark och idka skogs- och småbruk på densamma.

Kommentar: Syftet med områdesbestämmelserna är att säkra pågående markanvändning vilket innebär att långsiktigt säkra jordbruksmarken. Emellertid så finns område som är lämpligt för komplettering till pågående markanvändning. En sådan komplettering är nära jordbruksanknuten verksamhet som exempelvis mindre djurhållning, mindre odlingar eller annan verksamhet som hör landsbygden till. Eftersom dessa verksamheter kräver stora utrymmen och ska inrymmas inom Ol-området så kan endast fyra fastigheter bildas.

Inom O-området som inte är lämpligt för nybebyggelse kan emellertid mindre generationsväxlingsbostäder inom befintlig gårdsgrupp accepteras för att säkra pågående jordbruksdrift.

Delägarna till **Stöcke 7:4, 9:13 samt 9:8B, Bengt och Mari Edlund** yrkar att få bygga på egen mark för skötsel av jord- och skogsbruk. De föreslår även att Ol-området minskas norrifrån till norra fastighetsgränsen till Stöcke 9:8. Vidare anser de att Ol-området bör inrymma ca tio fastigheter.

Kommentar: Se kommentar ovan och under yttrande från fastighetskontoret.

Ägaren till **Stöcke 7:3, Alrik Karlsson**, skriver i sitt yttrande att Stöcke 7:3 bör klassificeras som

ett B-område i och med att en naturlig tomtplats finns inom fastigheten.

Kommentar: Gränsen för B-området kommer att justeras norrut så att Stöcke 7:3 ingår i detta delområde.

Ägaren till **Stöcke 7:6**, **Per David Karlsson**, anser att för att inte fastigheten ska växa igen bör det vara möjligt att få den bebyggd. Främst som ett B-område.

Kommentar: Stöcke 7:6 kommer att tillföras till O1-området. Se även kommentarer under yttrande från fastighetskontoret och från delägarna **Sven Olof Edlund** och **Johan Edlund**.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

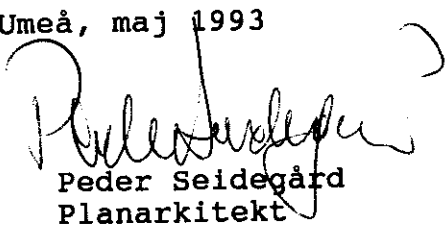
Under hand har diskuterats att bestämmelsen om utökad lovplikt och reglering av takmaterial och -kulör utgår.

SAMMANFATTNING

Områdesbestämmelserna revideras ifråga om O1 och B-delområdenas utbredning. Områdesgränsen i norr revideras på två ställen. Beskrivningen justeras angående kulturhistorisk inventering. Bestämmelserna justeras angående husens utformning och utökad lovplikt.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå, maj 1993
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt

Ärende		Ink datum		Dnr (FRM)	
Södra Stöcke		1993-11-23		23/118	
Registerområde, kommun		Tidigaste reg datum		Aktbeteckning (FRM)	
1993		1993-11-23		24006-2023/132	
Akt utgållrad datum		Antal handl		Reg datum/annat avsl datum	
P g a ärende (dnr)		1		1993-11-25	
		LSt dnr		Beslutsdatum	
		2023-7258/93		1993-09-30	
		Datum		Datum	
HANDLÄGGNING					
☐ Infört på registerkarta		☐ Godkänt			
☐ Mellanlagrat		☐ Slutfört			
☐ Granskat utan anm		☐ Akt till arkiv			
INFORMATION					
☒ Nyregistrering		☐ Ändring		☐ Avregistrering	
Planförkortning		Status		Plannamn/Text	
OB		B			
Registerkarta					
-495, 20053					
Gäller t o m		Arkivplats			
Tilläggsinformation					
Genomförandetid		Börjar		Börjar	
		Utgår		Utgår	
Berör		5:12-13			
Till:		Stöcke 1:3, 1:15, 1:19, 4:6-7, 4:9, 5:9-10, 7:3-4, 7:6-7, 7:12-13, 7:19, 7:22-25, 9:8, 9:10-12, 9:25-26, 10:2, 10:14, 10:16, 13:6, 13:7, 13:9, 14:2, 14:4, 14:6-8, 15:1-2, 24:1, 28:1, 7:20, 5:2, samf mark			
Bort:					
Berörda Fp/Dp					
Anmärkningar					