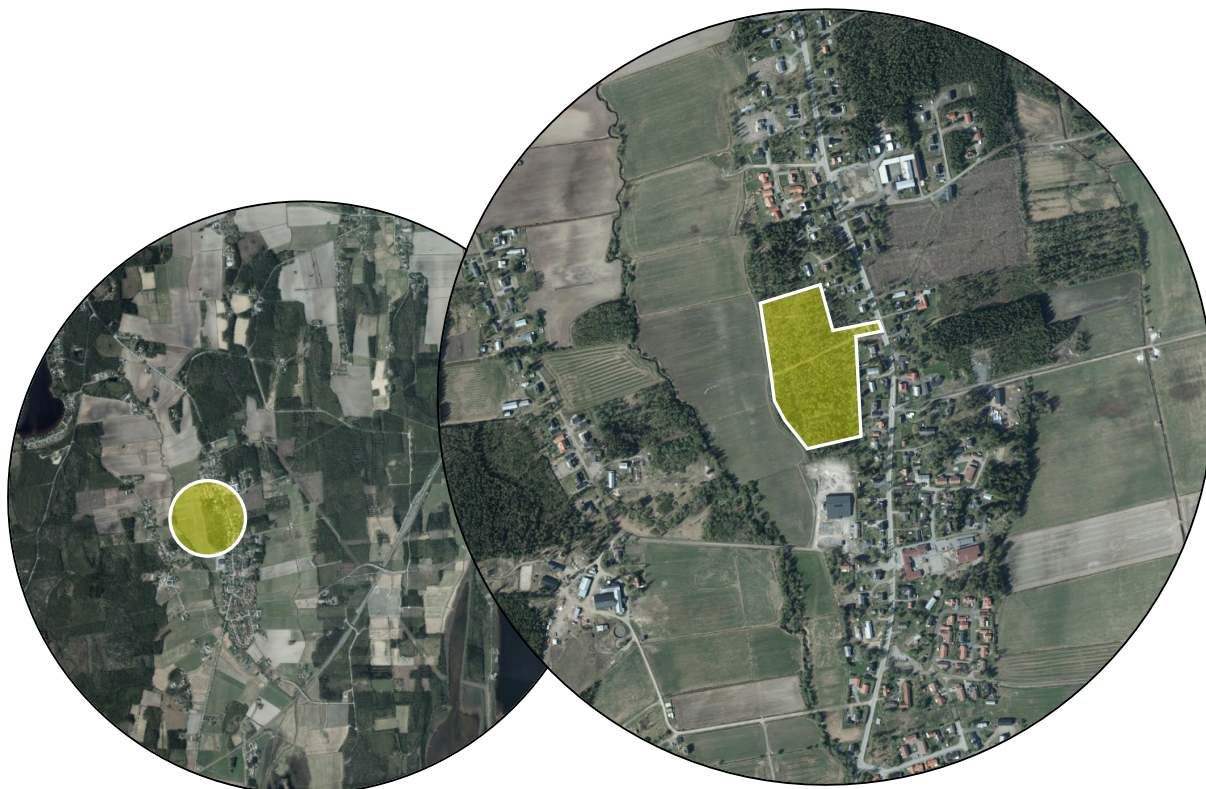


**Detaljplan för del av fastigheten Stöcke 7:21,
inom Stöcke i Umeå kommun, Västerbottens län**



Planbeskrivning – granskningshandling			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2023/00335
Februari, 2025				
Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planbesked: BN § 157 2023-06-15	Detaljplan påbörjad: 2023-06-15	Antagen:	Laga kraft:

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	4
Om detaljplaner.....	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen.....	5
Plandata.....	5
Planens huvuddrag.....	6
Planförfarande.....	7
Planhandlingar.....	7
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	7
Kommunala ställningstaganden	7
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	10
Hushållningsbestämmelser	10
Riksintressen.....	11
Miljökvalitetsnormer	12
Strandskydd	13
Planeringsförutsättningar.....	13
Mark- och vattenanvändning.....	13
Stads- och landskapsbild	13
Kulturmiljö	13
Naturmiljö	14
Geotekniska förhållanden	15
Social miljö	16
Kommunikationer	17
Teknisk försörjning.....	17
Hälsa och säkerhet	19
Förändringar och konsekvenser	22
Mark- och vattenanvändning.....	22
Stads- och landskapsbild	22
Kulturmiljö	24
Naturmiljö	24
Geotekniska förhållanden	24
Grundvatten	25
Social miljö	25
Kommunikationer	26
Teknisk försörjning.....	27

Hälsa och säkerhet	29
Genomförandefrågor.....	32
Organisatoriska frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor	33
Tekniska frågor.....	34
Ekonomiska frågor	35
Upplysningar.....	35
Samrådsrets	35
Medverkande	36
Källor.....	37
Bilaga	38
Planbestämmelser med lagstöd	38

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen.

Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande, processen beskrivs nedan.



Figur 1. Detaljplaneprocessen, utökat förfarande

Kungörelse

Vid utökat förfarande ska kommunen inför samrådet kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens digitala anslagstavla.

Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter. Samrådstiden är minst tre veckor.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst tre veckor. Om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan gäller minst 30 dagar granskningstid tillsammans med miljökonsekvensbeskrivning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och förskola med tillhörande funktioner anpassade till platsens förutsättningar. Planen syftar även till att möjliggöra för idrottsplats samt tekniska anläggningar. Samt att bibehålla en grön naturkil mot jordbruksmarken och möjliggöra god dagvattenhantering inom området. Detaljplanen syftar även till att ta höjd ytmässigt för framtida behov av skol- och idrottsverksamhet i Stöcke.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Tätort: Stöcke

Planområdets area: Ca 40 000 m² (4 hektar)

Avstånd till Rådhusorget och till Stöcke skola: 9 km och 400 meter, se figur 1 nedan.

Markägoförhållanden: Kommunalt ägd mark



Figur 1. Planområdets placering i förhållande till Rådhusorget

Planens huvuddrag

Detaljplanen tas fram för att möjliggöra för en ny grundskola samt förskola i Stöcke. Detaljplanen ska säkerställa nuvarande behov av skolverksamhet som uppskattas till ca 2 000 kvm, men ta höjd för framtida behov av skolplatser. Planmässiga förutsättningar finns därför för byggnadsarea upp till 3 500 kvm. Detaljplanen är flexibelt reglerad och möjliggör för flera utformningar av skolverksamheten. Placering av byggrätten regleras genom prickad mark, mark om inte får bebyggas, vilket säkerställer ett byggnadsfritt avstånd på ca 25 meter från angränsande fastigheter. Syftet är att säkerställa byggnadsfritt avstånd till närboende och säkerställa yta för skolgård. Planbestämmelser för att reglera nockhöjd införs för huvudbyggnad och komplementbyggnad för att säkerställa att tillkommande volymer blir lämpliga i förhållande till omgivningen.

Planområdet planlägger delar av fastigheten Stöcke 7:21 men behåller en yta norr om planområdet om ca 6 000 kvm utanför detaljplanen för framtida behov. För eventuell väganslutning av området norr om planområdet är planområdesgränsen indragen 15 meter från öst för att möjliggöra en eventuell framtida anslutning.

Detaljplanen planlägger för naturmark och dagvattenhantering i väst mot befintlig jordbruksmark samt i anslutning till befintlig luftburen kraftledning. Ledningen omfattas av ledningsrätt och i planen placeras ett ledningsområde för att ledningen fortsatt ska vara kvar. Detaljplanen möjliggör även för att den kan grävas ner.

Området består idag av skogsmark. En naturvärdesinventering har genomförts som visar på visst och påtagligt naturvärde men i övrigt framkom inga skyddsvärda arter eller höga naturvärden. Inom planområdet finns även en mast med tillhörande komplementbyggnad vilka säkerställs genom att marken planläggs för tekniska anläggningar. In- och utfart föreslås ske via befintlig infart av enklare slag som nyttjas för underhåll av masten i öster. Infarten och tillhörande gatustruktur placeras på kvartersmark.

En dagvattenutredning har gjorts och planen bedöms vara genomförbar med hänsyn till MKN, fördröjning och skyfall. Dagvatten hanteras lokalt inom planområdet med öppna dagvattenlösningar inom kvartersmark och naturmark.

Detaljplanen bedöms avvika från översiktsplanen eftersom planerad åtgärd inte ryms inom Stöcke bys områdesbestämmelser. Detaljplanen bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs med ett utökat planförfarande.

Kvartersmark

Befintlig kvartersmark inom planområdet utgörs av användningen bostäder. Detaljplanen reglerar kvartersmark i form av skola, idrottsplats och tekniska anläggningar.

Allmän platsmark

Befintlig allmänplatsmark inom planområdet utgörs av användningen natur och väg. Detaljplanen ersätter mark planlagd för väg med natur.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

Planförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med utökat planförfarande eftersom förslaget bedöms avvika mot områdesbestämmelserna som finns inom Stöcke by och eftersom översiktsplanens ställningstagande är att åtgärder inte får strida mot dessa. Samt utifrån att detaljplanen bedöms vara av intresse för boende i Stöcke by. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Åtgärden är förenlig med översiktsplanens övergripande markanvändning samt förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande.

Planhandlingar

- Plankarta, februari 2025
- Planbeskrivning, februari 2025

Underlag

- Samrådsredogörelse, februari 2025
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, anslagen 15 maj 2024
- Grundkarta, oktober 2024
- Fastighetsförteckning, november 2024

Utredningar

- Naturvärdesinventering, november 2023 Sweco
- Dagvattenutredning, oktober 2024 AFRY
- Skuggstudie, november 2024 Tyréns

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Stöcke ingår i Umeå kommuns översiktsplan¹ och finns under avsnittet "Fördjupning för Umeå". Markanvändningen anger *bebyggelseområden* inom planeringsperioden (B15) under *reservat*. Markanvändningen beskrivs som bebyggelseområden som kan komma att tas i anspråk under planeringsperioden. Områdena ligger i stadsnära lägen, i lägen som är möjliga att nå genom förlängning av kollektivtrafikstråk alternativt i attraktiva älvs- eller havsnära lägen. För Stöcke redovisas att:

"I områdesbestämmelserna för byn redovisas områden för möjlig bebyggelse. Intresset att bygga i Stöcke är stort men genomförande förhindras av flera olösta planeringsfrågor. Ett problem är att det finns flera små markägare där det krävs samverkan mellan dessa i det fall inte kommunen köper mark för att styra ett sammanhållet genomförande."

¹ Umeå kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige 29 augusti 2011 och aktualitetsförklarades 2016.

Översiktsplanen innehåller även ställningstaganden om att inom fördjupningsområdet för Umeå tätort råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. För enstaka bebyggelse gäller att bygglov bör i princip bara anses lämpligt för åtgärder som har stöd i den fördjupade översiktsplanen. Inom fördjupningsområdet krävs normalt att en nylokalisering inte bara är förenlig med översiktsplanen utan att den även har ett direkt stöd i planen. Om en detaljplan finns sker prövningen mot detaljplanens bestämmelser. Om ansökan inte strider mot detaljplanen ska bygglov beviljas. Finns det områdesbestämmelser får ansökan inte strida mot dessa.

Detaljplanen bedöms utifrån detta avvika från översiktsplanens ställningstagande eftersom åtgärden avviker mot områdesbestämmelserna i Stöcke by.

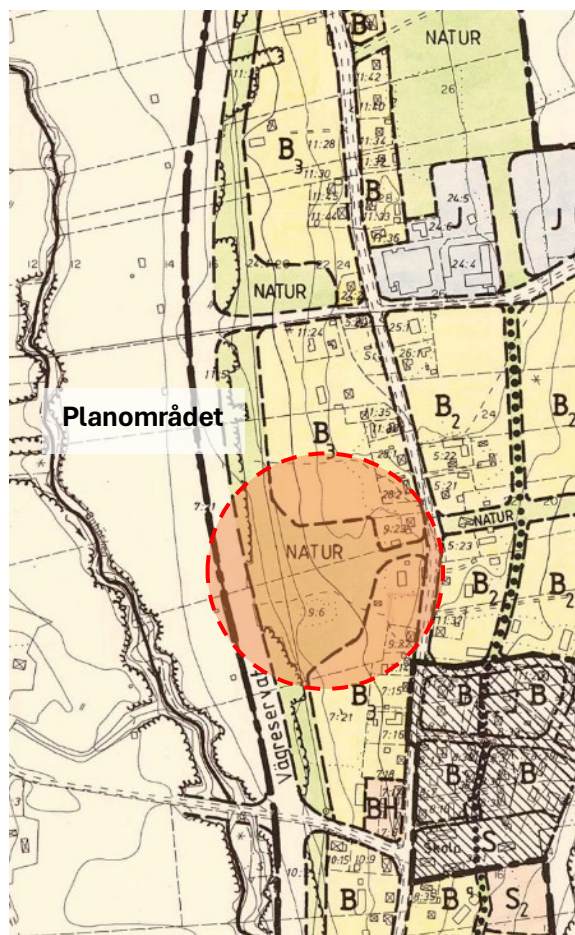
Däremot bedöms detaljplanen uppfylla flera av översiktsplanens andra mål, som att bidra till Umeå kommuns strategi att utveckla livsmiljöerna längs befintliga byar i utpekade stråk. Stöcke ligger längs ett stråk med kollektivtrafiklinjer där viss service i form av skolor och handel erbjuds. Fler boende innebär att befintlig kollektivtrafik och skolverksamhet stötts.

Detaljplanen handläggs med ett utökat planförfarande utifrån detta.

Umeå kommuns planeringsstrategi antogs av kommunfullmäktige den 17 juni 2024. Bedömningen är att översiktsplanen är aktuell.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av områdesbestämmelser för del av Stöcke by (2480K-P93/18) som gäller för större delen av Stöcke, se figur 2 nedan. Områdesbestämmelserna antogs 25 januari 1993 och anger planområdets markanvändning som natur, väg och bostäder. Vägen har inte blivit bebyggd. Det finns ingen kvarvarande genomförandetid.



Figur 2. Bild över gällande områdesbestämmelser, planområdets ungefärliga placering ritat i rött

Områdesbestämmelserna som finns inom planområde kommer att upphöra gälla vid ett antagande av planförslaget. Mark planlagd som bostäder (B) och natur (NATUR) kommer ersättas av kvartersmark för skoländamål, idrottsplats och tekniska anläggningar. Väg (Vägreservat) kommer ersättas av naturmark.

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas.

Byggnadsnämnden beslutade 2023-06-15 §157 att inleda planläggning för aktuellt planärende för fastigheterna Stöcke 7:21 och Stöcke 9:6.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Behovsbedömningen grundas på en genomgång av planens miljöpåverkan. Genomgången visar ingen anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan inte heller vara jämförbar med betydande miljöpåverkan. De

faktorer som undersökningen visar påverkas av planförslaget har belysts och behandlats i planbeskrivningen.

Undersökningen av miljöpåverkan var anslagen från 2024-06-19 till 2024-07-10. Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan förutsatt att kommunen kan redovisa underlag som visar att ett genomförande av planen inte sannolikt utlöser några förbud (exempelvis mot artskyddsförordningen). Länsstyrelsen instämmer med kommunen om att dagvatten/VA, naturvärden samt arkeologi behöver utredas i planarbetet.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- Kollektivtrafikprogram (2021). År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.
- Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2022). Syftet med strategin är bland annat att trygga dricksvattenförsörjningen, främja tillväxt, uppnå god status i vattenförekomster.
- Cykeltrafikprogram (2018). Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.
- Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (2024 VAKIN). Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.
- Parkeringsnorm (rev. 2024). Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande.
- Dagvattenstrategi (2022). Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

Planområdet omfattas inte av områden som finns upptagna i hushållningsbestämmelserna.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattas inte av något ekologiskt känsligt område. En naturvärdesinventering² har genomförts av Sweco 2023-11-23 och finns beskriven under rubriken *Naturmiljö*. Närmsta område som är skyddat är Stöckeby 2:5 som är utpekad vattenskyddsområde (NVR-ID: 2005435) som omfattar ca 200 hektar och ligger ca 1 km väster om planområdet.

² Sweco, 2023-11-23

Jordbruk

Planområdet ligger i anslutning till jordbruksmark men inget ianspråktagande av jordbruksmarken görs.

Skogsbruk

Planområdet omfattar skogsmark och ianspråktagande av marken föreslås möjliggöras i detaljplanen. En naturvärdesinventering³ har genomförts och området konstateras påverkat av skogsbruk. Tre naturvärdesbiotoper identifierades.

Rennäring

Lag (2022:66) om konsultation i frågor som rör det samiska folket ska tillämpas i planärendet. Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte får särskild betydelse för samerna eller renskötseln då planen inte berör område som är utpekade som riksintresse för rennäringen eller ligger i anslutning till sådant. Området är inte heller i övrigt utpekade som betesland eller flyttled enligt Rans renbruksplan, juni 2021.

Vidare så avser ett genomförande av planen en förtätning inom befintlig bebyggelsestruktur i en befintlig by samt upptar en mindre yta. Utifrån ovan görs bedömningen att ett genomförande av planen inte bedöms få betydelse för möjligheten att bedriva renskötsel, därav finns det inte behov av att särskilt informera samiska företrädare. Frågan om samerna begär konsultation ställs därför inte, däremot finns möjlighet att i samråd och granskning ta del av och yttra sig i planförslaget.

Grönområden i och i närheten av tätorter

Planområdet omfattar ett befintligt grönområde som tas i anspråk för skol- och idrottsändamål. En del av grönstrukturen kommer finnas kvar även efter ett genomförande av detaljplanen eftersom skolgård kommer finnas i planområdet.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebestånd som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Flyghinder

Planområdet ligger inom influensområde för flyghinder, dock i utkanten av området och inte i närhet av flygplatsen eller inom hinderytan. Bedömningen är därför att ett genomförande av detaljplanen inte innebära en negativ påverkan på riksintresset. Bebyggelsen kommer uppföras till max 11 meter i nockhöjd och kommer därmed inte påverka luftrummet, varken under byggnation eller när byggnaden är på plats.

³ Sweco, 2023-11-23

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötilståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft och vatten samt buller för städer med fler än 100 000 invånare. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

Miljökvalitetsnorm för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Den trafikökning som kan komma av detaljplanens genomförande bedöms vara liten och av ringa betydelse för MKN för luft.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Ytlig dagvattenrecipient för planområdet är Strömsbäcken (kallad Bubäcken i kartunderlag) belägen väster om planområdet. Bäckens omfattas av miljökvalitetsnorm för ytvatten med ett kvalitetskrav på "God ekologisk status 2027" och "God kemisk ytvattenstatus". Nuvarande status är "Måttlig ekologisk status" och "Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus", se tabell 1 nedan.

Ekologisk status		
Kvalitetskrav	Status 2019	Kommentar
God ekologisk status 2027	Måttlig	Försurning kopplad till sura sulfatjordar (utdikade sulfidjordar)
Kemisk ytvattenstatus		
Kvalitetskrav	Status 2020	Kommentar
God kemisk ytvattenstatus Undantag PBDE, Hg- & Hg-föreningar	Ej god	Sannolikt gränsöverskridande värden för PBDE, Hg & Hg-föreningar

Tabell 1. Miljökvalitetsnorm (MKN) för Strömsbäcken (Vatten-ID: SE707589-171863), AFRY 2024-10-17

Vattenförekomstens ekologiska status är bedömd till måttlig status med medelgod tillförlitlighet, där bedömningen baseras på en sammanvägning av bästa tillgängliga data för det biologiska, vattenkemiska och fysiska tillståndet. Kvalitetsfaktorn försurning bedöms som måttlig baserat på vattenkemidata samt riskbedömning av områden påverkade av sura sulfatjordar (utdikade sulfidjordar).

Anledningen till att den kemiska ytvattenstatusen bedöms till ej god beror på att gränsvärden för PBDE och kvicksilver överskrids för samtliga undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten i Sverige. Föroreningarna kommer från atmosfärisk deposition genom långväga luftburen spridning från både Sverige och utomlands.

Planen bedöms inte äventyra MKN för den ekologiska statusen så länge som grundvattennivån inte förändras i och med exploateringen. Detta då det i nedströms områden kan finnas sulfatjordar vilka kan frigöra sulfider vid torrläggning. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med infiltrationsanläggningar är därför viktigt för att bevara vattenbalansen i området. Skulle grundvattennivån ändå behöva sänkas bör nedströms område utredas vidare huruvida sulfatjordar finns i området.⁴ Sänkning av grundvattennivå kan räknas som en vattenverksamhet och behöver således anmälas eller ansökas om tillstånd för till Länsstyrelsen.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen. Under avsnittet beskrivs hur det ser ut idag inom planområdet innan exploatering. Beskrivningen av området görs utifrån olika faktorer och parametrar. Därefter beskrivs de förändringar och konsekvenser som uppstår vid ett genomförande av detaljplanen utifrån samma faktorer och parametrar.

Mark- och vattenanvändning

Marken används som rekreation i dagsläget och är planlagd som natur, bostäder och väg i nu gällande områdesbestämmelser. Marken sluttar åt väster ner mot Strömsbäcken (även kallad Bubäcken). Det finns måttliga tecken på att området används i form av stigar men för rekreation och aktivitet är det troligare att närboende använder kringliggande idrotts- och motionsområden.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i byn Stöcke, cirka 9 kilometer söder om Umeå Centrum. I byn finns en F-6 skola, villabebyggelse i mestadels trä samt ett all-aktivitetshus. Bebyggelsen är av varierande kulör, främst i röd, grå eller gul nyans och i 1-2 våningar.

Längs byn går statlig väg AC 523 med hastighetsbestämmelsen 50 km/h. På östra sidan vägen finns en kombinerad gång- och cykelbana.

Kulturmiljö

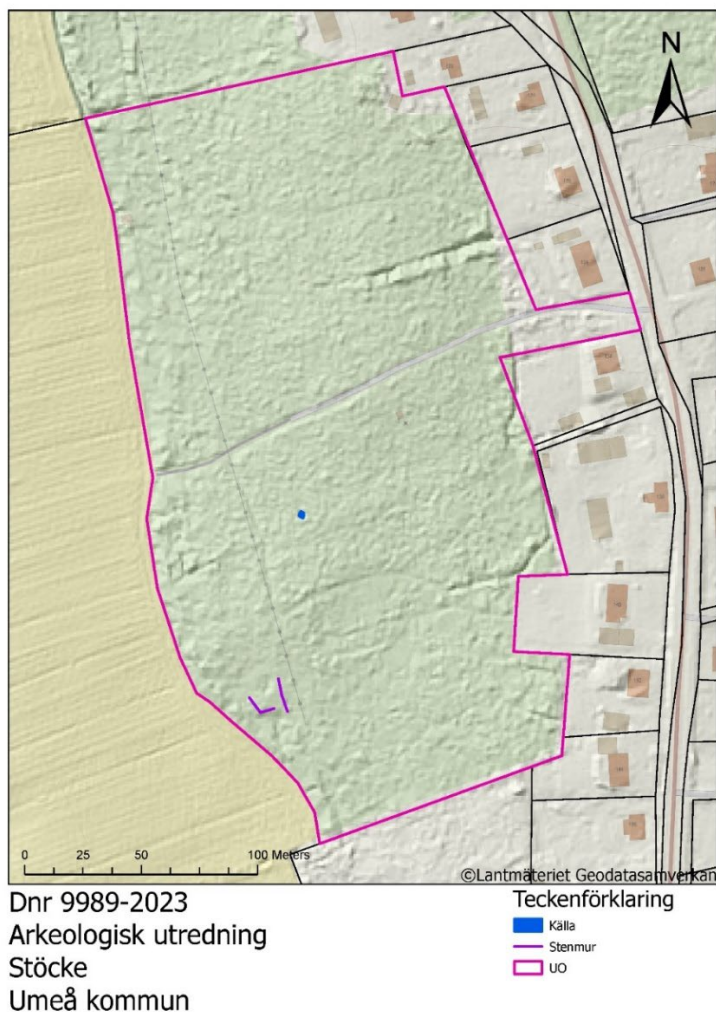
Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess närhet.

Fornlämningar

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950) och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

⁴ AFRY, 2024-10-17

Länsstyrelsen har gjort en arkeologisk utredning (Länsstyrelsen, 2024) vilket resulterade i registreringar av så kallade övriga kulturhistoriska lämningar. Fynden var en källa och stenmurar, se figur 3 nedan. Övriga kulturhistoriska lämningar har inte samma skydd som fornlämningar och det krävs inget tillstånd från Länsstyrelsen för att göra ingrepp i denna typ av lämning. Dock bör hänsyn tas och om möjligheten finns ska man undvika att skada lämningarna. Länsstyrelsen gör utifrån resultatet och de föreslagna fortsatta åtgärderna bedömningen att inga ytterligare arkeologiska insatser kommer att krävas inom det aktuella utredningsområdet.

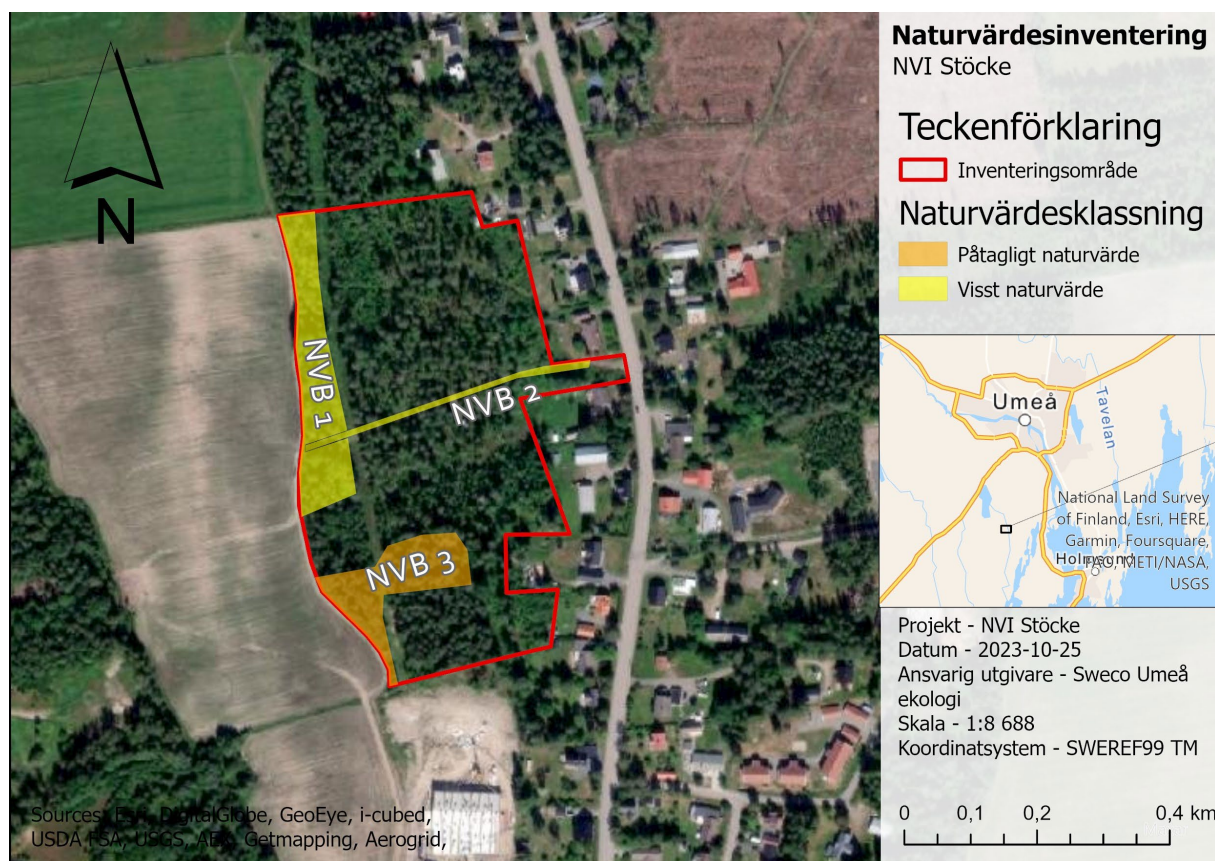


Figur 3. Bild från arkeologisk utredning genomförd av Länsstyrelsen 2024-07-05

Naturmiljö

En naturvärdesinventering har tagits fram av Sweco⁵ och i den konstateras att dominerande naturtyp i området är barrskog på frisk till torr mark med inslag av lövdominerad skog på gammal åkermark. Stora delar av området har en stark påverkan från skogsbruk, men det finns enstaka skogsmiljöer på gammal jordbruksmark som har en mer naturlig karaktär och större frekvens av viktiga naturvärdeselement.

⁵ Sweco, 2023-11-23



Figur 4. Resultat från naturvärdesinventeringen, 2023-11-23

Totalt avgränsades 3 naturvärdesbiotoper, varav två bedömdes hålla klass 4. *Visst naturvärde* (NVB 1 och NVB 2) och en bedömdes hålla klass 3. *Påtagligt naturvärde* (NVB 3), se figur 4 ovan.

Biotopvärdena utgörs främst av lövskog med låg påverkansgrad och flera trädarter samt förekomst av död ved. Inom inventeringsområdet noterades två värdearter. I övrigt registrerades åtta värdefulla träd eller trädgrupper, av vilka merparten var aspar eller sälgar. Den invasiva arten jättebalsamin noterades på två platser. (Sweco, 2023) Jättebalsamin finns upptagen i EU förordningen över invasiva växter som ska omhändertas och massorna där arten växer måste deponeras enligt gällande föreskrifter.

Grönstruktur och rekreation

Planområdet ligger i närheten av rekreations- och motionsområdena Stöcke idrottsplats med tennis, fotboll och motionsspår som går runt Buberget. Även Stöcke skola har en skolgård och en fotbollsplan som ligger i anslutning till planområdet. Söder om planområdet finns även Mötesplats Stöcke som är ett all-aktivitetshus med funktioner som restaurang, gym, matbutik och idrott.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av fast mark bestående av morän i majoriteten av planområdet med medelhög genomsläpplighet. Väster om kraftledningen övergår moränmarken till mindre fast mark bestående av postglacial sand/grus. Vidare västerut övergår marken till jordbruksmark bestående av lera/silt med lägre genomsläpplighet.

I anslutning till planområdet västerut mot jordbruksmarken finns enligt SGU:s karta aktiv sur sulfatjord. Under den sura sulfatjorden ligger jord som potentiellt kan bli sur om grundvattenytan sänks. Enligt dagvattenutredningen⁶ är det jordar där oxidation för närvarande pågår. I jordbruksmarken oxiderar sulfidmineraler och producerar svavelsyra. Det försurade porvattnet kan följa med grundvattnet om jorden förblir på plats eller som lakvatten om jorden grävs upp och kan påverka den lokala marken/vattendrag. Det försurade vattnet kan också lösa upp och mobilisera olika metaller och föroreningar i jorden, vilket kan leda till ytterligare källor till förorening. Om sulfidjordar uppdagas vid genomförande ska de tas om hand enligt gällande lagstiftning och deponeras.

Grundvatten

Planområdet angränsar till grundvattenförekomsten Vindelälvsåsen som har god kvantitativ status och god kemisk status. Planområdet uppskattas enligt SGU:s karta för grundvattentillgång i små magasin ha omkring 2 000 liter grundvatten per dygn per hektar.

I en intilliggande geoteknisk utredning har det uppmätts grundvatten på djup mellan 2,1-1,5 meter. Grundvattenytans nivå kan förutsättas variera ca +/-0,5 m under en årscykel med årsmaximum under snösmältningsperioden.⁷

Social miljö

Rekreation och friytor

För lokaler för förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg.

Barnperspektiv

Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen införd i svensk lag, vilket även gäller Plan- och bygglagen. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen ska barn ses som självständiga individer och de ska ges möjlighet att medverka och få sina behov tillgodosedda i den fysiska planeringen. Att miljöer och lämpliga ytor är tillgängliga, upplevs trygga och är av god kvalitet främjar barns utveckling och är viktiga komponenter för barns uppväxt.

Planområdet bedöms vara en lämplig lokalisering för en skola, förskola och idrottsplats och förutsättningarna för att i senare skede av bygg- och förvaltningskedet kunna beakta barns bästa bedöms som goda. Det är en tillräckligt stor fastighet för att skapa friyta och barns behov och önskemål bör beaktas i senare skeden vid projektering och utformning av gårdsmiljöer. Bedömningen är att ingen barnkonsekvensanalys behövs.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Området har goda förutsättningar för att utformas tillgängligt genom att området har en relativt jämn lutning. Alla ytor och byggnader ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av

⁶ AFRY, 2024-10-17

⁷ AFRY, 2024-10-17

människor. Entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter och det ska finnas parkeringsplatser för rörelsehindrade inom samma avstånd. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå viktiga målpunkter som huvudentréer m.m. utan problem.

Barn med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ska kunna delta, utforska och leka på lika villkor, vilket ställer krav på tillgänglig/universellt utformad utomhusmiljö, exempelvis upphöjda sandlådor, tillgängliga gungor, träspänger med avåkningskydd och räcke etc. Att tänka på trygghet är viktigt vid ny- och ombyggnation, särskilt när det är offentliga verksamheter för barn. Medveten gestaltning och planteringar, ljussättning och att planera för att kunna överblicka ett område är några faktorer att beakta utifrån trygghet.

Att beakta jämställdhet och jämlikhet i bebyggd miljö är viktigt för att skapa rättvisa och jämlika samhällen. Det kan handla om att skapa lika förutsättningar för att kunna transportera sig eller lika förutsättningar att vistas på offentliga ytor utan rädsla eller otrygghet för att kunna bli utsatt för brott.

Service

I Stöcke finns en F-6 skola, en aktivitetsanläggning (Mötesplats Stöcke) där idrottshall, matbutik och gym finns m.m. I Stöcke finns även fotbollsplan, idrottsplats, discgolfbana och busstrafik.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Längs väg AC 523 som sträcker sig genom Stöcke finns ett ca 1,5 km långt kombinerat gång- och cykelstråk på östra sidan vägen mellan Stamvägen i söder och Idrottsplatsen i norr.

Kollektivtrafik

Längs väg AC 523 finns två busshållplatser där regionalbuss nummer 126 går mellan Umeå och Hörnefors. Turtätheten är relativt hög under vardagar med avgångar flera gånger om dagen. På helger är det färre avgångar. Hållplatsen närmst planområdet är Stöcke Snickerifabrik och ligger cirka 350 meter från planområdet.

Fordonstrafik

Planområdet ligger intill väg AC 523 som ägs och sköts av Trafikverket. Hastighetsgräns är 50 km/h och intill Stöcke skola är det 30 km/h. Vid skolan finns ett övergångsställe i samband med en busshållplats som är placerad i körfältet och hindrar att fordon i motsatt körriktning kan köra.

Parkering, varumottagning och angöring

Inom området finns en enklare infart av skogsbilskaraktär som leder ner mot masten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spill.

Dagvatten

En dagvattenutredning⁸ har genomförts för att beskriva områdets förutsättningar och ge förslag på åtgärder för att uppnå miljö kvalitetsnormer och Umeå kommuns dagvattenprogram m.m. Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Utredningsområdet är ca 4,8 ha stort och består idag av 90% skogsmark, 5% ledningsgata och 5% jordbruksmark/grusväg. Utredningsområdet ansluter till jordbruksmark som enligt underlag från SGU innehåller sulfatjordar. Ytlig dagvattenrecipient för planområdet är Strömsbäcken (benämns som Bubäcken i kartmaterial) belägen strax väster om planområdet. Avrinning till recipienten sker huvudsakligen via fyra rinnvägar på vardera ca 150-200 m över dikad jordbruksmark.

Utredningsområdet är relativt plant i de nordöstra delarna men får en tydlig lutning i de västra och södra delarna av området. Området lutar generellt i västlig riktning med en maximal lutning på ca 6-7%. De högsta marknivåerna infinner sig i nordost på ca +25 m och de lägsta i sydväst på ca +17 m. Inom området finns det även kortare dikessystem från befintliga fastigheter i öst vilka avleder dagvatten i västlig riktning. Inom utredningsområdet har inga större lågpunkter eller instängda områden identifierats.

Snöhantering

Ingen snöhantering sker inom planområdet idag. Trafikverket ansvarar för snöhantering av väg AC 523 och privata fastighetsägare i området ansvarar för snöhantering på egen fastighet.

El, värme, fiber och tele

Umeå Energi har bredbandskanalisation som ligger inom planområdet i skogsbilvägen och ansluter till befintlig mast på fastigheten. Det finns även byanät för bredband i osäkra lägen i anslutning till kringliggande villabebyggelse. Vid markarbeten behöver kontakt tas med berörda ledningsägare.

Trafikverket har vägbelysning längs väg AC 523 som är öster om planområdet.

Skanova har ledningar öster om planområdet i anslutning till väg AC 523 samt ett elskåp utanför planområdet.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar⁹ för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning ska följas vid bygglovsprocessen. Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal.

Storlek på avfallsutrymmet/miljörummet bestäms av antalet kärl, och utrymmet ska dimensioneras så det möjliggör återvinning av avfallet. Tömning av fettavskiljare vid restaurang och liknande verksamhet ska ske så ofta att fett inte tillåts följa med avloppsvattnet ut i spillvattennätet. Tömning av fettavskiljare görs av Vakin.

⁸ AFRY, 2024-10-17

⁹ Vakin, Anvisningar för avfallshantering och återvinning, 2024, version 1.0

Om sophämtning ska ske inne på fastigheten ska det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred.

Träd eller annan växtlighet och snövallar får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter.

Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Hälsa och säkerhet

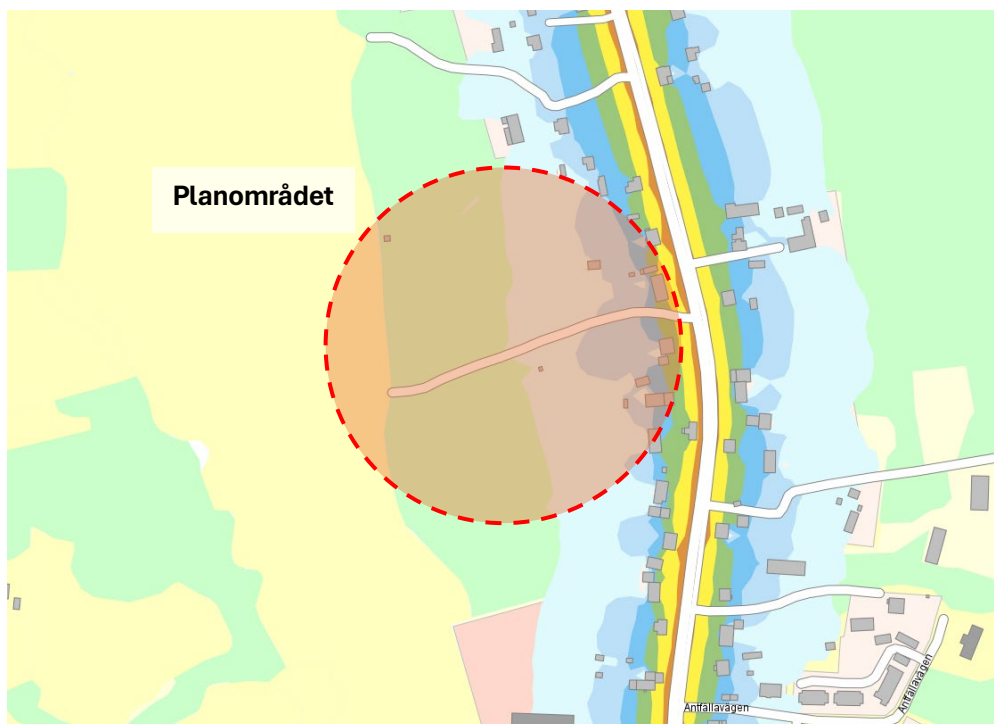
Brandsäkerhet

Närmaste brandpost finns ca 130 meter från planområdet längs väg AC 523. Området har god kapacitet i vattennätet om behov finns att tillskapa ytterligare brandposter.

Ur brandskyddssynpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandteknisk avskiljning ska föreligga.

Buller

Enligt Naturvårdsverkets vägledning för buller på skolgårdar bör en ljudnivå på maximalt 50 dBA alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt. För övriga ytor utomhus bör målsättningen vara att klara 55 dBA. Värdena avser ekvivalent ljudnivå för dygn. Ekvivalenta ljudnivåer i intervallet 50 - 55 dBA kan i många sammanhang vara acceptabelt och utgöra god ljudmiljö på en skolgård. Upplevelsen vid exponering för ljud kan variera och innebära olika slags påverkan beroende på en rad faktorer, vilket betyder att även lägre nivåer kan upplevas störande. Förekomst av växtlighet, effektiv avskärmning, maskering av buller och icke reflekterande ytor kan bidra till en lägre störningsupplevelse.



Figur 5. Utsnitt av Umeå kommuns bullerkarta, ljusblått område är 35-40 dBA i dygnsmedelvärde (ekvivalent ljudnivå)

Planområdet har enligt Umeås bullerkarta (2022), se figur 5 ovan, lägre än 45 dBA i dygnsmedelvärde, vilket är lägre än naturvårdsverkets riktlinjer. Ingen bullerutredning har därför genomförts.

Elektromagnetiska fält

Kraftledningar och elektriska anläggningar kan ge upphov till elektromagnetisk strålning. Utifrån Strålskyddsmyndighetens bedömning för miljöer där människor varaktigt vistas ska magnetfält inte överstiga 0,2 μ T i årsmedelvärde med hänsyn till hälsoeffekter.

I planområdet finns en 10kV luftledning samt en mast med tillhörande komplementbyggnad.

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Ljusförhållandena bedöms i dagsläget vara goda inom planområdet.

En skuggstudie¹⁰ har tagits fram för planområdet, se avsnittet Ljusförhållanden under rubriken Förändringar och konsekvenser. En skuggstudie syftar till att bedöma soltillgången för utomhusområdena inom planområdet samt vilken omgivningspåverkan en genomförd detaljplan ger.

Insyn och siktlinjer

Intill planområdet finns glesare villabebyggelse med varierande fastighetsstorlek mellan 1 000 kvm och 2 000 kvm.

¹⁰ Tyréns, 2024-11-07

Förorenad mark och vatten

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet eller tidigare markanvändning som tyder på att området är förorenat.

Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas naturligt i berggrunden och läcker till mark och grundvatten. Beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet kan radon sippra in i hus och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Oavsett typ av riskområde för markradon är det viktigt att husgrunder utförs med tillräcklig täthet.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon vilket gör att bebyggelse ska ha ett radonskyddat utförande.

Risk för översvämning

Planområdet bedöms vara säkrat vid skyfall då instängda områden kan undvikas och inkommande yttligt dagvatten kan ledas runt skolområdet. Utanför skolområdet finns även möjligheten att fördröja skyfallsvatten på ett sådant sätt att belastningen nedströms inte ökar vid ett 100-årsregn¹¹.

Risk för ras, skred och erosion

Då det är relativt jämn lutning inom planområdet samt att omliggande fastigheter är bebyggda förväntas det inte föreligga någon risk för ras, skred eller erosion i planområdet. Behov av utförligare stabilitetsundersökning får avgöras i samband med bygglovsprocessen.

¹¹ AFRY, 2024-10-17

Förändringar och konsekvenser

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs vilka förändringar och konsekvenser planen får på platsen. Förändringarna och konsekvenserna baseras på vilka möjligheter som uppstår i detaljplanen och som kan ske vid ett genomförande av detaljplanen. Avsnittet är en uppskattning av kommande efterläge som blir efter ett genomförande av detaljplanen.

Mark- och vattenanvändning

Inom kvartersmark möjliggör detaljplanen för skola [S], idrottsplats [R₁] samt tekniska anläggningar [E]. Marken kommer förändras från skogsmark till bebyggd mark.

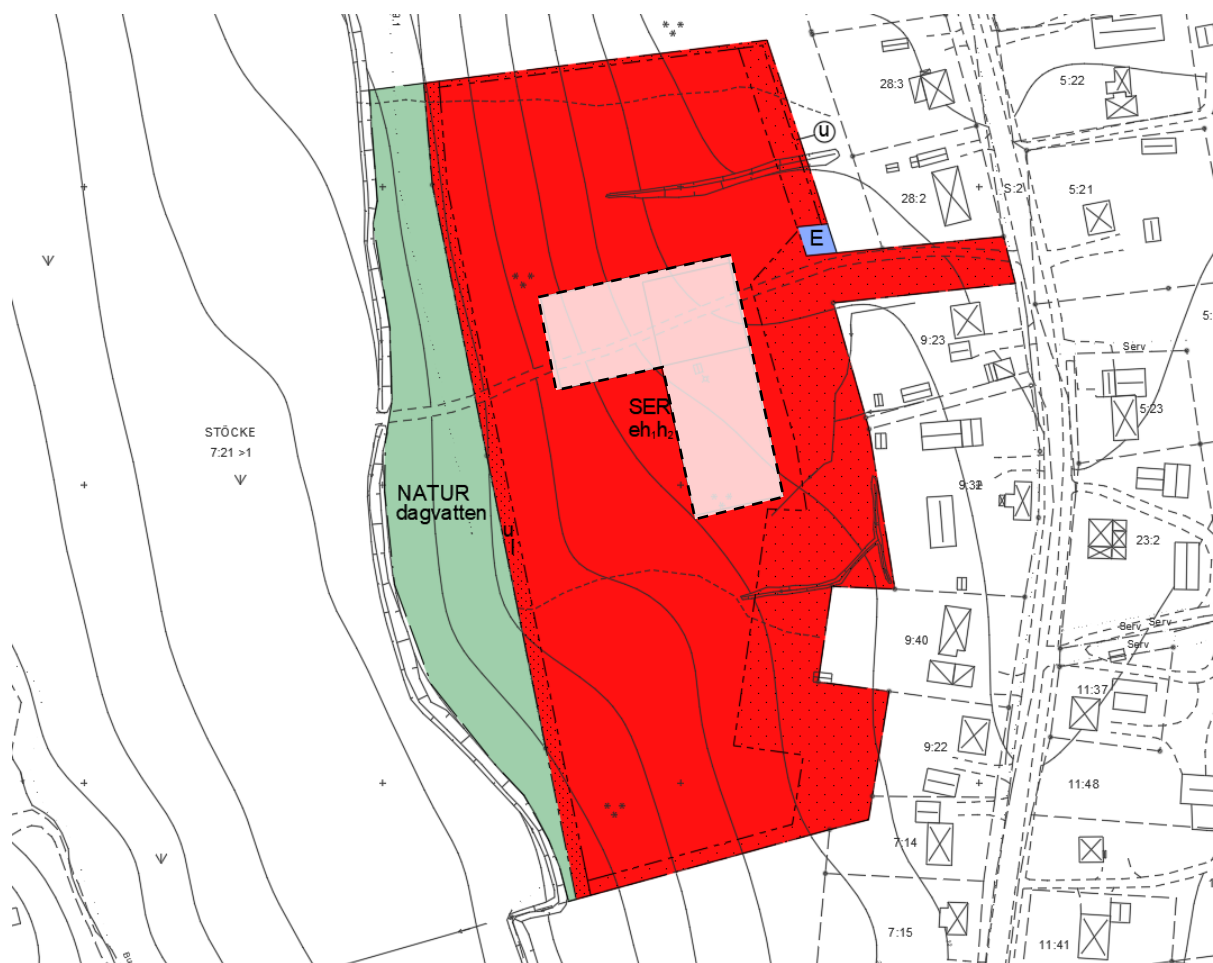
Inom allmän platsmark planläggs mark för natur [NATUR] vilket bekräftar befintlig användning. Naturmark i väst bevaras och kommunens ambition är att bevara skog inom skolområdet.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen kommer möjliggöra för skoländamål där både förskola och grundskola ingår samt för idrottsändamål för att möjliggöra för idrotts- och sportanläggningar av olika slag med tillhörande byggnader. Detaljplanen ändrar mark planlagd för bostäder till mark planlagd till skola, idrottsplats och tekniska anläggningar. Planen syftar till att möjliggöra för en skola som innehåller två paralleller i årskurs F-3, tillagningskök, matsal samt en förskola om 6 avdelningar, men även möjliggöra för framtida ytbehov av skolverksamhet och idrottsändamål.

Byggnadskultur och gestaltning

Planen reglerar en maximal byggnadsarea på 3 500 m² [e]. Höjden avgränsas till max 11 meter nockhöjd för huvudbyggnad [h₁] och max 5 meter nockhöjd för komplementbyggnader [h₂]. Prickad mark finns för att säkerställa byggnadsfritt avstånd från planområdesgränsen och mot närliggande fastigheter, se figur 6 nedan. Planen säkerställer ett byggnadsfritt avstånd på ca 25 meter från angränsande fastigheter.



Figur 6. Bild på hur en placering av en 3 500 kvm stor byggrätt kan placeras inom planområdet. Placering minst 25 meter från planområdesgräns.

Detaljplanen möjliggör för en flexibel placering och utformning av skolområdet. Figur 6 ovan är en illustration för att visa en möjlig placering av huvudbyggnaden och visa hur stort byggnadens avtryck blir på fastigheten. Skolgårdens friyta säkerställs genom begränsningarna i byggnadsarea och utifrån prickad mark.

Utförande av markarbeten och höjdsättning

I dagvattenutredningen finns rekommendationer för höjdsättning av marken. Förslagsvis höjdsätts området så att de befintliga avrinningsområdena bevaras i största möjliga utsträckning. Detta är både gynnsamt för vattenbalansen i området men även för att minimera mängden fyll.¹² Vilken lösning som väljs presenteras i bygglovet.

Generellt gäller att området bör fyllas hellre än schaktas p.g.a. eventuellt höga grundvattennivåer. Det gäller främst i de låglänta områdena i väst och syd. Grundvattennivån bör inte påverkas i området p.g.a. de relativt närliggande sulfatjordarna. Schaktning kan även medföra att marktäckningen blir för låg kopplat till ytliga infiltrationsanläggningar så som diken. För en fungerande infiltrationsanläggning bör grundvattennivån ha god marginal till botten av diket/anläggningen.

¹² AFRY, 2024-10-17

Föreslagen generell höjdsättning är att eventuell schakt sker i de norra och centrala delarna och fyll i de södra och västra delarna.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Länsstyrelsen hittade två arkeologiska fynd i området, en källa och stenmurar. Det krävs inget tillstånd för att göra ingrepp i området däremot bör man visa hänsyn och undvika att skada lämningarna om möjligheten finns. Stenmuren kommer kunna finnas kvar efter ett genomförande av detaljplanen eftersom den ligger inom naturmark men källan som identifierats ligger inom kvartersmark inom byggbart område, vilket medför att källan kan försvinna vid ett genomförande av detaljplanen.

Om andra fornlämningar påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Naturmiljö

En del av skogsmarken kommer försvinna vid en exploatering av den byggrätt som detaljplanen medger och den skolgård som behövs. Då syftet är att möjliggöra för skol- och idrottsändamål kommer ytan delvis fortsatt kunna användas för lek och motion, men inte fritt för allmänheten dygnet runt som tidigare. Kommunen avser att bevara så mycket skog och träd som möjligt inom skolfastigheten. Äldre träd och övriga särskilt värdefulla träd bör bevaras, speciellt i brynet mot jordbruksmarken för att gynna djurliv.

Vid framtida anläggningsarbeten behöver försiktighet iakttas eftersom den invasiva arten jättebalsamin förekommer inom planområdet. För att förhindra spridning ska uppgrävda massor inte spridas eller lagras utanför det område där arbeten utförs. Massorna ska deponeras och hanteras enligt gällande föreskrifter.

Utpekade värdefulla områden i naturvärdesinventeringen berörs inte.

Grönstruktur och rekreation

Gröna ytor kommer försvinna vid ett genomförande av detaljplanen. Möjlighet finns att de nya skolgårdsmiljöerna kan utformas med mer innehåll och användbarhet och bidra till att området används i högre utsträckning för rekreation än det gör idag.

Geotekniska förhållanden

Då omliggande fastigheter är bebyggda förväntas inte markförhållandena utgöra ett hinder för genomförande av planförslaget. Någon ytterligare geoteknisk utredning bedöms inte krävas i samband med denna planläggning. Om sulfidjordar uppdagas vid genomförande ska de tas om hand enligt gällande lagstiftning och deponeras. Behov av vidare geotekniska utredningar ska klargöras och säkerställas i bygglovsprocessen.

Grundvatten

Detaljplanen påverkar ingen grundvattenförekomst. Grundvattennivån bör inte sänkas vid ett genomförande av detaljplanen med tanke på eventuella sulfidjordar, se dagvattenutredning¹³.

Social miljö

Rekreation och friytor

I detaljplanen har friyta för skolgården säkerställts genom en begränsning av största byggnadsarea till 3 500 kvm [e] samt prickad mark. Området för skoländamål är ca 33 000 kvm vilket innebär att resterande yta är till för skolgård, komplementbyggnader, parkering och andra ändamål som krävs för att genomföra planen. Det totala behovet av friyta för antalet elever bestäms i bygglovsprocessen. Detaljplanen bedöms uppfylla Boverkets allmänna råd om friyta.

Barnperspektiv

Placeringen innebär att barn kan röra sig inom skolområdet med närhet till skog och grönska. Skolgården och idrottsplats kan nyttjas för lek och idrott av både skolverksamheten och allmänheten, vilket är positivt för barn även utanför befintlig skolverksamhet. En del av skogsmarken kommer försvinna, men en ny skola med skolgård medför andra kvalitéer till barnen inom skolverksamheten. Den sammantagna avvägningen är att en skola inom planområdet är det bästa ur ett barns perspektiv.

Skolgården och förskolegården bör inte ringas in av parkeringar eller tung trafik för att undvika att utgöra en risk för barnens säkerhet. Så långt det är möjligt ska platser där barn vistas separeras från fordonstrafik. Korsande stråk bör undvikas. Större barn bör självständigt kunna nå grönområden. Barriärer i form av parkering eller bilväg skapar gränser. Skolan och förskolan bör ha direkt närhet till intilliggande grönområden.

Tomtens naturliga förutsättningar bör nyttjas för skol- och idrottsändamål med varierande och utmanande terräng för de barn som kan leka i den samt plan terräng för de barn som kan och vill vistas där. Miljöerna ska vara tillåtande, utmanande och användbara för alla barn oavsett funktionsvariation. Alla barn ska ha samma möjlighet att aktivera sig.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Den planerade skolbyggnaden är placerad på relativt jämt sluttande terräng vilket skapar god tillgänglighet till och från platsen. Skolbyggnadens tillgänglighet kommer hanteras i bygglovsprocessen enligt BBR där krav på tillgänglig inomhus miljö finns. Skolgården är stor och kommer nyanläggas vilket möjliggör för en tillgänglig utformning på stora delar av skolgården. Skolgården kommer fortsatt ha skogskaraktär, vilket gör att hela skolgården kanske inte kommer uppfylla alla tillgänglighetskrav.

En skola i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Verksamheten innebär även att det kommer finnas fler ljuskällor, vilket även gynnar den upplevda tryggheten. Mer rörelse och liv och ljus gör att mörka baksidor på byggnader kan upplevas mindre otrygga eftersom det finns folk i närheten.

¹³ AFRY, 2024-10-17

Jämställthet och jämlikhet kan öka vid ett genomförande av detaljplanen om man skapar förutsättningarna för att kunna ta sig till och från planområdet med både cykel, gång, kollektivtrafik och bil. Det kan även främjas genom att Stöcke får en till skola som underlättar vardagslivet och minskar reseavstånd för barnfamiljer inom byn.

Service

Detaljplanen möjliggör för skolverksamhet och idrottsverksamhet vilket är servicefunktioner för närområdet. Delar av området kan användas för närboende vilket ger mervärden.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Trafikhöjande åtgärder i form av övergångsställe och/eller farthinder bör utföras utanför planområdet för att gående och cyklister ska kunna korsa väg 523 på ett säkert sätt. Kommunen är ansvarig för eventuella tillstånd och avtal som krävs med Trafikverket för att möjliggöra passager över väg 523.

Skolbarnen kommer att färdas på gång- och cykelbanan längs väg 523:s östra sida. En passage till Mötesplats Stöcke skulle minska behovet av att korsa väg 523 två gånger vilket är positivt för trafiksäkerheten för barn och bör utredas. Det bör anordnas en gångväg mellan skolområdet och all-aktivitetshuset/Mötesplats Stöcke där barnen ska ha idrott, så att barnen slipper korsa väg 523 två gånger på vägen till/från idrottshallen. Detta regleras inte i detaljplanen men möjlighet finns att anlägga gång- och cykelbana inom kvartersmarken.

Genom att skapa förutsättningar för att gå och cykla till området säkerställs god tillgänglighet till området och att barn kan röra sig självständigt till och från skolan.

Kollektivtrafik

Planområdets närmsta busshållplats är Stöcke Snickerifabrik.

Fordonstrafik

Detaljplanen kräver att befintlig anslutning till området i öster utvidgas och höjs i sin standard för att inrymma de behov som finns. Anslutningen sker mot statlig väg och dialog behöver föras mellan kommunens gatuenhet och Trafikverket. Säkra gång- och cykelpassager bör genomföras som trafiksäkerhetsåtgärder i och med planförslaget.

Detaljplanen möjliggör även för att angöra området söderifrån mot fastigheten Stöcke 7:34 (Mötesplats Stöcke) om behov av ytterligare anslutning eller förändrad in- och utfartslösning behövs. En sådan åtgärd kan kräva servitut eller avtal för att möjliggöras.

Skolbarn ska separeras från trafiken in till i området. Vid projektering och anläggning ska gällande standarder och typritningar tillämpas.

För att möjliggöra anslutning för del av fastigheten norr om planområdet lämnas en yta på 15 meter i bredd utanför detaljplanen åt öster. Ytan säkerställer område för en eventuell framtida anslutning och syftar till att serva fastighet i norr.

Parkering, varumottagning och angöring

Yta för personalparkering för bilar och för hämtning/lämning samt för cyklar bedöms vara tillräckligt i området. I bygglovsprocessen klargörs exakt behov av parkeringar utifrån byggnadens storlek och uppskattning av antal elever.

Angöring och varumottagning för kök och miljörum bör göras avskilt och separeras från barnens skolgård för att undvika risker förknippade med tunga fordon och lekande barn.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Detaljplanen angränsar till befintligt verksamhetsområde för vatten och spill och avses införlivas i det. I samband med planens antagande ska kommunfullmäktige fatta beslut om att utöka verksamhetsområdet för att inrymma fastigheten i verksamhetsområde för vatten och spill. Utökningen föreslås omfatta tjänsterna vatten och spill, ej dagvatten. Anslutningspunkt anges av huvudman och förläggs i fastighetsgräns.

För Stöcke gäller självfall vilket innebär att fastighetsägaren är ansvarig för att ordna en egen pumpanläggning för att leda vattnet till förbindelsepunkt. VA-huvudmannen kommer inte äga en pumpstation i området utan det åläggs fastighetsägaren att på egen fastighet ordna en pumpanläggning för eget behov. Pumpstation är en teknisk anläggning som bedöms rymmas inom kvartersmarken inom skoländamål eftersom det är ett komplement till användningen.

El, värme, fiber och tele

Ledningar som finns inom planområdet bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge och påverkas inte av ett genomförande av detaljplanen. Inom skolområdet finns markreservat för allmännyttiga ändamål för nuvarande luftledning [I] och för att möjliggöra en nergrävning av luftledningen placeras även mark reserverad för underjordisk ledning [u] på samma område. På ytan placeras bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad [prickad mark]. Regleringarna säkerställer minst 5 meters skyddsavstånd från luftledningen.

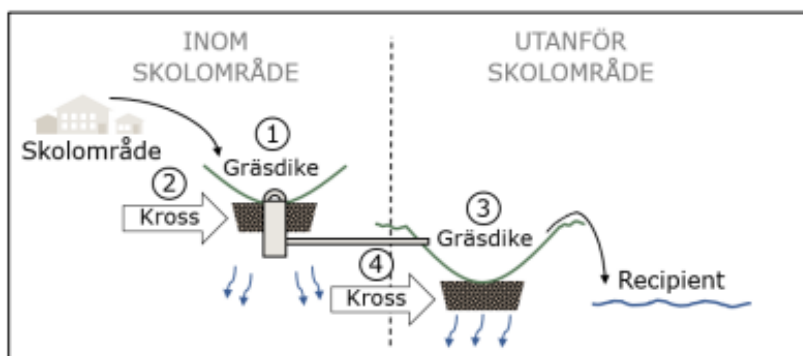
Ett område för tekniska anläggningar [E] planläggs för vid infarten till planområdet för att möjliggöra en nätstation för att försörja skolområdet med el. I anslutning till E-området planläggs ett 2 meter brett stråk för att möjliggöra för underjordiska ledningar [u] som krävs för att ansluta nätstationen till luftledningen som går i nord-sydlig sträckning inom planområdet. På u-området placeras bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad [prickad mark]. Ledningshavare till E-området kan ansöka om bildande av ledningsrätt inom anslutande u-område.

Dagvatten

En dagvattenutredning har gjorts (AFRY, 2024-10-17) och sammanfattningsvis bedöms planen vara genomförbar med hänsyn till miljö kvalitetsnormer (MKN), fördröjning och skyfall.

Området har idag en kontinuerlig lutning i västlig riktning mot recipienten. Förslagsvis höjdsätts området på samma sätt vilket ger en generell lutning på området i 1-3%. Det är gynnsamt för dagvattenhanteringen som föreslås utformas ytligt över hela området. Förslagsvis dimensioneras planområdet för ett 10-årsregn med en erforderlig fördröjningsvolym på ca 160 m³.

Fördröjning inom skolområdet behöver ske ytligt med exempelvis krossdiken eller regnbäddar. Dagvattnet rekommenderas att renas ytligt i två steg enligt alternativ 3 i dagvattenutredningen, se figur 7 nedan, för att helt säkerställa (teoretiskt) att föroreningsbelastningen inte ökar från utredningsområdet.



Figur 7. Tvåsteg reningslösning där gröna diken med krossunderbyggnad anläggs inom skolområdet vilka avleds utanför skolområdet till diken med krossunderbyggnad.

Skulle djupare perkolationsanläggningar som exempelvis dagvattenkassetter nyttjas behöver extra hänsyn tas till grundvattennivån som inte får påverkas i någon större utsträckning p.g.a. sulfatjordar. Täta större fördröjningsmagasin rekommenderas inte. I dagvattenutredningen finns ett exempel på systemlösning. Exakt anläggning, utformning, placering och dimensionering utreds i senare skede vid detaljprojektering. Då blir det viktigt att beakta befintliga dagvattensystem så som brunnar och diken för att säkerställa att befintliga system fortsättningsvis fungerar väl även efter ett genomförande av detaljplanen.

En viktig aspekt är att området ska bestå av förskole-/skolverksamhet vilket påverkar dagvattenlösningarna. Enligt MSB får inte oskyddade vattendrag ha en stående vattenvolym på över 0,2 m. Diken bör därför utformas grunda och med en tömning maximalt 0,2 m ovan dikesbotten.

Vid skyfall bedöms inkommande ytavrinning från uppströms område kunna omhändertas i avskärande diken runt skolområdet så att dagvattenanläggningar inom skolområdet inte påverkas. Inom skolområdet avleds skyfall västerut till större dike utanför skolområdet, där även skyfall kan fördröjas, se figur 8 nedan. Yta för naturmark/dagvatten avsätts i plankartan till ca 7 000 kvm, vilket säkerställer god skyfallshantering vid ett 100-årsregn inom fastigheten. Inom naturmarken [**NATUR**] finns bestämmelse om att marken får användas för dagvatten [**dagvatten**] som syftar till att möjliggöra öppna dagvattenlösningar och lokalt omhändertagande samt att omhänderta skyfall.



Figur 8. Skyfallsanalys visandes ytbehov för att omhänderta skyfall med en volym på minst 1 800 m³, beräknat utifrån ett maxscenario med ett 100-årsregn om hela utredningsområdet (svart område) planläggs för skoländamål. I dagsläget är det enbart rödmarkerat område som planläggs för skoländamål). AFRY, 2024-10-17

Med föreslagna reningslösningar bedöms utredningsområdet kunna exploateras till minst 70-80% i linje med att MKN kan uppfyllas avseende den kemiska ytvattenstatusen. Om hela området skulle planläggas för skoländamål kan ytterligare reningssteg krävas för att säkerställa att de teoretiska beräkningarna inte överstiger den befintliga föroreningsbelastningen. Dock utgör planen ingen miljöstörande verksamhet och halterna efter exploateringen är mycket låga i förhållande till recipientens årliga vattenföring. Planen bedöms heller inte äventyra MKN för den ekologiska statusen så länge som grundvattennivån inte förändras i och med exploateringen. Detta då det i nedströms områden kan finnas sulfatjordar vilka kan frigöra sulfider vid torrläggning. Ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) med infiltrationsanläggningar är därför viktigt för att bevara vattenbalansen i området.

Snöhantering

Fastighetsägaren ansvarar för snöhantering inom planområdet.

Avfall

Detaljplanen säkerställer tillräckliga ytor för miljörum och transportväg för att transporter ska kunna hämta avfall. Vakins riktlinjer ska följas vid efterföljande projektering av vägar och byggnad i bygglovsprocessen.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god. Däremot överstiger insatstiden 10 minuter, vilket gör att utrymning med hjälp av räddningstjänsten inte är möjligt.

Byggnaders utformning och placering samt blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler. För att säkerställa möjligheterna att genomföra en effektiv släckinsats i händelse av brand bör skolan inte placeras längre än 150 meter från närmsta brandpost.

Buller

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till någon förändring avseende buller som kräver att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer trafiken att öka till området. Speciellt kommer trafiken att öka vid hämtning och lämning samt om idrottsverksamheten blir trafikalande. Tillkommande trafik bedöms inte påverka bullersituationen på ett betydande sätt, däremot behöver vägar och parkeringslösningar utformas för att underlätta hämtning och lämning så att inga köer eller tomkörning uppstår under rusningstimmarna.

Elektromagnetiska fält

Avståndet till närmsta elektromagnetiska fält (luftledningen) är tillräckligt för att planerad bebyggelse inte kommer att påverkas av elektromagnetisk strålning i någon större utsträckning. För att undvika risk för nedfallande ledning från befintlig luftburen ledning ska byggnader placeras minst 5 meter från ledningen åt varje håll, vilket detaljplanen anpassats efter med 5 meter bred yta av prickad mark. Kommunens ambition är undersöka möjligheten att gräva ner luftledningen vid ett genomförande av detaljplanen, vilket också kan innebära positiva fördelar utifrån minskad påverkan av elektromagnetisk strålning.

Detaljplanen möjliggör att befintlig mast och tillhörande komplementbyggnad kan flyttas inom området.

Ljusförhållanden

I samband med framtagandet av detaljplanen har en skuggstudie genomförts av Tyréns¹⁴. Skuggstudien är gjord i Blender 4.2. Solens placering är beräknad utifrån platsens koordinater i WGS 84 (63°44'37.68"N 20°13'38.64"E). Befintliga byggnader är tagna från Lantmäteriets GSD, data där höjden och utformningen av byggnaderna är ungefärligt modellerade utifrån gatuvybilder.

De datum under året 2024 som valts ut är:

- 20 mars
- 20 juli
- 20 september

Skuggstudien visar området under klockslagen 9:00, 12:00, 15:00 och 18:00.

Tillkommande byggnad är placerad utifrån ett maximalt utbyggt scenario där tillkommande byggnad ligger så nära befintlig bebyggelse som detaljplanens regleringar medger. Tillkommande byggnad har en byggnadsyta på 4 000 m² och en byggnadshöjd på 10 meter och en nockhöjd på 11 meter. Efter samrådet har byggnadsytan minskat till 3 500 kvm samt att placeringsbestämmelser ersatts av prickad mark. Byggnaden går således att placera längre norrut mot tidigare. Bedömningen är att

¹⁴ Skuggstudie, Tyréns, 2024-11-07

slutsatserna i skuggstudien fortsatt är relevanta för planen och inte innebär negativ påverkan på närboende eller på ljusförhållanden inom planområdet.

Skuggstudien visar att inga omgivande byggnader eller fastigheter skuggas. Den yta som skuggas mest är friytan i öster om bygganden som skuggas på eftermiddagarna. Mest skugga är kl 15.00 under hösten (20 september), se figur 9 nedan. Observera att byggnadens utformning och placering är ett förslag bland flera möjligheter och därför inte bör ses som slutgiltigt.



Figur 9. Skuggning 20 september 15:00

Föreslagen byggrätt möjliggör att tillräckligt många timmar av dagsljus och sol finns på resterande friyta runt om byggnaden. Eftersom byggrätten minskat sedan samrådet är bedömningen att ljusförutsättningarna är liknande och förbättrade mot tidigare förslag.

Insyn och siktlinjer

Förutsättningarna för fortsatt goda siktlinjer och att kringliggande fastigheter undviker insyn bedöms goda efter ett genomförande av planen i och med byggrättens begränsningar i form av utnyttjandegrad, placering och höjd. Detaljplanen bedöms inte orsaka betydande insyn som kan generera olägenhet.

Radon

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande. I samband med bygglovsprocessen fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Risk för översvämning

Inga skyddsbestämmelser bedöms behövas för att minimera risker för översvämning.

Risk för ras, skred och erosion

Inge behov av säkerhetshöjande åtgärder bedöms behövas för att minimera riskerna för ras, skred eller erosion.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas Q3 2025 och genomföras inom 5 år från det att detaljplanen får laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2024-08-20. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Planen omfattar naturmark, vilken kommunen är huvudman för, och kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder.

Huvudmannaskap för vatten, spill och dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten i dagsläget. Beslut om att utöka verksamhetsområdet fattas av kommunfullmäktige. För detaljplanen föreslås planområdet ingå i verksamhetsområde för dricks- och spillvatten, ej dagvatten. Vakin ansvarar för utbyggnad och drift av anläggningarna fram till förbindelsepunkt i fastighetsgräns. Fastighetsägaren behöver anlägga egen pumpstation för att pumpa vattnet till förbindelsepunkten.

Dagvatten hanteras lokalt och ansvar för åtgärder och drift av dagvatten är fastighetsägarens.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör för att en ny fastighet bildas för kvartersmarken och att naturmarken kvarstår ingå i den större kommunala fastigheten Stöcke 7:21. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar eventuella fastighetsbildningsåtgärder.

Vid avstyckning av skolfastighet och fastighet för tekniska ändamål (E-område) måste tillfarter till respektive fastighet tryggas samt tillfart för eventuella kvarvarande ytor inom fastigheten.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda del av en annan fastighet till ett visst syfte (rättigheten är kopplat till fastigheten och inte person). Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut. Inom planområdet finns två avtalsservitut från 2021 och 2023.

Avtalsservitut

Ett avtalsservitut bildas genom avtal mellan berörda fastighetsägare. Servitutet gäller tills vidare om inte annat har överenskommits.

Servitut	Förändringar och konsekvenser
Elledning, 2021-06-03 D202100238523:1.1	Gäller luftledning inom tidigare benämnd fastighet Stöcke 9:6 (idag Stöcke 7:21). Planen säkerställer befintlig ledning genom att planlägga för u-område. Ingen påverkan sker.
Elledning, 2023-09-04 D202300272962:1.1	Gäller kraftkabel inom tidigare benämnd fastighet Stöcke 9:6 (idag Stöcke 7:21). Ligger troligen utanför planområdet men kan behöva behandlas i bygglovsskedet. Exploatör finansierar eventuell åtgärd.

Gemensamhetsanläggning

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet och bedömningen är att inga gemensamhetsanläggningar behöver inrättas för att genomföra detaljplanen. Skulle behov uppstå i framtiden för gemensamhetsanläggningar kan det införas genom en lantmäteriförrättning.

Markreservat

Ett I-område finns för befintlig luftledning, detaljplanen möjliggör att ledningen kan grävas ner. Kostnad för åtgärden och att ansöka om förrättning står fastighetsägaren för. I anslutning till den nya elnätsstationen (märkt E-område i plankartan) finns även ett u-område för att möjliggöra för kommande ledningar.

Inga andra markreservat finns eller bedöms behövas för detaljplanen.

Ledningsrätter

Inom planområdet finns två ledningsrätter för elektrisk starkström, se tabell 2 nedan. Rättigheterna är till förmån för Umeå Energi och Umeå kommun. Ledningsrätterna kommer ligga kvar och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Ledningsrätt	Till förmån för	Konsekvenser och åtgärder
Ledningsrätt för elektrisk starkström, 2480-94/13.1	Umeå Energi	Påverkas/omprövas vid en eventuell nergrävning av luftledningen.
Ledningsrätt för elektrisk starkström, 24-F1978-869.1	Umeå kommun	Påverkas/omprövas vid en eventuell nergrävning av luftledningen.

Tabell 2. Ledningsrätter inom området.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Fastighetsregleringar kan göras utifrån detaljplanen i senare skede av lantmäterimyndigheten.

Inga äldre fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelningar/fastighetsplaner) finns inom planområdet. Skulle äldre fastighetsbestämmelser finnas som inte är registrerade i någon akt ska dessa upphävas/avregistreras vid ett fastställande av detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

För att möjliggöra detaljplanen krävs följande åtgärder:

- Anläggande av vatten- och spilledningar samt anslutningspunkt,
- Anläggande av pumpstation för att pumpa vatten- och spillvatten till anslutningspunkt,
- Anläggande av elnätsstation,
- Anläggandet av skolgård,
- Anläggande av dagvattenåtgärder samt
- Anläggande av gatustruktur.

Övriga åtgärder som bör göras men som inte krävs för att genomföra detaljplanen:

- Nergrävning av luftburen kraftledning samt
- Anläggande av gång- och cykelvägar inom planområdet för att ansluta skolområdet till Aktivitetshuset.

För utförligare beskrivning av hur de tekniska åtgärderna ska genomföras hänvisas till rubriker ovan under rubriken förändringar och konsekvenser.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsbudget får kostnader för byggnation av skola, förskola och tillhörande funktioner. Även kommunens driftbudget får ökade kostnader.

Eventuell nergrävning av befintlig ledning samt eventuell flytt av befintlig mast och tillhörande komplementbyggnad inom området bekostas av kommunen.

Kommunen får kostnader för fastighetsbildningsåtgärder.

Detaljplanen bedöms som ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av deras ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Vid försäljning/överlåtelse av hel eller del av fastighet kan kostnader för fastighetsbildningsåtgärder åläggas annan fastighetsägare än kommunen.

Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2023 med Focus Detaljplan 2023 och "BFS_2022_11_01_Bestammelsekatalog.xml".

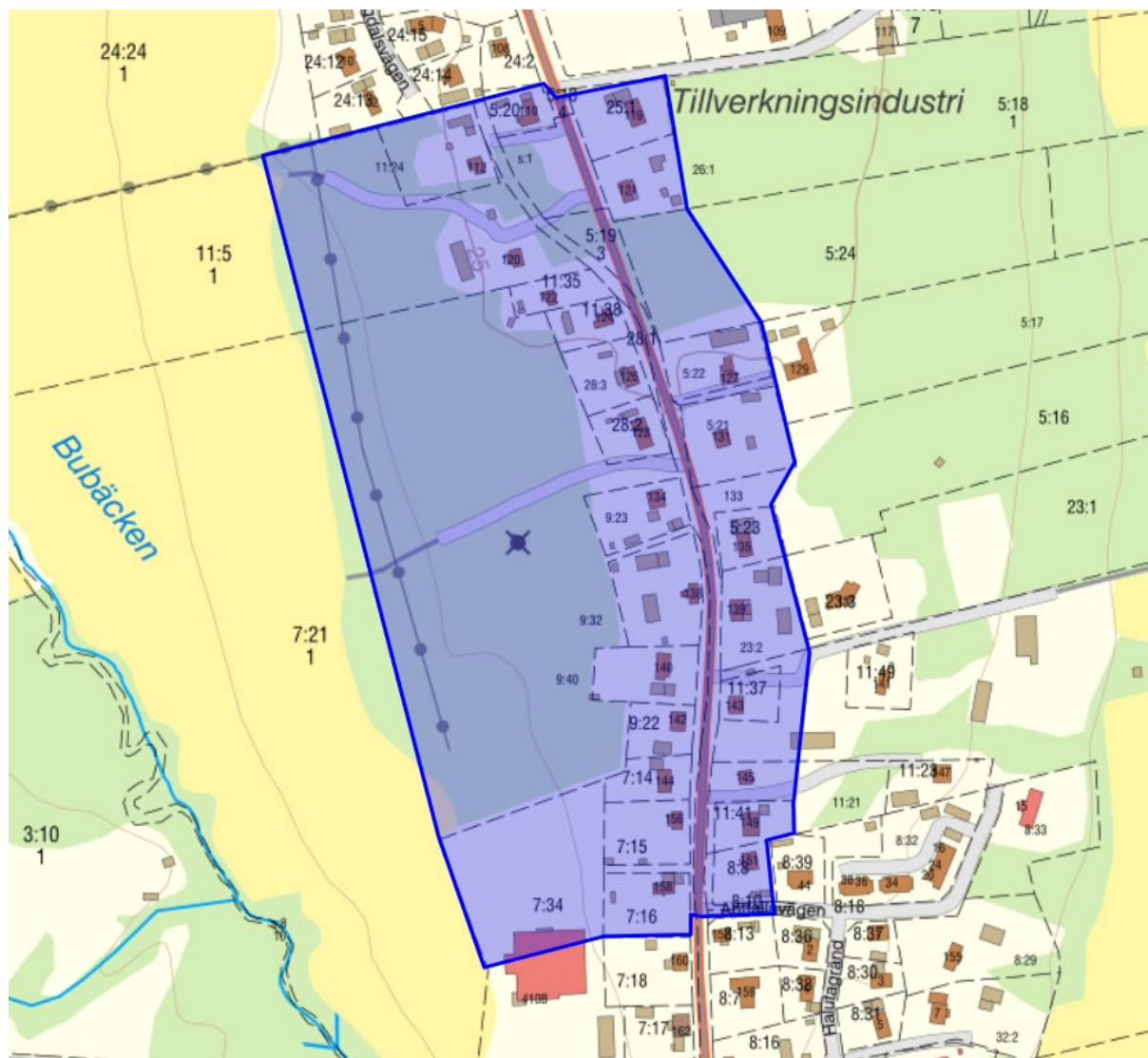
Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samrådskretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samrådskrets

Detaljplanens samrådskrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och verksamhetsutövare som bedöms beröras av ett genomförande av detaljplanen, se figur 10 nedan.



Figur 10. Bild över berörda fastigheter i samrådskretsen

Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådskretsen underrättade genom brevvtskick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter inte blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Bygglov
- Fastighet
- Mark och exploatering

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB
- Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

Medverkande konsultbolag

- Tyréns Sverige AB

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges.

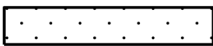
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges.

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, Lantmäteriet och Tyréns Sverige AB, om inte annat anges.

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
NATUR	Natur Syftet är att omhänderta dagvatten och skapa en grön buffert mellan jordbruksmarken och skol- och idrottsområdet.	4 kap. 5 § PBL
Kvartersmark		
S	Skola Syftet är att möjliggöra för förskola och grundskola samt tillhörande komplementbyggnader, vägar, parkeringar och skolgård.	4 kap. 5 § PBL
R ₁	Idrottsplats Syftet är att möjliggöra för idrotts- och sportanläggningar av olika slag med tillhörande byggnader. Syftet är att bredda möjligheterna för framtida utveckling av fastigheten.	4 kap. 5 § PBL
E	Teknisk anläggning Syftet är att möjliggöra en nätstation för att försörja skolområdet med el inom ett mindre område samt att bekräfta befintlig masts med tillhörande komplementbyggnads placering inom planområdet och möjliggöra en eventuell flytt inom planområdet.	4 kap. 5 § PBL
Egenskapsbestämmelser		
Dagvatten	Marken får användas för dagvatten. Syftet är att omhänderta och fördröja dagvatten och skyfall som uppstår inom planområdet.	4 kap. 5 § 2 p. PBL
h ₁	Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 11 meter Syftet med regleringen är att begränsa huvudbyggnadens höjd för att säkerställa att byggnaden inte blir för hög utifrån omgivningspåverkan. Samt att möjliggöra för	4 kap. 16 § 1 p. PBL

	den sortens skolbyggnad som är tilltänkt på fastigheten.	
h ₂	Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 5 meter Syftet med reglering av byggnadshöjd är att begränsa komplementbyggnaders höjd.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
e	Största byggnadsarea är 3 500 m² Syftet är att möjliggöra för nuvarande behov samt framtida behov av skolverksamhet. Syftet är även att säkra tillräckligt stor friyta och möjliggöra för den sortens skolbyggnad som är tilltänkt på fastigheten.	4 kap. 16 § 1 p. PBL
l	Markreservat för befintlig luftledning Syftet är att säkerställa nuvarande luftledning.	4 kap. 6 § PBL
u	Markreservat för underjordisk ledning Syftet med u-bestämmelsen vid luftledningen är att säkerställa nuvarande ledning och möjliggöra nergrävning i framtiden. Syftet med u-bestämmelsen vid tekniska anläggningen är att säkerställa utrymme för kommande ledningsdragning från nätstationen till kraftledningen.	4 kap. 6 § PBL
Mark som inte får bebyggas (prickad mark) 	Mark som inte får bebyggas Syftet är att inga byggnader ska uppföras på mark som är reserverad för underjordiska ledningar samt att skapa ett bebyggelsefritt avstånd mot fastighetsgräns och planområdesgräns.	4 kap. 6 § PBL
Gäller hela plankartan	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft. Genomförandetiden motiveras av att det bedöms vara möjligt med ett genomförande inom 5 år.	4 kap. 21 § PBL