

**Detaljplan för fastigheten Södervik 1:7 m.fl.  
inom Södervik i Umeå kommun, Västerbottens län**

---



<b>Planbeskrivning- Samrådshandling</b>			Aktnummer:	Diarienummer: <b>BN-2019/01978</b>
Gällande lagstiftning: BFS 2020:8	Planbesked: BN § 392 2019-12-11	Detaljplan påbörjad: 2022-03-29	Antagen:	Laga kraft:

# 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. En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande. Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande eftersom förslaget till detaljplan inte är förenligt med översiktsplanen. Detaljplaneprocessen för utökat förfarande beskrivs nedan.



## Kungörelse

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

## Innehållsförteckning

Beskrivning av detaljplanen .....	1
Planens syfte .....	1
Plandata .....	1
Planens huvuddrag .....	2
Planförfarande.....	3
Planhandlingar .....	3
Planeringsunderlag .....	3
Upplysningar.....	3
Samrådskrets.....	4
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden .....	5
Kommunala ställningstaganden .....	5
Hushållningsbestämmelser.....	7
Miljökvalitetsnormer.....	12
Strandskydd.....	15
Andra särskilda områdesskydd .....	17
Undersökning av miljöpåverkan.....	17
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....	20
Mark- och vattenanvändning.....	20
Stads- och landskapsbild .....	21
Kulturmiljö.....	24
Naturmiljö .....	27
Geotekniska förhållanden .....	31
Social miljö .....	34
Kommunikationer .....	35
Teknisk försörjning.....	37
Hälsa och säkerhet.....	42
Genomförandefrågor.....	46
Organisatoriska frågor.....	46
Fastighetsrättsliga frågor.....	49
Tekniska frågor .....	52
Ekonomiska frågor .....	52

Medverkande.....	54
Källor .....	54
Bilaga .....	55
Planbestämmelser med lagstöd.....	55

## Beskrivning av detaljplanen

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning, huvudmannaskap och genomförandetid. Mer ingående information finns under "*Förutsättningar, förändringar och konsekvenser*" under berörd rubrik.

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning i form av avstyckning av upp till 20 tillkommande fastigheter för bostadsändamål. Tillkommande bostäder anpassas till den befintliga bebyggelsen avseende höjd, placering och utformning. Syftet är också att utöka byggrätter för befintliga fastigheter för att möjliggöra för permanent boende, samtidigt som områdets karaktär bevaras. Planförslaget medför att samtliga fastigheter inom planområdet får samma byggrätt.

Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och avloppslösning för fastigheterna och möjliggöra för uppförande av gemensam spillvattenreningsanläggning.

## Plandata

Ort: Södervik

Planområdets area: 44,7 ha

Avstånd till Rådhusorget: 27 km

Markägoförhållanden: Privat ägo

Vattenområden: Täftesträsket i privat ägo



Planområdets lokalisering i förhållande till Tavel sjö och Flurkmark.

## Planens huvuddrag

Planområdet är beläget i Södervik strax norr om Flurkmark, cirka 27 km norr om Umeå. Detaljplanen möjliggör en förtätning med upp till 20 tillkommande bostadsfastigheter kring Täftesträsket, vilket omfattar 3600 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) för bostadsändamål. Utöver möjlighet till avstyckning av bostadsfastigheter medför detaljplanen också utökad byggrätt för dom befintliga bostadsfastigheterna inom planområdet med en sammanlagd utökad bruttoarea om 4400 m<sup>2</sup>. Tillkommande bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse och områdets befintliga bebyggelsestruktur. Genom en hänsynsfull utformning, omfattning och lokalisering av tillkommande etablering begränsas påverkan på Söderviks kultur- och naturmiljövärden samt närliggande riksintressen (vindbruk och rennäring).

Planförslaget avviker delvis från Umeå kommuns översiktsplan *tematiskt tillägg för landsbygden*<sup>1</sup>. Översiktsplanen ser generellt sett positivt till utveckling av bebyggelse och komplettering av befintlig bebyggelse på landsbygden, vilket överensstämmer med planförslaget. För områden utanför dom utpekade tillväxtstråken är riktlinjen att enstaka lokaliseringar kan vara aktuellt, vilket inte är förenligt med planförslaget då antalet tillkommande bostadsfastigheter bedöms vara fler än enstaka.

Planförslaget skapar förutsättningar för en hållbar avloppshantering genom möjlighet till uppförande av gemensam spillvattenreningsanläggning.

Planområdet omfattas av strandskydd och för områden som redan är ianspråktagna av bebyggelse och småbåtshamn, område för spillvattenreningsanläggning och områden för bostadsändamål söder/öster och Söderviksvägen föreslås ett upphävande av strandskyddet.

### ***Kvartersmark***

Befintlig kvartersmark inom planområdet används för bostäder, friluftsbad och småbåtshamn. Planen reglerar primärt kvartersmark i form av användningen bostäder med fristående villor, men också mindre områden för tekniska anläggningar, friluftsbad, idrott och småbåtshamn.

### ***Allmän platsmark***

Befintlig allmänplatsmark inom planområdet utgörs av användningarna väg och park. Planen reglerar allmän platsmark i form av gata och natur. Huvudmannskapet för all allmän plats är enskilt inom planområdet.

### ***Vattenområde***

Planen innebär att del av sjön Täftesträsket planläggs. Planförslaget bekräftar befintlig användning genom reglering av vattenområde och småbåtshamn.

---

<sup>1</sup> *Tematiskt tillägg för landsbygden, antagen av kommunfullmäktige år 2018.*

## Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Aktuell detaljplan handläggs med utökat förfarande eftersom förslaget till detaljplan inte är förenligt med översiktsplanen.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Planeringsunderlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-01-11
- Grundkarta, november 2022
- Fastighetsförteckning, september 2023
- Arkeologisk avgränsande förundersökning, juni 2022
- Kulturmiljöbeskrivning, november 2022
- VA-utredning, januari 2023
- Naturvärdesbedömning, juli 2023

## Upplysningar

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (PBL). Plankartan har tagits fram i AutoCAD med FocusDetaljplan 2022 och "BFS\_2021\_10\_14\_bestammelsekatalog."

Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. 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 samrådsretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten redovisar samma uppdaterade fastighetsinformation. Under detaljplanprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

## Samrådsrets

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I bild 1 nedan redovisas detaljplanens bedömda samrådsrets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samrådsretsen underrättade genom brevkick inför samråd och granskning. Endast de som lämnat synpunkter under samråd och granskning vars synpunkter *inte* blivit tillgodosedda blir underrättade om antagande.

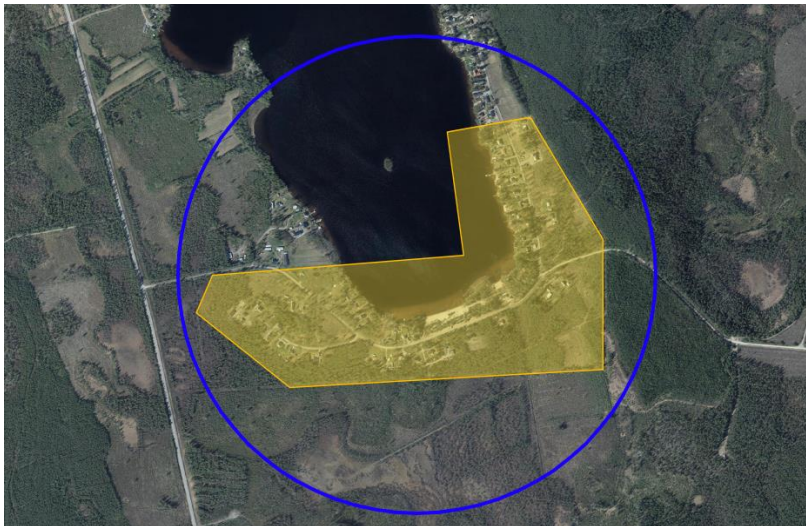


Bild 1. Den bedömda samrådsretsen är markerad med blå linje.



# Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

## Kommunala ställningstaganden

### ***Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg***

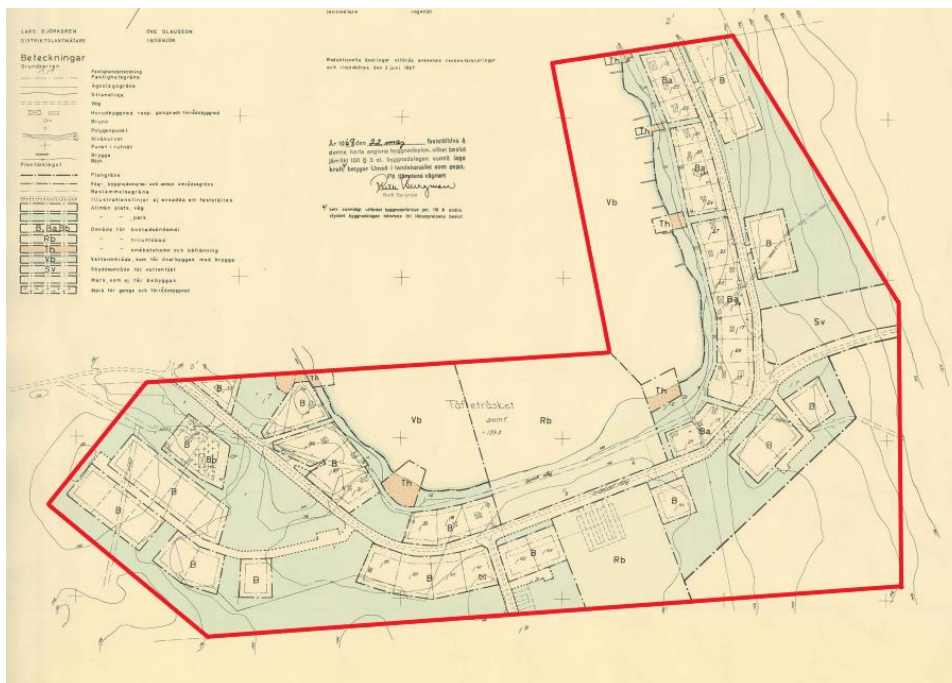
Planområdet omfattas av Umeå kommuns översiktsplan *tematiskt tillägg för landsbygden*<sup>2</sup>, antagen augusti år 2018. Översiktsplanen ser generellt sett positivt till utveckling av bebyggelse och komplettering av befintlig bebyggelse på landsbygden. Målsättningen är att landsbygden ska växa i takt med staden och att samtidigt skapa attraktiva livsmiljöer på landsbygden genom en hållbar bebyggelsestruktur som stöttar lokal utveckling, service och kollektivtrafik. Södervik ligger strax utanför översiktsplanens utpekade tillväxtstråk. För områden utanför dom utpekade tillväxtstråken är riktlinjen att enstaka lokaliseringar kan vara aktuellt, vilket inte är förenligt med planförslaget då antalet tillkommande bostadsfastigheter bedöms vara fler än enstaka. Södervik med sitt attraktiva läge för ny bebyggelse och förtätning kring Täftesträsket i kombination med dess avstånd till Umeå, bedöms trots avvikelser från översiktsplanen, utgöra ett värdefullt område för utveckling av landsbygden. I områden utanför tillväxtstråk förutses enskilda lösningar för teknisk försörjning bli aktuellt i högre utsträckning vilket kan medföra krav på större tomtstorlekar, vilket planförslaget tar i beaktning.

### ***Detaljplaner och områdesbestämmelser***

Planområdet berörs av *Förslag till byggnadsplan för fritidsändamål över del av fastigheten SÖDERVIK 1:7 m.fl. fastigheter i Umeå stad(2480K-P59/1972)*. Den befintliga byggnadsplanen medger i huvudsak bostadsändamål om båda sidor av Söderviksvägen som löper genom planområdet. Byggnadsplanen medger även område för friluftsbad kring Täftesträskets södra strand, område för småbåtshamn och båtlänning längs delar av strandkanten samt ett område reglerat som skyddsområde för vattentäkt. Hela den gällande byggnadsplanen ersätts i samband med aktuell planläggning.

---

<sup>2</sup> *Tematiskt tillägg för landsbygden, antagen av kommunfullmäktige år 2018.*



Gällande byggnadsplan med detaljplaneförslagets plangräns (röd markering) som till största del följer byggnadsplanens plangräns

I direkt anslutning norr om aktuell detaljplan ligger befintlig detaljplan *Detaljplan för del av fastigheten SÖDERVIK 2:1 mm (2480K-P08/133)* vilken möjliggör för ett mindre område med fritidshusbebyggelse och kommer inte ändras i samband med aktuell planläggning.

### **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. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-11 § 392 att inleda planläggning för fastigheten Södervik 1:7.

### **Kommunala beslut i övrigt**

- Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2022). *Syftet med strategin är att minska påverkan på våra vattendrag samt att säkerställa att kommunen tillhandahåller vatten och avlopp i tillväxtområden.*
- NOA (2018). *Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.*

- Parkeringsnorm (2018). *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. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.*
- 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 inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.*
- Byggande i byarna (2005). *Tanken med detta dokument är att ange riktlinjer/förhållningssätt som inspirerar till att en sådan bebyggelseutveckling samtidigt tar till vara och stärker landskapets och bebyggelsens kulturhistoriska och miljömässiga värden.*

## Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en ny detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3 kap. och 4 kap miljöbalken tillämpas. Enligt miljöbalkens tredje kapitel ska mark- och vattenområden användas för det ändamål för vilka de är mest lämpade, utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Mark- och vattenanvändningarna som skyddas av tredje kapitlet miljöbalken utgör både bevarandebestämmelser och mark- eller vatten som är lämplig för en viss typ av exploatering. I den paragraf som berör naturvård, kulturmiljö och friluftsliv finns ett tillägg om att skydda fysisk miljö i övrigt. Detta tillägg syftar på att planeringen ska hushålla även med den bebyggda miljön och landskapsbilden.

Användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna är

- stora mark- och vattenområden som är orörda eller endast i liten grad är påverkade av mänsklig aktivitet eller exploatering.
- mark- och vattenområden som anses vara särskilt ekologiskt känsliga.
- jord- och skogsbruk
- mark- och vattenområden av betydelse för rennäringen eller yrkesfisket eller för vattenbruk.
- mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av deras naturvärden, kulturvärden eller förfriluftslivet. Även behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska beaktas.

- mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material.
- mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering.
- mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret.

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintressen och ska skyddas särskilt.

### ***Ekologiskt särskilt känsliga områden***

Varken kommunal kartering eller genomförd naturvärdesbedömning inom planområdet visar på ekologiskt särskilt känsliga områden inom planområdet.

### ***Jordbruk***

I 3 kap. 4 § miljöbalken anges att jordbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken kan bland annat vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet i en kommun.

När detaljplanering påverkar jordbruk måste en bedömning ske ifall jordbruksmarken är brukningsvärd och i så fall om syftet med exploateringsföretaget är att möjliggöra en exploatering som inte kan tillgodoses på annan plats. Brukningsvärd jordbruksmark avser enligt proposition 1985/86:3, mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Med läge avses att marken ingår i ett större sammanhängande område av jordbruksmark.

I området finns idag brukningsvärd jordbruksmark. Området för den brukningsvärda jordbruksmarken omfattas av befintlig byggnadsplan *Förslag till byggnadsplan för fritidsändamål över del av fastigheten SÖDERVIK 1:7 m.fl. fastigheter i Umeå stad(2480K-P59/1972)* där området är reglerat med användningen PARK. För att säkerställa att marken ska kunna brukas för jordbruksändamål undantas området för den brukningsvärda jordbruksmarken från planläggning och befintlig byggnadsplan upphävs inom området.

Det finns också mindre delar jordbruksmark där marken, vid genomförd naturvärdesinventering, bedöms ha upphört att vara brukningsbar för jordbruk, se bild 2 nedan. Anledningen till att jordbruksmarken bedöms vara obrukbar är att den är isolerad från annan sammanhållen jordbruksmark, den är uppsplittrad i mindre områden mellan gatunät/bebyggelse och igenvuxen av lövskog. Delar av den jordbruksmark som bedöms vara obrukbar ianspråk tas av bostadsbebyggelse i planförslaget.



Bild 2. Jordbruksmark som undantas från planläggning markerat med röd skraffering. Jordbruksmark som upphört att vara brukningsbar markerat med orange.

### **Skogsbruk**

I miljöbalkens 3 kap. 4 § anges att skogsbruk är av nationell betydelse. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Föreslagen bebyggelse i planförslaget omfattar främst områden som redan är bebyggda eller ianspråktaga för andra ändamål än skogsbruk. Planförslaget bedöms inte medföra någon påtaglig risk att försvåra ett rationellt skogsbruk.

### **Riksintressen**

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

### **Kapitel 3 miljöbalken**

Mark- och vattenområden enligt §5-9 som också utgör riksintressen ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada de utpekade intressena.

Inom och i närheten av planområdet finns riksintressen enligt 3 kap miljöbalken i form av rennäring och vindkraft.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på berörda riksintressen. Bedömningen kring detaljplanens påverkan på nämnda riksintressen förtydligas under respektive rubrik nedan.

## Riksintresse för vindkraft

Strax öster om planområdet finns ett större område utpekad som riksintresse för vindkraft, se bild 3 nedan. Att ett område är utpekad som riksintresse för vindkraft innebär att Energimyndigheten har gjort en bedömning om att platsen är lämplig för storskalig elproduktion utifrån nedan angivna förutsättningar (på land)<sup>3</sup>:

- Vindförutsättningar – I vindområdet ska det blåsa mer än 7,2 m/s i årsmedelvind 100 meter ovan mark (MIUU 2011)
- Området ska vara större än 5 kvadratkilometer (undantaget elområde 4)
- Avstånd till bebyggelse (hus och kyrkor) – Avståndet mellan vindkraftverk och bebyggelse ska vara mer än 800 meter (Undantag för de områden som kvarstår sedan 2008 där 400 meter är gällande)

Områdesgränsen för riksintresset ligger idag cirka 715 meter från befintlig bebyggelse, vilket utgör en begränsning för riksintresset i den grad att vindkraftverk inte kan placeras i det utpekade riksintresseområdets yttre gräns.

Planförslaget kan till viss del begränsa riksintresset ytterligare då ett fåtal bostäder planeras cirka 680 meter från riksintressets yttre gräns det vill säga cirka 35 meter närmre riksintresset än befintlig bebyggelse. För övriga delen av planförslaget planeras ny bebyggelse med större avstånd från riksintresset än befintlig bebyggelse vilket bör ses som skäl nog att inte utgöra risk för påverkan på riksintresset.

På kommunal nivå skärps kraven på säkerhetsavståndet mellan vindkraftverk och befintlig bebyggelse ytterligare. Enligt Umeå kommuns vindbruksplan anges att vindkraftverk inte får placeras närmre än 1000 meter från befintlig bebyggelse. Sett till perspektivet om säkerhetsavstånd till befintlig bebyggelse bedöms planförslagens påverkan på riksintresset som försumbar.

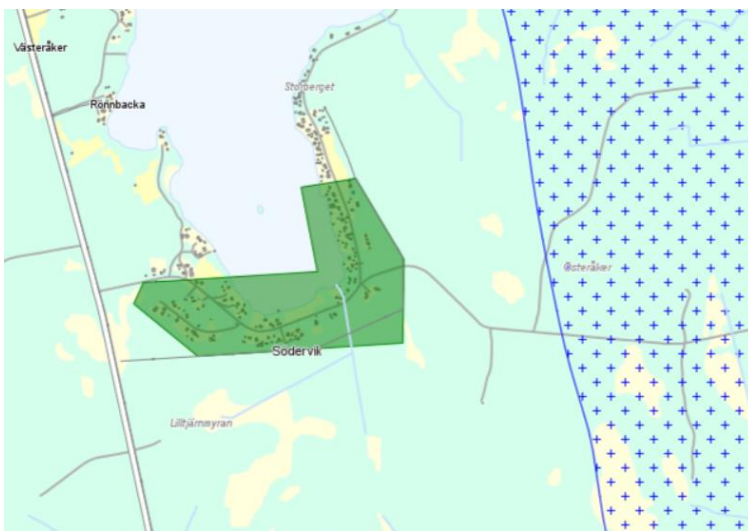


Bild 3. Riksintresse för vindbruk markerat med blått raster. Planområdet markerat i grönt.

<sup>3</sup> [Riksintresse för vindbruk \(energimyndigheten.se\)](http://energimyndigheten.se)

### Riksintresse för rennäring

Planområdet ligger inom Rans sameby och berör riksintresse för renskötsel. Planförslaget bedöms inte beröra områden som är viktiga för renen eller begränsa nyttjandet av riksintresset. Planförslagets intrång i riksintresset redovisas i bild 4 nedan. Planförslaget möjliggör för nybildande och utökning av bostadsfastigheter inom skrafferade områden inom riksintresset. Befintliga fastigheter och byggrätter är inte skrafferade.

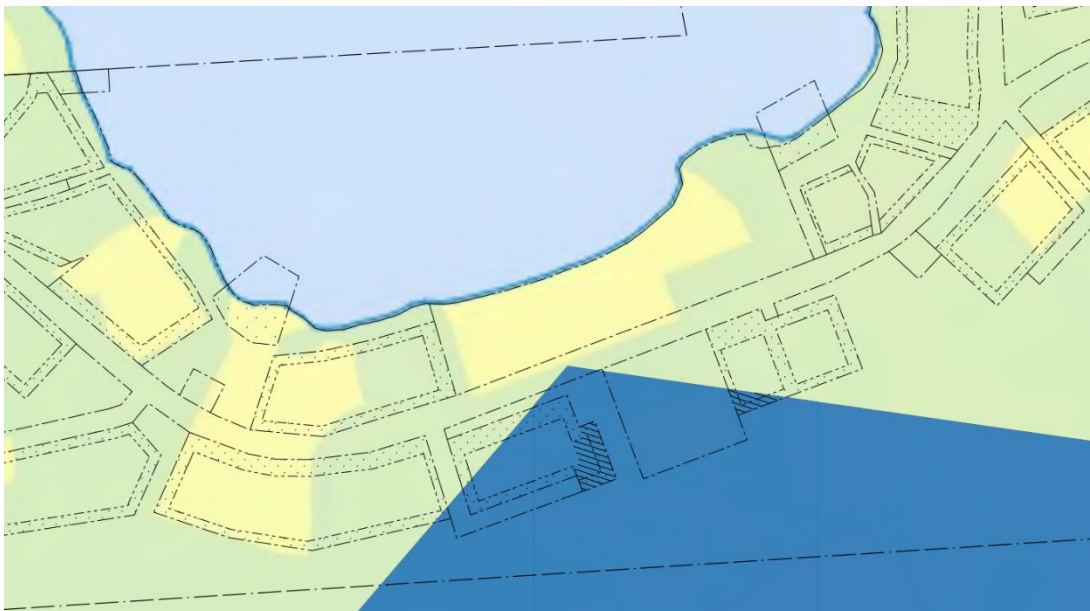


Bild 4. Riksintresse för rennäring markerat i blått. Planförslagets intrång i riksintresset markerat med skraffering (ej prickad mark).

## 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. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötilståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

### ***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).

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

### ***Miljökvalitetsnorm för vatten***

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december



2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016–2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Bearbetning, schaktning och dikning av sulfidjordar som gör att sulfidmineralen oxiderar i kontakt med syre. Vid oxidering av sulfidmineral sänks markens surhetsvärde pH, vilket medför att metaller utlakas och kan spridas till vattendrag
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad solinstrålning vid avverkning samt effekter från körskador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Detaljplaneområdet avvattnas mot Täftesträsket.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabell nedan ([www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se), 2023-04-21).

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Täftesträsket	SE71136 5-171748	God	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus 2027	Transporterna inom planområdet bedöms öka i viss omfattning

					Bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar samt nickel och nickelföreningar är ej klassade.	vilket i sig utgör en påverkanskälla.
<p><i>VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.</i></p>						

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten Täftesträsket ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

### ***Miljö kvalitetsnorm för fisk- och musselvatten***

Umeälvens mynning (30 km) är en utpekad vattenförekomst med fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (NFS 2002:6).

Vattenförekomsten bedöms inte beröras av detaljplanens genomförande.

### ***Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller***

MKN (miljö kvalitetsnorm) för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i Förordning om omgivningsbuller (2004:675). Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes även en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Kommunen och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det fråntar inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. Som en del i arbetet med att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019-2023 som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Under år 2023 ska ett nytt reviderat åtgärdsprogram för buller tas fram. Syftet med åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som leder till att ljudmiljön förbättras. Syftet är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen.

Trafikverket ansvarar för statliga vägar och broar, exempelvis dimensionering, hastighetsbegränsning, skick, slitage och bullerskyddsåtgärder på och längs statliga vägar. Trafikverket ska, på samma sätt som kommunen enligt kraven i Förordning om omgivningsbuller (2004:675), kartlägga omgivningsbuller från vissa vägar. Kommunen för en kontinuerlig dialog med Trafikverket i dessa frågor.

För mer information, se rubrik *Hälsa och säkerhet – Buller*.

## Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Före år 1975 upphörde strandskyddet automatiskt när en detaljplan (då stads- eller byggnadsplan) fastställdes av länsstyrelsen och kunde inte heller senare införas inom planområdet. Detta innebär att strandområden, som ingår i planer fastställda före år 1975, som regel inte omfattas av strandskydd. Tidigare bestämmelser om att strandskydd inte skulle gälla inom planområde togs sedan bort och för planer som antagits från och med den 1 juli år 1975 gäller strandskyddet inom detaljplaneområdet om inte annat angivits.

Planområdet omfattas i nuläget inte av strandskydd då befintlig byggnadsplan för området uppfördes före år 1975, men strandskyddet träder i kraft vid tillfälle då ny detaljplan får laga kraft. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet inom markerade delar av planområdet, se bild 5 nedan. Om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och intresset att ianspråkta området väger tyngre än strandskyddets syften, kan strandskyddet upphävas i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken, nämligen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Bedömningen är att befintlig kvartersmark, område för befintlig transformatorstation och gata inom 100 meter från strandskyddet är ianspråktaget för bostadsändamål och att strandskyddet ska upphävas för befintliga bostadsfastigheter, transformatorstation och gata. Tillkommande bostadsfastigheter som följd av detaljplanen är alla lokaliserade söder/öster om Söderviksvägen och på ett fåtal platser sträcker sig strandskyddet in i föreslagen placering av kvartersmark för bostäder. Strandskyddet föreslås upphävas för föreslagen placering av kvartersmark då dessa områden genom Söderviksvägen är väl avskilda från området närmast strandlinjen, i enlighet med 7 kap. 18 c § andra stycket 2 miljöbalken.

Vid utredning av lokalisering för gemensam spillvattenreningsanläggning bedöms optimal placering vara i område beläget inom 100 meter från strandlinje, med hänsyn till största möjliga anslutningsgrad via självfall. Gemensam spillvattenreningsanläggning är en åtgärd som kan vara positiv för miljön och bidra

med långsiktiga fördelar för allmänheten, främst genom minskad risk för förorening av Täftesträsket i och med att antalet utsläppskällor (tillkommande enskilda avlopp) i området begränsas. För att minimera intrånget i strandskyddet föreslås anläggningen placeras på den södra sidan intill Söderviksvägen, vilket medför goda möjligheter till fri passage och att närområdet fortsatt kan vara allmänt tillgängligt. Strandskyddet föreslås upphävas inom byggrätt för spillvattenreningsanläggning i enlighet med 7 kap. 18 c § femte stycket 5 miljöbalken.

I befintlig byggnadsplan regleras ett antal områden för småbåtshamn som i dagsläget brukas för ändamålet. Planförslaget bekräftar befintlig användning för samtliga områden reglerade med småbåtshamn och strandskyddet föreslås upphävas inom användningsområdena för att fortsättningsvis kunna brukas för reglerat ändamål. Täftesträskets badplats har sedan uppförandet av byggnadsplanen varit avsedd för friluftsbad och befintlig användning bekräftas i planförslaget. Strandskyddet föreslås upphävas för område utpekad för friluftsbad för att möjliggöra att exempelvis omklädningsbås kan uppföras. Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd inom områden för småbåtshamn och område för friluftsbad åberopas 7 kap. 18 c § tredje stycket 3 miljöbalken, det vill säga att anläggningarna för sina funktioner måste ligga i eller vid vattnet och att behovet inte kan tillgodoses utanför respektive område.



Bild 5. Bevarande av strandskydd markerat i mörkgrönt. Röda områden motsvarar områden där strandskydd föreslås att upphävas. Observera att strandskyddet även gäller 100 meter ut i vattnet från strandlinjen också.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Fri passage säkerställs i planförslaget genom att reglera ett stråk längs med strandkanten med naturmark, vilket förhindrar att strandområdet ianspråkats av bostadsändamål.

Utifrån ovanstående samt att det enskilda intresset att ta området i anspråk såsom avses i planen, bedöms väga tyngre än strandskyddets intressen, avses strandskyddet upphävas inom område markerat med [a<sub>2</sub>] och [a<sub>3</sub>] i plankartan i samband med att detaljplanen får laga kraft.

## Andra särskilda områdesskydd

Vid genomförd naturvärdesinventering identifierades ett antal träd som bedöms ha bevarandevärden. Dessa träd består till största del av Asp men även Sälg förekommer. Utpekade träd finns redovisade med orange markering i bild 6 nedan. det krävs ingen dispens för fällning av dessa träd och det ligger inom fastighetsägarens rätt att besluta om hur träden hanteras. Planförslaget tar hänsyn till dom utpekade träden genom att i så stor utsträckning som möjligt reglera närområdena med naturmark för att öka incitamenten för att bevara träden. Kvartersmark för bostäder föreslås kring dom fyra utpekade träden i den nordvästra delen av planområdet då föreslagen lokalisering utgör lämpliga ytor för bostadsändamål, trots risk för påverkan på dom utpekade träden.

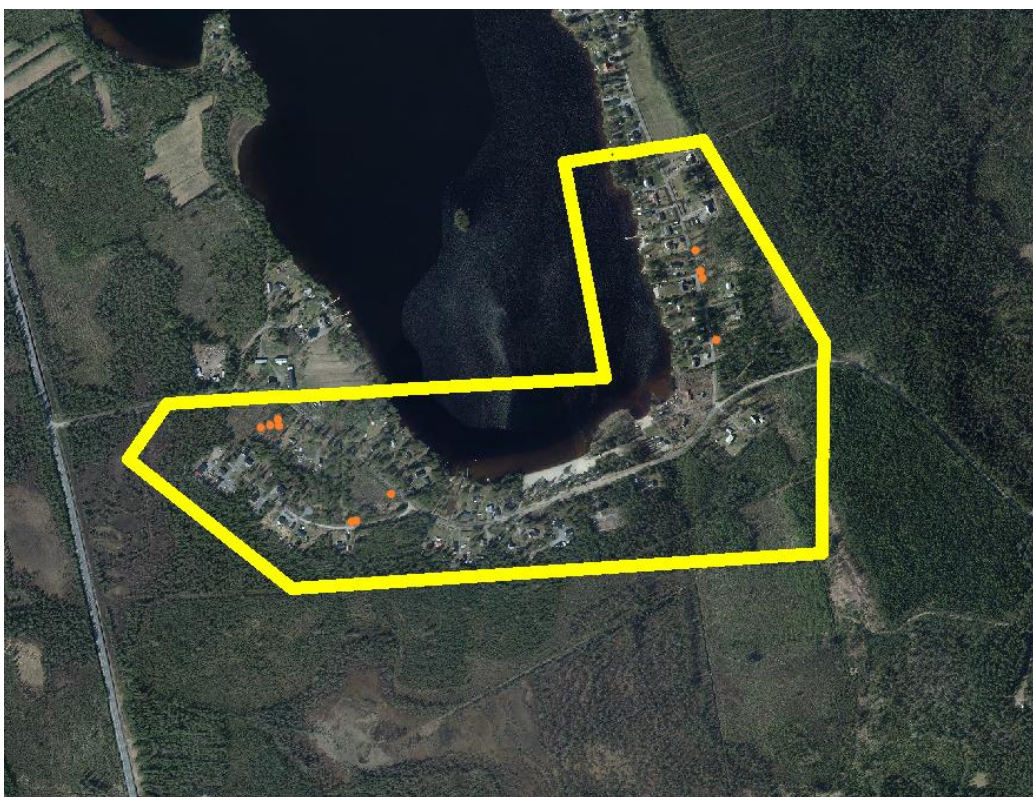


Bild 6. utpekade träd med bevarandevärden.

## 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). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas inne bära en betydande miljöpåverkan, varför ingen MKB har upprättats.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse för rennäring under förutsättning att samråd sker med berörd sameby.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen vill tillägga att de delar kommunens bedömning om att en vatten- och avloppsutredning samt en landskaps- och kulturmiljöstudie krävs för projektet.

Om det blir aktuellt med ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark ska detta kunna motiveras i enlighet med 3 kap. 4§ miljöbalken. Länsstyrelsen delar även kommunens bedömning att det inom planprocessen ska säkerställas att inte riksintresset för rennäringen påverkas negativt av planförslagets genomförande och att denna bedömning ska göras i dialog med berörd sameby.

Länsstyrelsen belyser även att planförslagets genomförande inte får försämra Täftesträskets ekologiska status, att miljökvalitetsnormerna inte får överskridas och att hänsyn ska tas vid utformning av dagvattenhanteringsåtgärder med fokus på exempelvis en förväntad ökad risk för översvämning som resultat av rådande klimatförändringar.

Avslutningsvis vill Länsstyrelsen framföra att det finns ett riksintresse för vindbruk cirka 600 meter öster om planområdet och att ömsesidig påverkan ska utredas inom ramen för planprocessen.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla från den 11 januari till den 1 februari år 2022.



## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

### Mark- och vattenanvändning

Den reglerade markanvändningen består idag till största del av bostäder med stort inslag av naturmark i enlighet med befintlig byggnadsplan *Förslag till byggnadsplan för fritidsändamål över del av fastigheten SÖDERVIK 1:7 m.fl. fastigheter i Umeå stad(2480K-P59/1972)*. I planområdet finns en populär badplats vid sjön Täftesträsket och ett mindre område med en tennisplan, bouleplan samt en samlingslokal som i byggnadsplanen reglerats med användningen friluftsbad. Utöver bostäder och friluftsbad regleras även markområden för båtlaning och småbåtshamn. Delar av Täftesträsket är reglerad med användningen vattenområde som får överbyggas med brygga.

Genom området löper Söderviksvägen som förbinder området med väg 364. Planområdets mittersta och västra del är relativt flackt medan den östra delen av planområdet är något mer kuperat. Barrskog är vanligast förekommande med inslag av blandskog, främst längst med Söderviksvägen. På ett antal platser finns större gröna släpp mellan byggnaderna som skapar siktlinjer ner mot Täftesträsket.



Söderviksvägen från Täftesträskets badplats.

Täftesträskets badplats.



### Förändringar och konsekvenser

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för fortsatt utveckling med fler bostäder samt utöka byggrätten för befintliga bostäder för att möjliggöra för permanent boende. Befintliga bostadsfastigheter och föreslagna tillkommande områden för bostadsbebyggelse regleras med användningen bostäder **[B]** i plankartan. Hänsyn har tagits vid lokalisering av nya tomter i planförslaget för att bevara släppen närmast Täftestrasket, samt för att tillskapa släpp söder och öster om Söderviksvägen.

Bestämmelserna i gällande byggnadsplan som reglerar båtlänning och vattenområde som får överbyggas med brygga har utgått i nu gällande plan- och bygglag.

Detaljplanen förses med motsvarande bestämmelse vattenområde **[W]**. Området reglerat med vattenområde **[W]** omfattas av strandskydd och dispenspliktiga åtgärder, till exempel uppförande av brygga inom området, prövas i en ansökan om strandskyddsdispens. Befintligt reglerade områden för småbåtshamn bekräftas med bestämmelserna småbåtshamn **[V<sub>1</sub>]** och **[W<sub>1</sub>]**. Badplatsen vid Täftestrasket regleras med friluftsbad **[N<sub>1</sub>]** i enlighet med befintlig byggnadsplan. Området med tennisplanen, bouleplanen och samlingslokalen regleras med idrottsplats **[R<sub>1</sub>]** för att stämma överens med befintlig användning.

För att möjliggöra för gemensam avloppshantering tillskapas område för teknisk anläggning för spillvattenrening **[E<sub>1</sub>]**.

I den östra delen av planområdet finns en befintlig transformatorstation vars läge skyddas genom regleringen transformatorstation **[E<sub>2</sub>]**.

Detaljplanen möjliggör även användningarna gata **[GATA]** för befintliga och tillkommande vägar, samt naturmark **[NATUR]** för all skog och naturmark som inte tas i anspråk av exploatering. Huvudmannaskapet är enskilt för all allmän platsmark, se rubriken "huvudmannaskap" för redogörelse av val av huvudmannaskap.

## Stads- och landskapsbild

Södervik är en mindre ort som präglas av fritidsbebyggelse intill sjön Täftestrasket. Den byggda miljön i Södervik består i majoritet av bostadsbebyggelse i form av villor och fritidshusbebyggelse i småskalig karaktär med tillhörande komplementbyggnader. Bebyggelsestrukturen kännetecknas till viss del av mindre grupperingar av bostadsfastigheter som delas upp genom gröna släpp.

Befintlig byggnadsplan reglerar en maximal tillåten byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad till mellan 80 och 100 m<sup>2</sup> samt en maximal tillåten BYA för komplementbyggnader till 40 m<sup>2</sup>. Byggnadshöjden för befintliga bostäder varierar men med en begränsning mellan 3,5 och 4 meter i enlighet med befintlig byggnadsplan. Maximal tillåten byggnadshöjd för komplementbyggnad är i befintlig byggnadsplan reglerad till 2,5 meter. Huvudbyggnaderna är uppförda i en till en och en halv plan och all bebyggelse är uppförd fristående.

I befintlig byggnadsplan finns inga begränsningar vad gäller fasadutformning men majoriteten av byggnaderna i området har röd fasadkulör med vita knutar i stående träpanel, med undantag för vissa inslag av byggnader målade i grå, vit och gul fasadkulör. Takutformningen kännetecknas av sadeltak med en maximal tillåten lutning reglerad till 30 grader i byggnadsplanen.

Fastigheternas storlek inom området varierar och dom minsta fastigheterna (mellan cirka 1100 m<sup>2</sup> upp till 1700 m<sup>2</sup>) är belägna närmast Täftesträsket i den nordöstra delen av planområdet. Övriga fastigheter, vilka är en övervägande majoritet, har en storlek mellan cirka 1700 m<sup>2</sup> och strax över 2000 m<sup>2</sup>. Storleken på fastigheterna i kombination med skalan på bebyggelsen skapar ett förhållandevis glesbebyggt intryck vilket är ett karaktärsdrag för området. Generellt sett är bebyggelsen i området från 70-talet men med inslag av nyare bebyggelse. Det finns inga verksamheter inom planområdet eller i dess närhet.



*Småskalig och förhållandevis gles bebyggelse intill Söderviksvägen, kännetecknande för området.*



*Bebyggelse belägen söder/öster om Söderviksvägen som delats upp genom gröna släpp, kännetecknande för bebyggelsestrukturen i området.*

## **Förändringar och konsekvenser**

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för fortsatt utveckling med fler bostäder samt utöka byggrätten för befintliga bostäder för att möjliggöra för permanent boende. Maximal tillåten byggrätt utökas för befintliga fastigheter och samma byggrätt medges för tillkommande fastigheter. Hänsyn till områdets befintliga karaktär av småskalighet har beaktats vid utökning av byggrätt. Befintliga och tillkommande bostadsfastigheter förses utifrån detta med bestämmelsen största bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad är 180 m<sup>2</sup> per fastighet **[e<sub>1</sub>]**. Bruttoarean utgörs av den sammanlagda arean för alla våningsplan som har en rumshöjd över 1,9 meter (vid snedtak räknas bruttoarean 0,6 meter utanför den linje där rumshöjden är 1,9 meter). Maximal tillåten byggnadsarea (BYA) för komplementbyggnad utökas till 80 m<sup>2</sup> **[e<sub>2</sub>]** av samma anledning.

Maximal tillåten byggnadshöjd varierar i byggnadsplanen men ändras för samtliga bostadsfastigheter och den mest tillåtande bestämmelsen har använts i planförslaget. Inom kvartersmark för bostäder regleras maximal tillåten byggnadshöjd för huvudbyggnad därför till 4 meter **[h<sub>1</sub>]** för alla befintliga fastigheter och bestämmelsen läggs till för all tillkommande bostadsbebyggelse. Planförslaget medför på så vis att befintliga och tillkommande bostadsfastigheter ges samma byggrätt. Maximal tillåten byggnadshöjd för komplementbyggnad regleras till 2,5 meter i enlighet med befintlig byggnadsplan **[h<sub>2</sub>]** för att komplementbyggnad tydligt ska vara underordnande huvudbyggnaden. Maximal tillåten taklutning är i byggnadsplanen reglerad till 30 grader. Takutformningen justeras för samtliga fastigheter i syfte att skapa ytterligare förutsättningar för permanent boende, men med hänsyn taget till områdets befintliga karaktär och siktlinjer. Plankartan förses därför med en **[generell bestämmelse]** om att maximal tillåten takvinkel är 37 grader. Reglerad exploatering för huvudbyggnad motsvarar ett bostadshus i ett till ett och ett halvt plan.

Minsta fastighetsstorlek **[d<sub>1</sub>]** regleras till 1700 m<sup>2</sup> för tillkommande fastigheter för att överensstämma med storleken på majoriteten av befintliga tomter. Befintliga fastigheter regleras med minsta fastighetsstorlek om 1100 m<sup>2</sup> **[d<sub>2</sub>]** respektive 1400 m<sup>2</sup> **[d<sub>3</sub>]** då fastigheter mindre än 1700 m<sup>2</sup> förekommer.

För att bevara den glesa karaktären och för att underhåll och skötsel ska kunna ske inom den egna fastigheten regleras minsta tillåtna avstånd till fastighetsgräns för huvud- och komplementbyggnad. Plankartan förses därför med en **[generell bestämmelse]** om att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och en **[generell bestämmelse]** om att komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. I enlighet med befintlig bebyggelsestruktur förses plankartan med en **[generell bestämmelse]** om att byggnader ska uppföras fristående. Att byggnader ska uppföras fristående innebär att rad- och kedjehus inte får uppföras och att byggnader, exempelvis enbostadshus och carport, inom respektive fastighet inte får sammanbyggas.

Befintlig kvartersmark för bostäder har i byggnadsplanen reglerats med prickmark längs användningsområdenas ytterkanter, vilket inom den prickade marken innebär att byggnader inte får uppföras. I planförslaget regleras befintliga prickade områden fortsättningsvis med **[prickmark]**. Plankartan förses även med prickmark inom tillkommande kvartersmark för bostadsändamål. Syftet med prickmarkens utbredning är att värna om Söderviks befintliga bebyggelsemönster. För tillkommande fastigheter betyder det att byggrätt medges med samma avstånd till exempelvis väg och naturområden som för närliggande befintliga fastigheter.

Syftet med att planlägga dom befintliga bostadsfastigheterna är som tidigare nämnt att öka möjligheterna för permanent boende genom att öka byggrätten för respektive fastighet. För att bekräfta befintlig användning utöver exploateringsgrad och byggnadshöjd förses befintliga fastigheter med bestämmelserna (inklusive generella bestämmelser) nedan i enlighet med reglering i befintlig byggnadsplan:

- Maximal tillåten byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,5 meter **[h<sub>2</sub>]**
- Bostad får inte inredas i komplementbyggnad **[generell bestämmelse]**.
- Endast en huvudbyggnad per fastighet **[generell bestämmelse]**. Syftet med bestämmelsen är att bevara den glesa karaktären i området.
- Byggnad får inte uppföras **[Prickmark]**

## Kulturmiljö

Hösten år 2022 genomfördes en kulturmiljöbeskrivning inom planområdet. Arbetet utfördes av Umeå kommun med syftet att identifiera värdefull bebyggelse, bebyggelsemönster, landskapsrum och eventuella andra värdebärare.

Inom planområdet finns bebyggelsemönster och landskapsrum som är typiska för småstugeområden. Historiskt sett byggdes småstugeområden på planmark i dalgångar, på äldre jordbruksmark, och med sparade höjdparter insprängda i fritidshusbebyggelsen vilket överensstämmer med Södervik. Delvis inom planområdet men i större utsträckning utanför området finns den öppna jordbruksmarken kvar vilka skapar välgörande och uppskattade utemiljöer.

Bebyggelsen i området är förhållandevis enhetlig vilken genom reglering i befintlig byggnadsplan *Förslag till byggnadsplan för fritidsändamål över del av fastigheten SÖDERVIK 1:7 m.fl. fastigheter i Umeå stad(2480K-P59/1972)* karaktäriseras med fristående en till en och en halvplans byggnader i varierande storlek mellan 80 m<sup>2</sup> och 100 m<sup>2</sup> byggnadsarea för huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader och sadeltak i upp till 30 graders lutning. Förutom bebyggelsens skala och omfattning är fasadutformning i form av stående träpanel med tunn lockläckt ett karaktärsdrag i området. Fasadkulör har inte reglerats i befintlig byggnadsplan men en övervägande majoritet av byggnaderna är i faluröd nyans med vita knutar. Takmaterial varierar och består främst av plåt, papp eller i vissa fall tegel. Områdets enhetliga karaktär i omfattning, skala, höjd, kulör och grupperade placering, förstärks ytterligare av naturen och grönskan som ges utrymme mellan bebyggelsen.

En viss variation i bebyggelsemönstret går att urskilja mellan bebyggelsen norr respektive söder om Söderviksvägen, där båda sidor omfattar bevarande värda strukturer. För området norr om Söderviksvägen beläget närmast Täftesträsket är bebyggelsen mer tät och tomtstorlekarna något mindre. Huvudbyggnaderna är i regel vända med långsidan mot Täftesträsket. På ett fåtal platser finns passager mellan tomterna från Söderviksvägen ner till Täftesträsket, vilka utgör värdefulla tillgångar. Söder och öster om Söderviksvägen återfinns den mer öppna och glesa bebyggelsen med gröna släpp, i regel belägen på en högre höjd vilket skapar en större utblick mot sjön. Dom ytor som planförslaget avser att komplettera med nya tomter är belägna söder och i vissa fall öster om Söderviksvägen vilket ger goda möjligheter att bevara och utveckla dom värdefulla kvalitéer som återfinns i respektive område i dagens läge.

### **Förändringar och konsekvenser**

Hänsyn till Söderviks karaktärsdrag tas i planförslaget genom att reglera tillkommande bebyggelse i en omfattning, skala, placering och utseende som känns igen inom området. För att möjliggöra för permanent boende men samtidigt bevara intrycket av småskalighet regleras största tillåtna bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad till 180 m<sup>2</sup> [**e<sub>1</sub>**] för samtliga fastigheter. Byggnadsarean (BYA) för komplementbyggnader (inklusive carport) utökas till 80 m<sup>2</sup> [**e<sub>2</sub>**] av samma anledning. Höjden på befintlig och tillkommande bebyggelse regleras till maximalt 4 meter i byggnadshöjd [**h<sub>1</sub>**] för att ge samtliga fastigheter samma byggrätt men samtidigt bevara utblicken mot Täftesträsket och intrycket av småskalighet.

Takutformningen justeras för samtliga fastigheter i syfte att skapa ytterligare förutsättningar för permanent boende, men med hänsyn taget till områdets befintliga karaktär och siktlinjer. Plankartan förses därför med en [**generell bestämmelse**] om att maximal tillåten takvinkel är 37 grader. För att bevara befintlig karaktär för befintliga och tillkommande byggnader regleras samtliga bostadsfastigheter med bestämmelserna fasad ska utgöras av trä [**f<sub>1</sub>**], huvudbyggnad ska förses med sadeltak [**f<sub>2</sub>**] samt en [**generell bestämmelse**] om att byggnad ska uppföras fristående.

Dom gröna släppen närmast Täftesträsket bevaras i sin helhet genom att bekräfta befintlig användning för naturmark [**NATUR**]. Vid lokalisering av tillkommande fastigheter söder och öster om Söderviksvägen har släpp med naturmark [**NATUR**] tillskapats för att bevara områdets enhetliga karaktär av grupperad placering med grönska som ges utrymme mellan bebyggelsen, se exempel i bild 7 nedan.

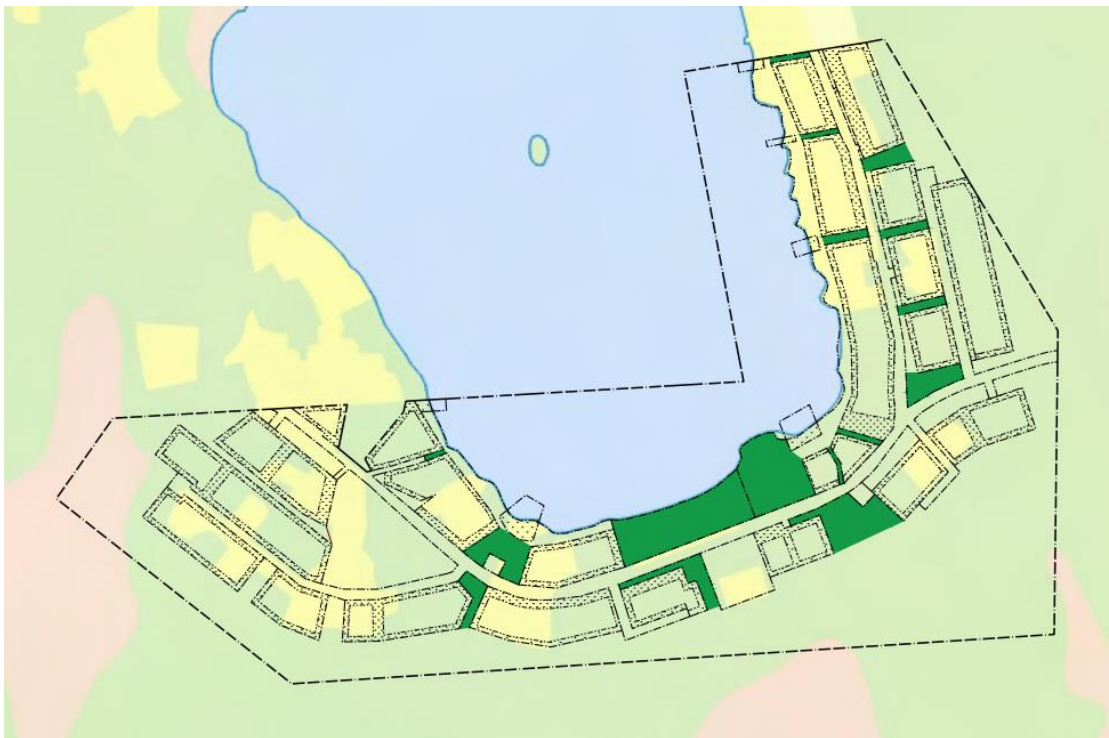


Bild 7. Släppen bevaras närmast Täftesträsket och släpp tillskapas mellan tillkommande bebyggelse söder och öster om Söderviksvägen.

### **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. En fartyglämning ska vara förlist innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen (SFS 1988:950) och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande. Inom planområdet finns i dagsläget ett registrerat fornminnesområde för boplats. Områdets lokalisering och omfattning redovisas i bild 8 nedan.

### **Förändringar och konsekvenser**

Sommaren år 2022 genomfördes en arkeologisk avgränsande förundersökning av Västerbottens museum, med syftet att bedöma fornlämningens avgränsning. Undersökningsområdena motsvarar områden i nära anslutning till det befintligt avgränsade fornlämningsområdet som under detaljplanprocessen varit av intresse för bostadsbebyggelse. I det östra undersökningsområdet hittades enstaka skärvstenar och i västra området hittades en något större koncentration av skärvsten men även bränt ben. Genom fynden har fornlämningsområdet utökats och avgränsats i enlighet med bild 8 nedan.

Länsstyrelsen har lämnat tillstånd att göra markingrepp i det östra undersökningsområdet. Vid markingrepp inom fornlämningsområdet krävs ytterligare tillstånd och samråd ska ske med Länsstyrelsen om vidare arkeologiska

åtgärder är nödvändiga. Planförslaget tar hänsyn till fornlämningen och tillhörande fornlämningsområde genom att endast bekräfta befintlig användning **[NATUR]** i enlighet med befintlig byggnadsplan för att undvika ytterligare ingrepp. Delar av det östra undersökningsområdet planläggs med bostäder **[B]** i enlighet med Länsstyrelsens tillstånd.

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



Bild 8. Fornlämningsområdets utbredning markerat med röd linje (Länsstyrelsen).

## Naturmiljö

Planområdet består till stor del av barrskog med inslag av lövskog och blandskog där lövträd så som björk, asp, sälg och rönn förekommer. Terrängen i området är förhållandevis flackt med undantag för den nordöstra delen som är mer kuperad. Marken består till största del av postglacial sand med inslag av morän och torv. I den norra delen av planområdet ligger Täftesträsket som är en sjö med god ekologisk status. Inom och utanför planområdet finns skogsbruksmark.

Hösten år 2022 genomfördes en naturvärdesbedömning med tillhörande inventering i området av Umeå kommun med syftet att undersöka om och vart det finns värdefull natur som planförslaget behöver ta hänsyn till. Naturvärdesbedömningen redovisar ett antal naturobjekt (se bild 9 nedan) med prioritering från 1 (högst) där objekten bör bevaras, till 3 (lägst) där delar eller vissa element av objekten bör bevaras om det är möjligt, vilket speglar den hänsyn som bör vidtas i området. Inventeringen redovisar även enskilda naturvärdesträd som bör bevaras.

I området finns idag brukningsvärd jordbruksmark. Området för den brukningsvärda jordbruksmarken omfattas av befintlig byggnadsplan *Förslag till byggnadsplan för fritidsändamål över del av fastigheten SÖDERVIK 1:7 m.fl. fastigheter i Umeå stad(2480K-P59/1972)* där området är reglerat med användningen PARK. Området

för den brukningsvärda jordbruksmarken ianspråkats inte i planförslaget. Det finns också mindre delar jordbruksmark som ianspråkats i planförslaget men där marken, vid genomförd naturvärdesinventering, bedöms ha upphört att vara brukningsbar för jordbruk. Anledningen till att jordbruksmarken bedöms vara obrukbar är att den är isolerad från annan sammanhållen jordbruksmark, den är uppsplittrad i mindre områden mellan gatunät/bebyggelse och igenvuxen av lövskog.

Inom planområdet finns en populär badplats belägen vid Täftesträskets södra del, som lockar många besökare under sommarperioden. I området finns även en tennisplan samt en bouleplan och på vintern dras ett oupplyst skidspår upp. I och med att planområdet och dess närområde till stor del består av skog, finns goda möjligheter till rekreation.

Närmast Täftesträsket finns ett antal släpp med grönytor mellan vissa av dom befintliga bostadsfastigheterna som skapar siktlinjer ner mot sjön och tryggar allmänhetens tillgång till naturområden närmast sjön.



Bild 9. Naturobjekt inom planområdet.

### **Förändringar och konsekvenser**

I befintlig byggnadsplan *Förslag till byggnadsplan för fritidsändamål över del av fastigheten SÖDERVIK 1:7 m.fl. fastigheter i Umeå stad(2480K-P59/1972)* regleras all mark som inte utgörs av vattenområde, gata eller annan bebyggelse som park. Detaljplanen bekräftar all mark reglerad med park i byggnadsplanen, som inte avses att exploateras. Bestämmelsen park har sedan uppförandet av byggnadsplanen



ändrat betydelse och har i planförslaget tolkats till användningen naturmark **[NATUR]**.

Den brukningsvärda jordbruksmarken är som nämnt reglerad med användningen PARK i befintlig byggnadsplan vilket medför att användningen strider mot regleringen om området ska användas för jordbruksändamål. För att säkerställa att marken ska kunna brukas för jordbruksändamål undantas området för den brukningsvärda jordbruksmarken från planläggning och befintlig byggnadsplan upphävs inom området. Området som avses upphävas redovisas i bild 10 nedan.

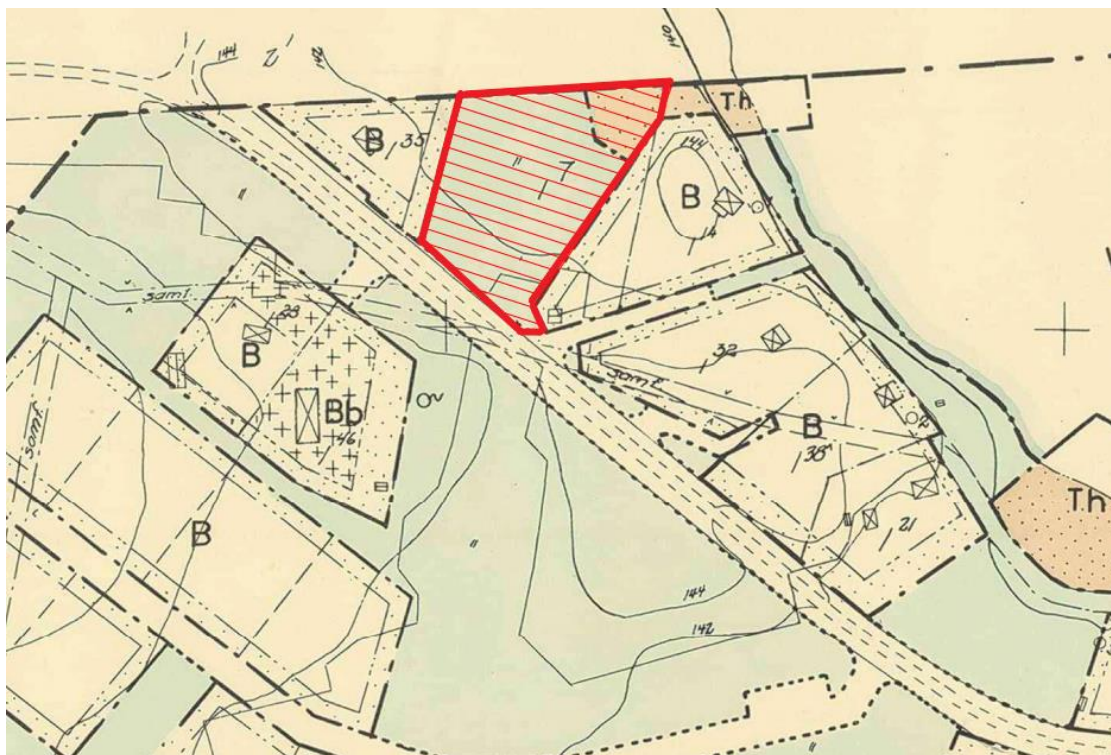


Bild 10. Plankarta för byggnadsplan 2480K-P59/1972 med området som avses upphävas markerat i rött.

Hänsyn till utpekade naturvärdesobjekt med klassning *prio 1* enligt bild 9 ovan, har tagits i planförslaget vid lokalisering av tillkommande bostadsbebyggelse. Föreslagen bebyggelse har placerats utanför objekten. Område 2 i bild 9 ovan omfattar myrmark där orre observerats. Kanterna runt myren är viktiga för orrkycklingarna och i naturvärdesbedömningen föreslås att en kantzon på minst 20 meter med skogsvegetation bör lämnas runt området för att minimera störning för fågellivet på myren. Hänsyn till föreslagen åtgärd tas i planförslaget genom att placera tillkommande bebyggelse utanför föreslagen skyddszon.

Stora delar av naturvärdesobjekt med klassning *prio 2* bevaras i planförslaget. Inom naturvärdesobjektet (*prio 2*) ges byggrätt för en spillvattenreningsanläggning som är av stor betydelse för planområdets östra del, samt en byggrätt med sparsam utbredning för en bostad, för att värna om naturvärdesobjektet (*prio 2*). För naturvärdesobjekt med klassning *prio 3* tillskapas områden med naturmark **[NATUR]** mellan föreslagen bebyggelse för att bevara vissa delar av objekten.

Bild 11 nedan redovisar vilka delar av naturvärdesobjekten (klassning enligt bild 9 ovan) som ianspråkats av eventuell exploatering i enlighet med planförslaget. Skrafferade områden (ej prickad mark) i bilden motsvarar områden där byggrätt för kvartersmark eller anläggning av gata medges inom respektive naturvärdesobjekt.



Bild 11. Naturvärdesobjekten i förhållande till föreslagen bebyggelse. Skrafferade områden (ej prickade områden) i bilden motsvarar områden där byggrätt för kvartersmark eller anläggning av gata medges inom respektive naturvärdesobjekt.

Planförslaget tar hänsyn till dom utpekade träden med bevarandevärden (se bild 9 ovan) genom att i så stor utsträckning som möjligt reglera närområdena med naturmark [**NATUR**] för att öka incitamenten för att bevara träden. Det krävs ingen dispens för fällning av dessa träd och det ligger inom fastighetsägarens rätt att besluta om hur träden hanteras. Fyra av dom utpekade träden i den nordvästra delen av planområdet är belägna inom föreslagen kvartersmark för bostäder då dessa träd på grund av platsens förutsättningar inte kan stöttas med naturmark utan att strida mot intresset för bostäder.

Området med tennisplanen, bouleplanen och samlingslokalen regleras med idrottsplats [**R<sub>1</sub>**] för att stämma överens med befintlig användning. Allmänhetens tillgång till Täftesträskets badplats säkerställs i planförslaget genom regleringen friluftsbad [**N<sub>1</sub>**].

Dom gröna släppen närmast Täftesträsket bevaras i sin helhet i planförslaget. Ett antal släpp mellan tillkommande och befintlig bebyggelse tillskapas, vilket säkerställs i planförslaget genom regleringen naturmark [**NATUR**]. Markområden avsedda för tillkommande bostäder ianspråkats naturmark som kan användas för rekreation. Planförslaget medför en försumbar påverkan på både närhet och tillgång till rekreation i skog och natur då planområdet består av och angränsar till stora områden med naturmark.

## Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) består planområdet till största del av postglacial sand och till viss del av morän. I planområdets västra hörn finns ett mindre område med torv. Jorddjupet från markyta till fast berg bedöms variera från cirka 5-10 meter i den östra delen av planområdet till cirka 10-20 m i den västra delen. Jordarternas och jorddjupens utbredning redovisas i bild 12 nedan.

Genomsläppligheten i marken varierar från medelhög till hög, där postglacial sand bedöms ha högre genomsläpplighet än morän.

Enligt Naturvårdsverkets markfuktighetsindex råder normal markfuktighet inom planområdet och för föreslagen ny bebyggelse ligger majoriteten inom vad som klassas som torr mark.

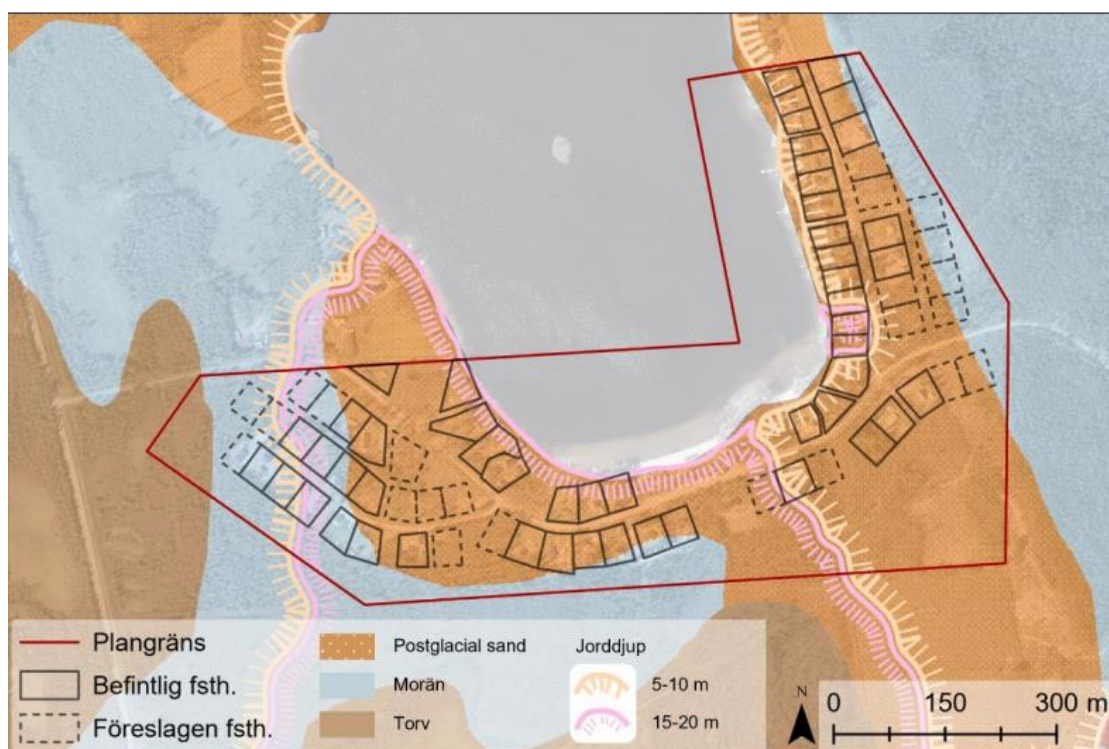


Bild 12. Jordarterna och jorddjupens utbredning. Observera att föreslagen fastighetsplacering (streckad linje) har justerats något sedan underlaget i bilden togs fram.

## Grundvatten

Kommunal kartering visar en generell grundvattenkapacitet i berggrund mellan 600 till 2000 liter per timme (ungefär 15 till 50 m<sup>3</sup> per dygn) vilket är en tillgång att betrakta som tämligen god. I den nordöstra delen av planområdet är uttagsmöjligheterna något lägre enligt kommunal kartering med en kapacitet på mellan 200 till 600 liter per timme (ungefär 5 till 15 m<sup>3</sup> per dygn). Karteringen redovisar liten (mindre än 1 liter per sekund) eller ingen grundvattentillgång i jordlagren inom planområdet. Bild 13 nedan redovisar utbredningen av

grundvattenkapaciteten i berggrund och jordlager från den kommunala karteringen. För övriga områden kan grundvattenförekomst i jordlagren betraktas som obefintlig. Statens geologiska undersökningars (SGU) data för grundvattentillgång i små magasin visar att planområdet generellt har en beräknad grundvattentillgång mellan 2 och 3 m<sup>3</sup> per dag och hektar, se bild 14 nedan. Resultatet från beräkningen är i sin grund konservativ för att minimera risken för att grundvattentillgången överskattas. Grundvattentillgången i små magasin är att betrakta som god. Grundvattentillgången avser uttagsmöjligheterna från bergborrad brunn.

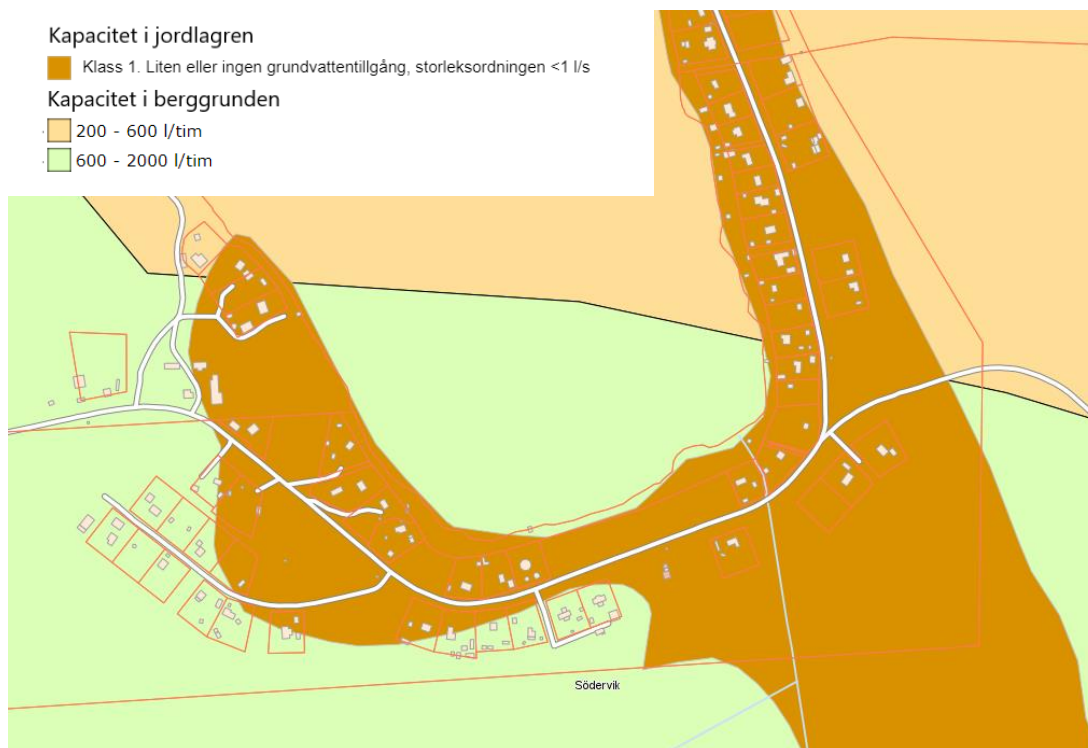


Bild 13. Grundvattentillkomst i berggrund och jordlager enligt kommunal kartering.

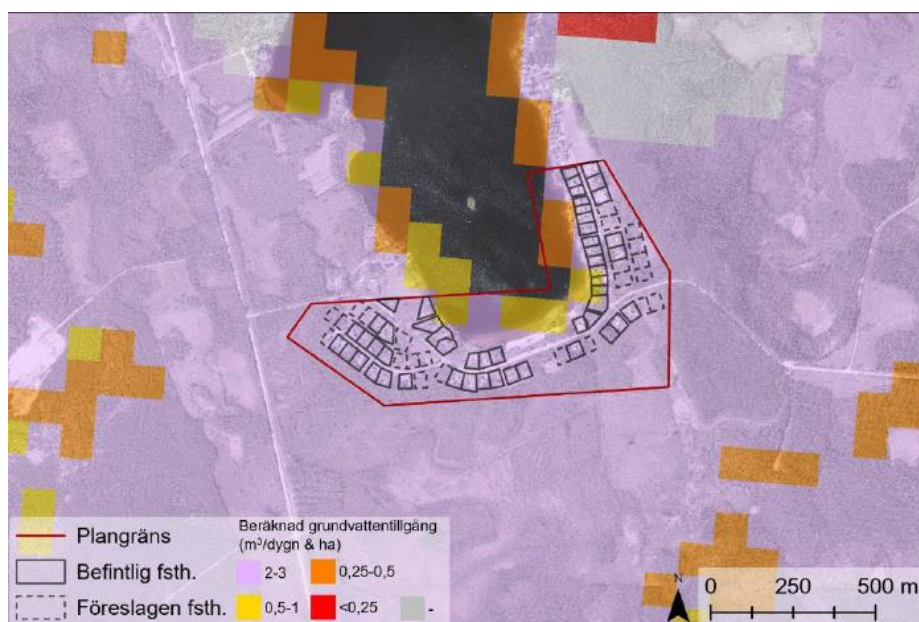


Bild 14. Beräknad grundvattentillgång i små magasin, Tyréns.

### Förändringar och konsekvenser

Planområdet är inte anslutet till kommunalt dricksvatten och har inte för avsikt att anslutas. Dricksvattenförsörjningen i området tillgodoses genom uttag av grundvatten.

Vid bedömning av uttagsmöjligheterna av grundvatten, genomförd av Tyréns hösten år 2022 inom ramen för vatten-, avlopp och dagvattenutredningen (VA-utredningen), bedömdes uttagsmöjligheterna som goda inom planområdet. I VA-utredningen föreslås upp till 15 personer per hektar, vilket motsvarar ungefär 4 fastigheter per hektar, kunna försörjas med dricksvatten genom bergborrad brunn. För uttag större än 2 m<sup>3</sup> det vill säga planområdets beräknade grundvattentillgång i små magasin per dag och hektar, behöver grundvattentillgången utredas ytterligare.

Dricksvattenförsörjningen för tillkommande fastigheter föreslås lösas genom flera mindre dricksvattentäkter som försörjer upp till 15 personer per hektar. I bild 15 nedan redovisas unika fastigheter per hektar inklusive tillkommande fastigheter i enlighet med planförslaget. Grundvattentillgången bedöms vara tillräcklig för att försörja samtliga fastigheter.

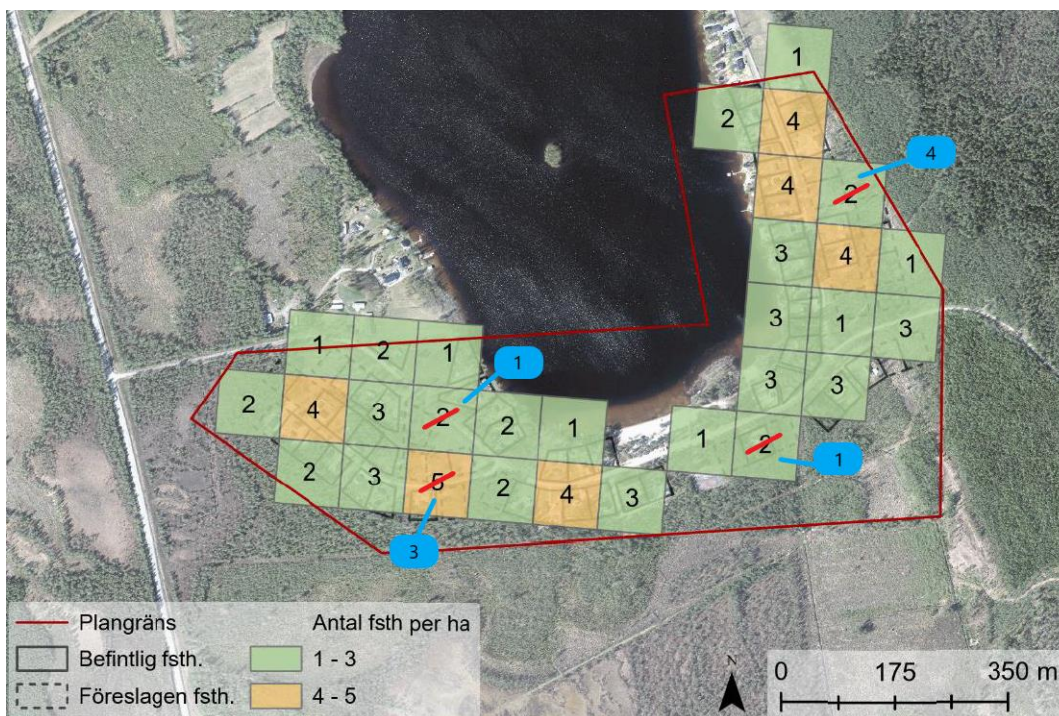


Bild 15. Antalet unika fastigheter per hektar. Observera att planförslaget har justerats sedan upprättandet av VA-utredningen där bilden är hämtad ifrån. Av den anledningen har bilden justerats med korrekt information angående antalet unika fastigheter per hektar. Siffror i blå markering motsvarar justerat antal unika fastigheter per markerad hektar. Grundvattentillgången bedöms fortsatt vara tillräcklig.

## Social miljö

### *Service*

Inom Södervik finns ingen tillgänglig offentlig eller kommersiell service och planförslaget medför inga ändrade förutsättningar för service inom planområdet. I Flurkmark, cirka 9 km söder om Södervik finns två förskolor och en grundskola upp till årskurs 6. Närmaste livsmedelsbutik finns i Bodbyn cirka 2 mil (transportsträcka) sydöst från Södervik och övrig service som exempelvis vård finns närmast i Umeå.

### *Rekreation och friyta*

För bostäder, lokaler för fritidshem, 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.

Takterrasser har begränsad tillgänglighet och betraktas därför som kompletterande ytor och kan därmed bara delvis ingå i friytan. Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand.

Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.

### *Förändringar och konsekvenser*

Planförslaget tillgodoser godtyckligt utrymme för friyta på respektive bostadsfastighet genom att reglera maximal tillåten byggrätt [**e**<sub>1</sub>] och [**e**<sub>2</sub>] samt genom att reglera minsta tillåtna fastighetsstorlek [**d**<sub>1-3</sub>]. Friytan ska ha ett skyddat läge, innehålla grönska samt ge en god rumsverkan och möjlighet för de boende att följa årstidsväxlingarna.

### *Barnperspektiv*

Barn och unga under 18 år utgör en femtedel av Sveriges befolkning. De har inte rösträtt, inte körkort och är beroende av vuxnas engagemang och arbete för att deras livsvillkor ska bli så bra som möjligt. Hur vi planerar, utformar och förvaltar den byggda miljön har stor betydelse för barns och ungas livsmiljöer. Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen svensk lag. Det ökar behovet av fokus på arbetet med barns rättigheter i fysisk planering och stadsutveckling. Enligt barnkonventionen är barn 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.

#### **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget tillgodoser godtyckligt utrymme för friyta inom respektive bostadsfastighet vilket ger utrymme för miljöer för lek och utevistelse. Även utanför den enskilde bostadsfastigheten finns närhet till grönska i stor omfattning vilket utgör goda möjligheter till utevistelse och rekreation. Inom planområdet finns en badplats samt en tennisplan och en bouleplan.

#### ***Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet***

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer och liknande utan problem.

#### **Förändringar och konsekvenser**

Planområdet är relativt flackt vilket skapar förutsättningar för god tillgänglighet till och från platsen. Fler bostäder i området kan höja känslan av trygghet, då det generellt skapar mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten.

## **Kommunikationer**

#### ***Gång- och cykeltrafik***

Det finns inga gång- och cykelvägar inom eller i anslutning till planområdet.

#### ***Kollektivtrafik***

Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns längs länsväg 364 och är lokaliserad precis vid infarten från väg 364 in till Söderviksvägen cirka 250 meter från planområdets

västra gräns. Väg 364 trafikeras av regional bussförbindelse med en låg turtäthet på cirka 2-3 turer per dag till och från Umeå. Busshållplatsen utgörs av en mindre bussskur som skyddar mot nederbörd.

### ***Fordonstrafik***

Genom planområdet löper Söderviksvägen som ansluter från länsväg 364 och leder runt Täftesträsket för att sedan återansluta till väg 364 vid Kroksjö. Söderviksvägens körbana är 5 meter bred, med ett slitlager bestående av grus.

### **Förändringar och konsekvenser**

Söderviksvägen regleras med användningen **[GATA]** för att bekräfta befintlig användning. Användningsområdet omfattar vägbanan inklusive befintliga diken fram till slänkrön.

Planförslaget medför att en vändplan i planområdets västra del och en tillfartsväg med vändplan i planområdets nordöstra del möjliggörs. Tillfartsvägen får ett vägområde om 13 meter för att säkerställa trafikflöden inklusive diken för dagvattenhantering. Båda vändplanerna ges ett mått på 21x21 meter vilket uppfyller kraven i Vakins avfallshanteringsanvisningar NOA18. Tillfartsvägen och vändplanen regleras med användningen **[GATA]**. Vid genomförande av detaljplanen förväntas mängden biltrafik öka i området men inte i en sådan grad att den bedöms utgöra risk för störning.

### ***Parkering, varumottagning och angöring***

Enligt plan- och bygglagen är det fastighetsägaren som bär ansvaret för att anordna parkering för sin fastighet. Kommunen har ingen skyldighet att ordna parkering. Däremot har kommunen ett övergripande ansvar för parkeringsplaneringen och ska ange vilket parkeringsbehov fastighetsägaren/byggherren ska tillgodose. Som stöd för bedömning av parkeringsbehovet tar kommunen fram en parkeringsnorm med riktlinjer för vilka krav som ska ställas på fastighetsägaren/byggherren för att uppnå en rimlig tillgång på parkering.

Området är beläget inom parkeringszon C. Enligt gällande parkeringsnorm<sup>4</sup> vid upprättandet av detaljplanen krävs det inom denna zon 1,4 parkeringar per enbostadshus samt 0,1 besöksparkeringar. Detta innebär enligt riktvärdet ett behov av 2 parkeringsplatser per fastighet.

### **Förändringar och konsekvenser**

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande

---

<sup>4</sup> Parkeringsnorm för Umeå kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-03-06.



parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och har inte för avsikt att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Under hösten år 2022 genomfördes en vatten-, avlopp och dagvattenutredning (VA-utredning) av Tyréns för planområdet<sup>5</sup>. Syftet med utredningen var att undersöka förutsättningarna och möjligheterna att tillgodose en hållbar hantering av spill- och dagvatten samt försörjning av dricksvatten. Befintliga fastigheter i området har idag enskilda dricks- och spillvattenlösningar. Grundvattentillgången inom planområdet bedöms vara tillräcklig för att försörja samtliga fastigheter med dricksvatten. Dricksvattenförsörjningen föreslås lösas genom uttag från flertalet mindre täkter som försörjer upp till 15 personer per hektar (cirka 4 fastigheter per hektar).

Spillvattenhanteringen föreslås lösas gemensamt genom anslutning till ett mindre antal spillvattenreningsanläggningar med hög anslutningsgrad, men kan där kommunen bedömer det möjligt, lösas enskilt inom fastigheten.

Förutsättningarna för att uppnå en hållbar spillvattenhantering i planområdet skiljer sig något mellan den västra och den östra delen av planområdet. Den östra delen består av tätare bebyggelse med mindre fastigheter och fler befintliga dricksvattentäkter vilket medför att krav på säkerhetsavstånd mellan avlopp och dricksvattentäkt/brunn inte bedöms kunna uppnås genom enskilda spillvattenlösningar. I den västra delen av planområdet är fastigheterna något större med mer gles bebyggelse och med en större andel fastigheter anslutna till gemensamma dricksvattentäkter. I den västra delen av planområdet gör kommunen bedömningen, utifrån platsens förutsättningar, att spillvattenhanteringen kan lösas enskilt inom respektive fastighet.

Anslutningspunkt anges av huvudman.

---

<sup>5</sup> Södervik 1:7 VA-utredning, Tyréns, år 2022



Befintliga kända dricksvattentäkter i området, Tyréns.

### Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör för etablering av spillvattenreningsanläggning genom regleringen [E<sub>1</sub>] – **teknisk anläggning för spillvattenrening**. Föreslagen placering av anläggningen möjliggör att merparten av dom tillkommande fastigheterna i öst kan leda spillvatten till anläggningen med självfall och att anläggningen inte utgör en risk för förorening av nerströms liggande dricksvattentäkter/brunnar.

Tillkommande fastigheter som är beroende av anslutning till gemensam spillvattenreningsanläggning, se orange markering i bild 16 nedan, regleras med bestämmelsen *startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän gemensam spillvattenreningsanläggning kommit till stånd [a<sub>4</sub>]*. För eventuella fastigheter som inte kan anslutas med självfall kan ledning av spillvatten lösas genom LTA-system. För mer information kring genomförande läs mer under avsnittet *Genomförandefrågor*.

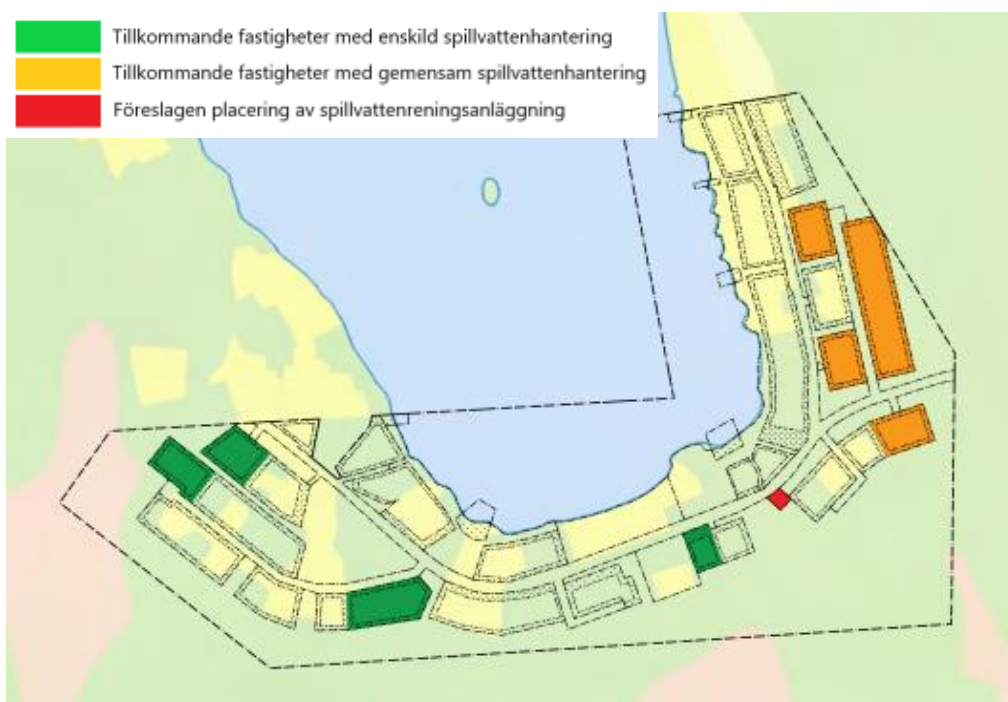


Bild 16. Föreslagen avloppshantering inom planområdet för tillkommande fastigheter.

I den västra delen av planområdet gör kommunen bedömningen att spillvattenhanteringen kan lösas enskilt inom respektive fastighet utan risk för påverkan på Täftesträsket eller befintligt dricksvatten. Tillkommande fastigheter som bedöms kunna lösa spillvattenhanteringen genom enskilda anläggningar redovisas med grön markering i bild 16 ovan.

Krav på rening och drift behandlas vid tillståndsansökan av Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Eftersom planområdet inte ingår i verksamhetsområde för dricksvatten eller spillvatten behöver fastighetsägarna själva finansiera och ansvara för driften av gemensam spillvattenreningsanläggning. För befintliga fastigheter inom planområdet finns inget krav om anslutning till gemensam spillvattenreningsanläggning.

### **Dagvatten**

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket ökar risken att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Ett dagvattensystem i gles bebyggelse ska kunna avleda ett regn med 10 års återkomsttid (10-årsregn) utan att marköversvämning uppstår. Ny bebyggelse ska planeras på så sätt att den varken tar skada eller orsakar skador vid översvämning från ett regn med 100 års återkomsttid.

Dagvattnet inom planområdet hanteras ytligt och diken längs vägkanterna samlar upp dagvattnet från uppströms liggande områden. Trummor leder vattnet under Söderviksvägen som sedan mynnar ut i Täftesträsket, som är recipient för dagvattnet inom planområdet. Planområdet kan delas upp i sju avrinningsområden i enlighet med bild 17 nedan. Den mest påtagliga befintliga belastningen för planområdet kommer söder ifrån från avrinningsområde tre bestående av myr- och skogsmark, som svarar för det största flödet av dagvatten inom området.



Bild 17. Avrinningsområden som bidrar med avrinning inom planområdet (Tyréns)

Planförslagets förväntade påverkan på dagvattenflödena och hur dagvattnet bör hanteras har undersökts och presenteras i vatten-, avlopp och dagvattenutredning (VA-utredning) genomförd av Tyréns. Under hösten år 2022 inventerades vägtrummorna A-C enligt bild 17 ovan för att kunna beräkna dess teoretiska kapacitet. Tabell 1 nedan redovisar trummornas teoretiska kapacitet, vilket avrinningsområde respektive trumma berörs av och vilken mängd dagvatten som avrinningsområdena förväntas generera vid ett 10-årsregn med beaktande för planförslaget. Beräkningen visar att det finns god kapacitet i trummorna att avleda dagvatten vid kraftigt regn.

Trumma	Teoretisk kapacitet	Uppströms avrinningsområde	Q <sub>dim</sub> , 10 års återkomsttid [l/s]	
			Torr mark	Frusen/mättad mark
A	900 l/s	2	40	380
B	1 200 l/s	3, 4, 5	620	920
C	800 l/s	(5)*	(20)	(140)

\* Avrinningsområde 5 avvattnas primärt mot trumma B, då inloppet till trumma C ligger högre och mer blockerat än den trumma som leder vidare mot trumma B.

Tabell 1. Trummornas teoretiska kapacitet och belastning. Avrinningsområde som respektive trumma berörs av. (Tyréns)

I tabell 2 och 3 nedan redovisas dom dimensionerande flödena för 10- respektive 100-årsregn för respektive avrinningsområde, både för nuläge och med hänsyn till planförslaget. I beräkningen av dimensionerande flöden har det antagits att planförslaget inte kommer förändra dom totala förutsättningarna nämnvärt då den hårdgjorda marken utgör så pass liten del av respektive avrinningsområde. Naturmarken förväntas fortsatt bli styrande för dom dimensionerande flödena. Beräkningen visar en förhållandevis liten ökning av dagvattenflöde för respektive avrinningsområde som följd av genomförande av planförslaget.

Nuläge	Q <sub>dim</sub> , 10 år (l/s)		Q <sub>dim</sub> , 100 år (l/s)	
	Tinad mark	Frusen mark	Tinad mark	Frusen mark
1	10	130	30	270
2	30	290	60	610
3	430	430	1 000	1 000
4	20	170	30	350
5	10	100	20	220
6	20	180	40	380
7	20	220	50	480

Tabell 2. Dimensionerande flöden för planområdet i nuläget.

Framtid	Qdim, 10 år (l/s)		Qdim, 100 år (l/s)	
	Tinad mark	Frusen mark	Tinad mark	Frusen mark
1	20	170	270	360
2	40	380	610	800
3	570	570	1 000	1 300
4	30	220	350	450
5	20	140	220	290
6	30	240	380	500
7	30	300	480	620

Tabell 3. Dimensionerande flöden för planområdet i enlighet med planförslaget.

Vid genomförd lågpunktsanalys konstateras i utredningen att fastigheterna i planområdet inte riskerar att ha stående vatten inom tomten eller intill byggnaderna vid kraftigt regn som konsekvens av planförslaget.

### Förändringar och konsekvenser

Dagvattenhanteringen bedöms inte utgöra ett problem så länge inte befintliga förutsättningar i diken och trummor försämras. Diken och trummor inryms inom användningen GATA. Befintliga vägar bekräftas genom regleringen **[GATA]** vilket medför att diken och trummor kan finnas kvar i ursprungligt läge och omfattning.

Trumma C har enligt tabell 1 ovan, god kapacitet och belastas av det lägsta flödet vatten vilket medför utrymme att avleda dagvatten från befintliga och tillkommande fastigheter inom avrinningsområde 5 och 6. I övriga delar av planområdet avleds dagvatten från befintliga och tillkommande fastigheter samt naturmark, mot trummorna A och B, vilka båda har kapacitet att hantera tillkommande flöden med god marginal.

Dagvatten ska inte avledas till närliggande fastigheter. Inför eventuell exploatering är det viktigt att säkerställa vattnets framkomlighet i diken och trummor.

Dagvattenhanteringen ska redovisas vid bygglovsprövning.

### Snöhantering

Snöhanteringen av Söderviksvägen och tillfartsvägar samt gemensamma ytor inom planområdet sköts av befintlig samfällighetsförening. Fastighetsägaren ansvarar för snöhanteringen inom den enskilde fastigheten.

### El, värme, fiber och tele

Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala el- och fibernätet.

### Förändringar och konsekvenser

I den östra delen av planområdet finns en befintlig transformatorstation vars läge skyddas genom regleringen transformatorstation **[E<sub>2</sub>]**.

## **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 anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Väghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

### **Förändringar och konsekvenser**

Tillkommande vägområden inom planförslaget ges en bredd och utformning som följer anvisningarna i NOA. För tillfartsväg i den nordöstra delen av planområdet möjliggörs vändplan som följer måtten i anvisningarna i NOA.

## **Hälsa och säkerhet**

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3§ miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, exempelvis buller. Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelse krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Kommunen har skyldighet att betala ersättning för skador (exempelvis värdeminskning av fastigheter) som uppkommer till följd av beslut enligt plan- och bygglagen. Bedömning sker från fall till fall enligt lag och rättspraxis. En viktig utgångspunkt för lagstiftningen är att samhället har förbehållit sig rätten att besluta om ändrad markanvändning.

Två begrepp som är viktiga att känna till är planskada och plannytta. Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. Utgångspunkten i lagen är att en planskada får tålas och att en plannytta tillfaller fastighetsägaren. En planskada ska beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill

säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

Den negativa påverkan som kan uppstå på grund av detaljplanen bedöms vara acceptabel utifrån ett allmänt och kommunalt samhällsbyggnadsperspektiv. Kommunen gör bedömningen att planens genomförande inte leder till sådan skada som beskrivs i plan- och bygglagens 14:e kapitel.

### ***Miljöfarlig verksamhet***

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

### ***Transporter av farligt gods***

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

### ***Brandsäkerhet***

I Umeåregionens brandförsvaret finns det totalt tio brandstationer. På Umeå brandstation jobbar heltidsanställda brandmän. Övriga nio är deltidsstationer som bemannas av brandmän i beredskap, bland annat i Holmsund.

Närmaste sjukhus finns i Umeå (Norrlands universitetssjukhus), cirka 28 km söder om detaljplaneområdet.

Släckvatten tas från sjön Täftesträsket som är belägen inom planområdet.

### ***Förändringar och konsekvenser***

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god.

Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

### ***Buller***

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Planområdet bedöms inte vara bullerutsatt då Söderviksvägen är lågt trafikerad och det inte finns någon bullergenererande industri eller verksamhet i närheten av området. Buller från väg 364 bedöms inte heller påverka planområdet då ekvivalent ljudnivå från väg 364 ligger cirka 15 dBA under riktvärdena för bostäder över 35 m<sup>2</sup>.

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

### ***Elektromagnetiska fält***

Inga elektromagnetiska fält finns i närheten av planområdet. Planförslaget bedöms därmed inte kräva att några åtgärder vidtas.

### **Förändringar och konsekvenser**

Avståndet till närmsta elektromagnetiska fält är tillräckligt för att planerad bebyggelse inom planområdet inte kommer att påverkas av elektromagnetisk strålning i någon större utsträckning.

### ***Ljuförhållanden***

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.

### **Förändringar och konsekvenser**

Då planområdet är stort och förhållandevis plant i kombination med fastigheternas storlek, antas inte ny bebyggelse i ett till ett och ett halvt plan riskera att skugga eller skuggas av befintlig bebyggelse.

### ***Förorenad mark och vatten***

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

### ***Radon***

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Eftersom förhöjda radonhalter inomhus är en olägenhet för människors hälsa så finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet normalriskområde för markradon.

### **Förändringar och konsekvenser**

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som normalriskområde krävs ett radonskyddat utförande.

I samband med bygglovgivning fastställs grundläggningsmetod för att säkerställa att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

### ***Risk för översvämning***

Enligt kommunal kartering finns ingen risk för översvämning inom planområdet.



Detaljplanen får inte medföra skador på tillkommande eller befintlig bebyggelse orsakade av översvämning som följd av detaljplanens genomförande. Dagvattnet i området hanteras ytligt och avleds från uppströms liggande områden mot Täftesträsket via diken och trummor under Söderviksvägen. Inom ramen för vatten-, avlopp och dagvattenutredningen (VA-utredningen) genomförd av Tyréns hösten år 2022, inventerades dom trummor som avleder dagvattnet under Söderviksvägen för att beräkna deras teoretiska kapacitet. Samtliga trummor beräknades ha god marginal att avleda regn med 10 års återkomsttid både vid torr och frusen eller mättad mark.

I VA-utredningen genomfördes en lågpunktsanalys för att identifiera eventuella områden där vatten riskerar att samlas och bli stående. Beräkningen visade att ingen av fastigheterna riskerar att få stående vatten inom tomten eller intill byggnaderna vid kraftiga regn, som följd av planförslagets genomförande.

Tillkommande bebyggelse planeras på mark med medelhög till hög genomsläpplighet med goda möjligheter till infiltration.

### ***Risk för ras, skred och erosion***

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

### ***Totalförsvaret***

Försvarets intressen berörs inte av planförslaget.

## 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 under kvartal 1 år 2024. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

### *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, Fysisk planering 2022-03-29. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta en detaljplan.

### **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal (enligt 6:e kap. plan- och bygglagen) reglerar ansvaret mellan kommunen och exploatören gällande utbyggnad och finansiering för genomförandet av detaljplanen. Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. Innan kommunen antar detaljplanen ska exploateringsavtal vara undertecknat.

Umeå kommun avser att teckna exploateringsavtal.

### ***Huvudmannaskap***

#### **Huvudmannaskap för allmän plats**

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. När kommunen är huvudman för allmänna platserna ska kommunen, efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen, ordna de allmänna platserna så att de kan användas för avsett ändamål i enlighet med planen. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap.

Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt. Kommunen behöver dock motivera varför huvudmannaskapet ska vara enskilt. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt.

Huvudmannaskapet i planområdet är enskilt, vilket innebär att exploatören svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. Exploatören står för alla kostnader som berör utbyggnad samt drift, såsom utbyggnad av vägar inklusive upprustning av befintlig väg. Fördelning av driftkostnader och regler för skötsel kan fördelas mellan deltagande fastighetsägare genom samfällighetsförening/i beslut om bildande av gemensamhetsanläggning.

Huvudmannaskapet är inför upprättandet av detaljplanen enskilt för all allmän plats inom planområdet. Som särskilt skäl för planläggning av enskilt huvudmannaskap på samtliga ytor som utgör allmän plats beaktas den omfattning allmänheten förväntas nyttja dom allmänna platserna samt för att bevara en enhetlig förvaltning. All allmän plats förses med bestämmelse om att huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen [a<sub>1</sub>].

#### **Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten**

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Dricksvattenförsörjningen sker idag delvis genom gemensamma dricksvattentäkter men även enskilda dricksvattenbrunnar. Dricksvattenförsörjningen kan hanteras

gemensamt inom området genom nybildande av flertalet mindre gemensamhetsanläggningar. Exploatören ansvarar för utbyggnad av vattenhantering/anläggning samt att framtida fastighetsägare/gemensamhetsanläggning (GA) ansvarar för drift. Dricksvattenförsörjningen kan även hanteras enskilt inom respektive fastighet. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av enskilda lösningar för dricksvatten samt att framtida fastighetsägare ansvarar för drift.

Spillvattenhanteringen är idag enskild för alla befintliga fastigheter inom planområdet. För tillkommande fastigheter i den östra delen av planområdet, se bild 18 nedan, kan spillvatten hanteras gemensamt genom nybildande av gemensamhetsanläggning. Exploatören står för kostnader och ansvar för utbyggnad av spillvattenreningsanläggning med tillhörande ledningssystem och framtida GA ansvarar för drift. För västra delen av planområdet kan spillvattenhantering lösas enskilt inom respektive tillkommande fastighet.

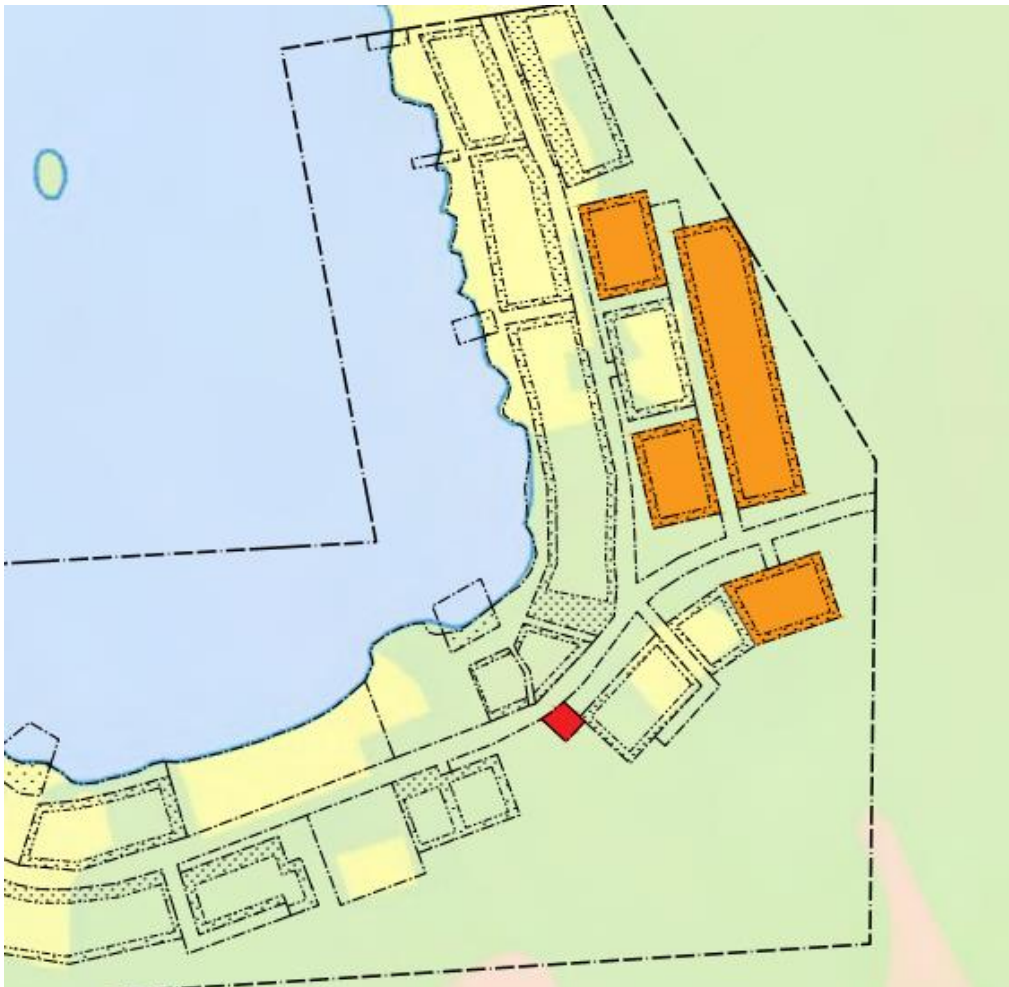


Bild 18: Tillkommande fastigheter som föreslås ansluta till gemensam spillvattenreningsanläggning. Röd markering motsvarar område avsatt för anläggningen och orange markering motsvarar berörda tillkommande fastigheter.

### ***Lovplikt***

Enligt 4 kap. 14–15§ plan- och bygglagen kan kommunen inom visa ramar besluta att minska eller utöka bygglovspliktens omfattning. En utökad bygglovsplikt kan vara lämpligt i vissa kulturmiljöer för att bevara nuvarande struktur och gestaltning. Lättnader i bygglovsplikten får emellertid inte beslutas om bygglov krävs för att tillvarata grannars intressen eller allmänna intressen. Detta gäller även riv- och marklov.

Det bedöms i aktuell detaljplan inte finns anledning att besluta om förändrad lovplikt.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### ***Fastighetsbildning***

Detaljplanen medför att nya bostadsfastigheter kan styckas av från fastigheten Södervik 1:7 och ska omfatta minst 1 700 m<sup>2</sup> i enlighet med plankarta.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

<b>Fastighet</b>	<b>Förändringar och konsekvenser</b>
Södervik 1:7	Avstyckning för fastigheter med friliggande villor. Bildande av samfällighet(er) för allmän platsmark kan bli aktuellt. Bildande av gemensamhetsanläggning för rening av spillvatten kan bli aktuellt. Bildande av gemensamhetsanläggning för skötsel och underhåll av allmän plats kan bli aktuellt.

### ***Gemensamhetsanläggning***

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

En gemensamhetsanläggning kan, efter prövning av ansökan, bildas genom en så kallad anläggningsförrättning. Det kan bli aktuellt när det finns gemensamma behov hos flera fastigheter som behöver lösas i ett gemensamt sammanhang, exempelvis tillfartsvägar och avloppsledningar.

Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter. Vid bildande, omprövning eller upphävande av gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättningar till fastighetsägare som upplåter utrymme alternativt ersättning till deltagande fastigheter vars rättigheter påverkas. Lantmäterimyndigheten beslutar om den eventuella ersättningens storlek. Gemensamhetsanläggningar kan förvaltas av samfällighetsförening vilket bildas genom ansökan till lantmäterimyndigheten.

För att fördela kostnader och ansvar för den allmänna platsmarken vilket motsvarar naturmark och befintliga vägområden inom fastigheten Södervik 1:7, bör en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas och/eller omprövas. Skötsel och underhåll av grönområde närmst strandkanten hanteras av befintlig samfällighet Södervik S:2. Söderviksvägen som löper genom planområdet består av befintlig gemensamhetsanläggning Södervik GA:1. Eventuellt tillkommande fastigheter behöver ha del i Södervik GA:1.

Detaljplanen möjliggör för etablering av en vändplan i västra delen av planområdet och en ny tillfartsväg **[GATA]** för tillkommande fastigheter i östra delen av planområdet samt en anläggning för gemensam spillvattenrening **[E<sub>1</sub>]**, inom fastigheten Södervik 1:7. Gemensamhetsanläggning kan bildas för respektive anläggning och eventuellt tillkommande fastigheter som bedöms nyttja anläggningen bör anslutas när/om gemensamhetsanläggning bildas.

Detaljplanen bekräftar befintlig användning för badplatsen **[N<sub>1</sub>]** och samtliga småbåtsplatser **[W<sub>1</sub>]**, **[V<sub>1</sub>]**. Befintliga småbåtsplatser nyttjas av närliggande fastigheter och gemensamhetsanläggning(ar) bör bildas för nyttjande fastigheter för att förtydliga ansvarsförhållande för underhåll och skötsel.

Gemensamhetsanläggning för badplatsen bör bildas.

<b>Gemensamhetsanläggning</b>	<b>Förändringar och konsekvenser</b>
Södervik GA:1	Inom gemensamhetsanläggningen inryms väg. Vid genomförande av detaljplanen kan GA:1 behöva omprövas. Nybildade fastigheter behöver ha del i GA:1.
Södervik S:2	Inom samfälligheten inryms skötsel och underhåll av grönområde närmast strandkanten. Vid genomförande av detaljplanen kan S:2 behöva omprövas.

---

Eventuella tillkommande  
gemensamhetsanläggningar  
inom Södervik 1:7

Bildande av gemensamhetsanläggning för rening  
av spillvatten kan bli aktuellt för nybildade  
fastigheter i öst, berörda fastigheter redovisas i  
bild 19 nedan. Bildande av  
gemensamhetsanläggning för tillfartsväg i östra  
delen av planområdet kan bli aktuellt för  
nybildade fastigheter. Bildande av  
gemensamhetsanläggning för skötsel och  
underhåll av allmän plats kan bli aktuellt.  
Bildande av gemensamhetsanläggning(ar) för  
småbåtshamn kan bli aktuellt.

---



Bild 19: Tillkommande fastigheter markerade i orange föreslås bilda gemensamhetsanläggning för spillvattenreningsanläggningen (markerad i rött)

## ***Upphävande***

Delar av byggnadsplan *Förslag till byggnadsplan för fritidsändamål över del av fastigheten SÖDERVIK 1:7 m.fl. fastigheter i Umeå stad(2480K-P59/1972)* avses upphävas i och med att detaljplanen antas. Se bild 20 nedan.

## **Tekniska frågor**

### ***Tekniska åtgärder***

För tillkommande bostadsfastigheter kan anläggning av nya tillfartsvägar behövas.

Etablering av teknisk anläggning och tillhörande ledningsnät krävs för bostadsfastigheter där spillvattenhantering ska lösas gemensamt.

### ***Behov av ytterligare utredningar eller tillstånd***

Inför exploatering kommer särskilda utredningar eller tillstånd att krävas, till exempel tillstånd för vattenverksamhet vid exempelvis uttag av dricksvatten eller anläggning av brygga.

## **Ekonomiska frågor**

### ***Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare***

Kostnader som belastar berörda fastighetsägare och/eller exploatören:

- Utbyggnad av spillvattenreningsanläggning med tillhörande ledningsnät.
- Utbyggnad av lokalgator inom planområdet
- Byggnation och åtgärder inom kvarteretsmark
- Eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder, gemensamhetsanläggning eller andra rättigheter.
- Eventuell drift av allmän platsmark, vatten, avlopp och dagvatten
- Övriga kostnader vid uppförande av byggnad. Exempelvis lösning för uppvärmning.

### ***Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda***

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



***Planavgift***

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal. Planavgift för nyttjande av utökad byggrätt för befintliga fastigheter som följd av planförslaget tas ut i samband med bygglovsansökan.

## Medverkande

### ***Deltagande kommunala verksamheter:***

Fysisk planering

Lantmäteri

Mark och exploatering

Miljö- och hälsoskydd

### ***Deltagande kommunala bolag:***

Umeå Energi AB

## Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

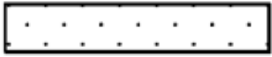
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

## Bilaga

### Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
<b>Allmän plats</b>		
GATA	Ny gata behöver anordnas för att angöra kvartersmark i området.	4 kap. 4 § PBL
NATUR	Användningen NATUR bekräftar befintligt naturområde inom planområdet.	4 kap. 8 § PBL
a <sub>1</sub>	Bestämmelsen reglerar att huvudmannskapet för den allmänna platsen är enskilt. Bestämmelsen gäller för all allmän platsmark inom planområdet.	7 kap. 25 § PBL
a <sub>2</sub>	Bestämmelsen reglerar upphävande av strandskydd. Detta för att bekräfta befintliga förhållanden inom strandskyddat område. Bestämmelsen gäller för allmän platsmark.	7 kap. 26 § PBL
<b>Kvartersmark</b>		
B	Område avsett för bostäder. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som förråd och garage. Syftet är att möjliggöra för uppförande av villor.	5 kap. 2 § PBL
E <sub>1</sub>	Användningen teknisk anläggning med precisering anläggning för spillvattenrening används för att möjliggöra för gemensam spillvattenreningshantering.	5 kap. 5 § PBL
E <sub>2</sub>	Användningen tekniska anläggningar med precisering transformatorstation används för att säkerställa den befintliga transformatorstationens läge.	5 kap. 5 § PBL
N <sub>1</sub>	Användningen friluftsliv och camping med precisering friluftsbad används för att bekräfta befintligt friluftsbad inom planområdet.	5 kap. 13 § PBL
R <sub>1</sub>	Användningen besöksanläggningar med precisering idrottsplats används för att bekräfta befintlig användning för område med tennisplan, bouleplan och samlingslokal.	5 kap. 16 § PBL
V <sub>1</sub>	Användningen hamn med precisering småbåtshamn används för att bekräfta befintliga småbåtshamnar inom planområdet.	5 kap. 20 § PBL

	<b>Marken får inte förses med byggnad.</b> Bestämmelsen reglerar att bebyggelsen inte hamnar för nära omgivande bebyggelse eller allmän platsmark.	7 kap. 5 § PBL
$d_1/d_2/d_3$	Bestämmelserna reglerar minsta tillåtna fastighetsstorlek om 1700 m <sup>2</sup> /1100 m <sup>2</sup> /1400 m <sup>2</sup> . Detta för att säkerställa fastighetsstorlekar som förhåller sig till områdets befintliga karaktär.	7 kap. 7 § PBL
$h_1$	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad. Höjden möjliggör en villa i en och en halv våningar.	7 kap. 4 § PBL
$h_2$	Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad. Höjden möjliggör komplementbyggnader i en våning och säkerställer att komplementbyggnader tydligt underordnas huvudbyggnaden.	7 kap. 4 § PBL
Placering	<b>Generell bestämmelse</b> som reglerar att komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Detta för att bevara den glesa karaktären i området.	7 kap. 8 § PBL
	<b>Generell bestämmelse</b> som reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Detta för att bevara den glesa karaktären i området och säkerställa skydd mot brandspridning.	7 kap. 8 § PBL
Takvinkel	<b>Generell bestämmelse</b> som reglerar maximal tillåten takvinkel om 37 grader. Detta för att skapa ytterligare förutsättningar för permanent boende men med hänsyn till områdets befintliga karaktär.	7 kap. 6 § PBL
$a_3$	Bestämmelsen reglerar upphävande av strandskydd. Detta för att möjliggöra exploatering inom strandskyddat område. Bestämmelsen gäller för kvartersmark.	7 kap. 25 § PBL
$f_1$	Bestämmelsen reglerar att fasad ska utgöras av trä. Detta för att bevara befintlig karaktär för befintlig och tillkommande bebyggelse.	7 kap. 2 § PBL
$f_2$	Bestämmelsen reglerar att huvudbyggnad ska förses med sadeltak. Detta för att bevara befintlig karaktär för befintlig och tillkommande bebyggelse.	7 kap. 2 § PBL
Utformning	<b>Generell bestämmelse</b> som reglerar att byggnad ska uppföras fristående. Fristående innebär att rad- och kedjehus inte är tillåtet och att byggnader inom fastigheten inte får sammanbyggas. Detta för att anpassa	7 kap. 2 § PBL

	tillkommande bebyggelse till befintlig karaktär i området.	
	<b>Generell bestämmelse</b> som reglerar att det endast får finnas en huvudbyggnad per fastighet. Detta för att bevara den glesa karaktären i området.	7 kap. 2 § PBL
	<b>Generell bestämmelse</b> som reglerar att bostad inte får inredas i komplementbyggnad. Detta för att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig byggnadstradition i området, i enlighet med befintlig byggnadsplan.	7 kap. 2 § PBL
e <sub>1</sub>	Bestämmelsen reglerar att största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 180 m <sup>2</sup> per fastighet. Bruttoarean utgörs av den sammanlagda arean för alla våningsplan som har en rumshöjd över 1,9 meter. Begränsningen möjliggör för permanent boende och säkerställer att den småskaliga och glesa karaktären i området bevaras.	7 kap. 3 § PBL
e <sub>2</sub>	Bestämmelsen reglerar att största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 m <sup>2</sup> per fastighet. Byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar, alltså dess "fotavtryck". Begränsningen säkerställer att den glesa karaktären bevaras och att komplementbyggnader tydligt underordnas huvudbyggnaden.	7 kap. 3 § PBL
a <sub>4</sub>	Bestämmelsen reglerar att startbesked inte får ges för bostadsbebyggelse förrän gemensam spillvattenreningsanläggning har kommit till stånd. Detta för att säkerställa att möjlighet till anslutning till gemensam spillvattenreningsanläggning finns tillgänglig vid tillfälle för uppförande av bostad som kräver gemensam avloppshantering.	7 kap. 22 § PBL
<b>Vattenområde</b>		
W	Användningen vattenområde används för att möjliggöra för uppförande av bryggor i enlighet med befintlig användning.	6 kap. 2 § PBL
W <sub>1</sub>	Användningen vattenområde med precisering småbåtshamn används för att bekräfta befintliga småbåtshamnar inom planområdet.	6 kap. 2 § PBL