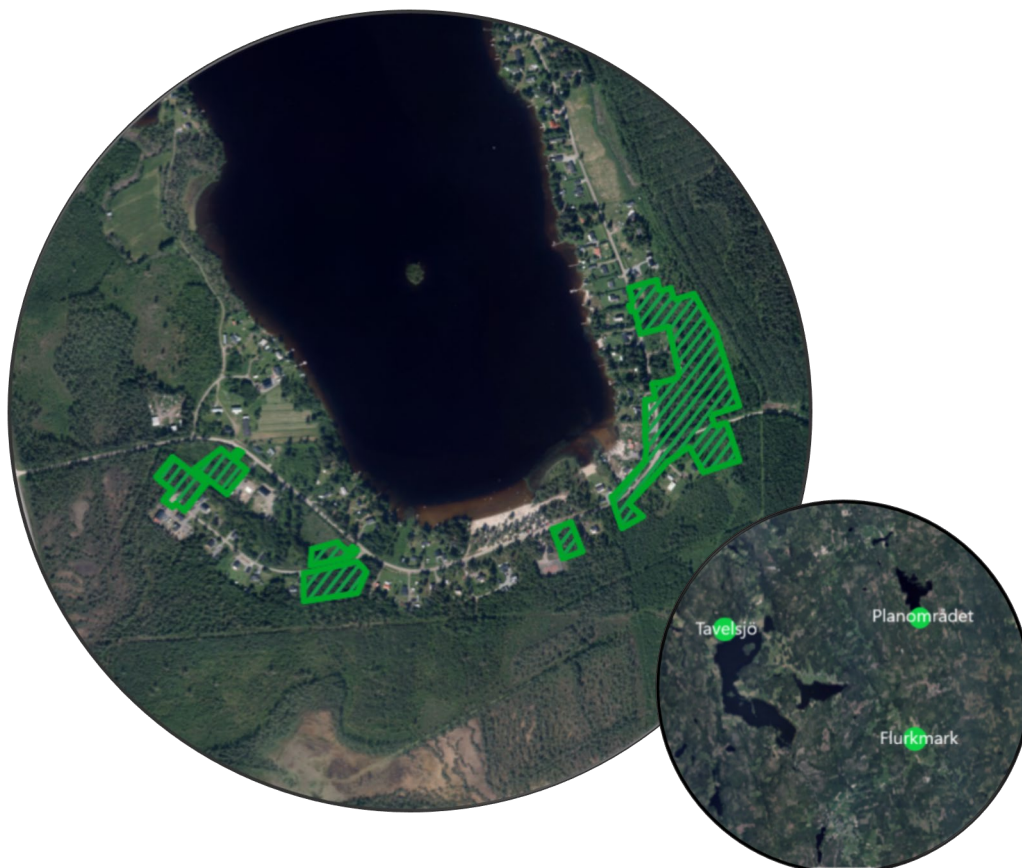


Detaljplan för del av fastigheten Södervik 1:7 inom Södervik i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning - granskningshandling			Aktnummer:	Diarienummer: BN-2019/01978
Gällande lagstiftning: BFS 2020:5 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	5
Planens syfte	5
Plandata	5
Planens huvuddrag	5
Planförfarande.....	6
Planhandlingar	6
Planeringsunderlag	7
Motiv till detaljplanens regleringar.....	7
Kvartersmark.....	8
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden	15
Kommunala ställningstaganden.....	15
Hushållningsbestämmelser.....	17
Miljökvalitetsnormer	21
Strandskydd	25
Täfteträskets närområde och svämplan	26
Andra särskilda områdesskydd	26
Undersökning av miljöpåverkan	27
Planeringsförutsättningar	28
Mark- och vattenanvändning.....	28
Stads- och landskapsbild	29
Kulturmiljö	30
Naturmiljö	32
Geotekniska förhållanden	33
Social miljö	35
Kommunikationer	37
Teknisk försörjning.....	37
Hälsa och säkerhet	41
Förändringar och konsekvenser	44
Mark- och vattenområde	44
Stads- och landskapsbild	44
Kulturmiljö	45
Fornlämningar	45

Natur	45
Geotekniska förhållanden och grundvatten	46
Social miljö	47
Kommunikationer	48
Teknisk försörjning.....	48
Hälsa och säkerhet	50
Genomförandefrågor.....	51
Organisatoriska frågor.....	51
Fastighetsrättsliga frågor.....	55
Tekniska frågor	58
Ekonomiska frågor	59
Upplysningar	60
Samrådsrets	60
Medverkande.....	61
Källor	61

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 säkerställa en hållbar vatten- och avloppslösning för fastigheterna och möjliggöra för uppförande av gemensam spillvattenreningsanläggning.

Plandata

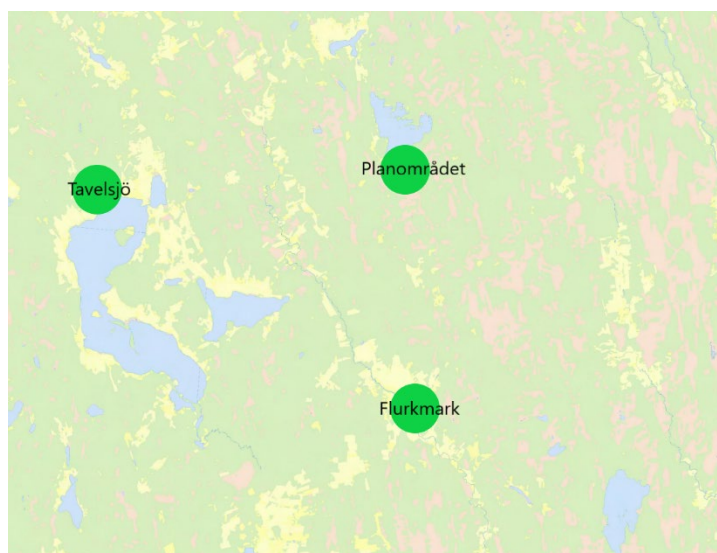
Ort: Södervik

Planområdets area: 5,7 ha

Avstånd till Rådhusorget: 27 km

Markägoförhållanden: Privat ägo

Vattenområden: Täftesträsket i privat ägo



Planområdets lokalisering i förhållande till Tavelssjö och Flurkmark.

Planens huvuddrag

Planområdet är beläget i Södervik strax norr om Flurkmark, cirka 27 km norr om Umeå. Detaljplanen möjliggör en förtätning kring Täftesträsket med upp till 20

tillkommande bostadsfastigheter, vilket omfattar 3600 m² bruttoarea (BTA) för bostadsändamål. Tillkommande bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse och områdets befintliga bebyggelsestruktur. Genom en hänsynsfull utformning, omfattning och lokalisering av tillkommande etablering begränsas påverkan på Söderviks kulturmiljö och naturmiljövärden samt närliggande riksintressen (vindbruk och rennäring).

Planförslaget avviker delvis från Umeå kommuns översiktsplan *Tematiskt tillägg för landsbygden*¹, då planområdet ligger utanför utpekat tillväxtstråk. Översiktsplanen ser dock generellt sett positivt till utveckling av bebyggelse och komplettering av befintlig bebyggelse på landsbygden, vilket överensstämmer med planförslaget. För områden utanför de utpekade tillväxtstråken är riktlinjen att enstaka lokaliseringar kan vara aktuellt. Planområdet är beläget strax utanför tillväxtstråket längs väg 365 vilket medför att planförslaget kan anses strida mot översiktsplanen 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. Område för spillvattenreningsanläggning och områden för bostadsändamål söder och öster om Söderviksvägen föreslås ett upphävande av strandskyddet.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark i form av användningarna bostäder [B] och teknisk anläggning [E].

Allmän platsmark

Planen reglerar allmän platsmark i form av gata [GATA] och natur [NATUR].

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

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

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

¹ *Tematiskt tillägg för landsbygden, antagen av kommunfullmäktige år 2018.*

Planeringsunderlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-01-11.
- Samrådsredogörelse, september 2025.
- Grundkarta, september 2025.
- Fastighetsförteckning, september 2025.
- Arkeologisk avgränsande förundersökning, juni 2022.
- Kulturmiljöbeskrivning, november 2022.
- VA-utredning, januari 2023.
- Naturvärdesbedömning, juli 2023.
- PM kompletterande VA-utredning, november 2024.

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park. Nedan redogörs motiven till regleringen av allmän plats i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för allmän plats

Gata, se figur nedan. Delar av befintlig gata bekräftas för att kunna ge utrymme åt allmännyttiga ledningar. Ny lokalgata behöver anordnas för att angöra kvartersmark i området. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 1p plan- och bygglagen (PBL) nämligen att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns gator och vägar.

Natur, se figur nedan. Delar av befintlig naturmark bekräftas för att kunna ge utrymme åt allmännyttiga ledningar. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 7 § 3p PBL nämligen att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns lämpliga platser för grönområden.



Utdrag ur plankartan. Användningarna gata och natur illustreras.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Upphävande av strandskydd

a₁ – Strandskyddet är upphävt. Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för den befintliga gatan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 3p PBL nämligen för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik.



Utdrag ur plankartan. Egenskapsbestämmelsen strandskydd är upphävt illustreras.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. Bestämmelsen reglerar att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt. Bestämmelsen gäller för all allmän platsmark inom planområdet. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 1 § PBL nämligen att hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B - Bostäder, se figuren nedan. Bestämmelsen har viss grund i riktlinjerna som presenteras i Tematiskt tillägg för landsbygden, att inställningen till utveckling av bebyggelse på landsbygden är positiv. Syftet med regleringen är att möjliggöra för uppförandet av villor. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som förråd och garage. Användningen har reglerats inom samtliga områden som

utifrån områdets sammanvägda förutsättningar bedömts lämpliga för bostadsbebyggelse. Genom reglering av minsta fastighetsstorlek, se motiv nedan, medför det att maximalt 20 bostadsfastigheter kan tillkomma inom planområdet. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 5p. PBL nämligen att med hänsyn till natur- och kulturvärden främja bostadsbebyggelse och utveckling av bostadsbeståndet.

E₁ – Teknisk anläggning för spillvattenrening, se figuren nedan. Regleringen används för att möjliggöra för gemensam avloppsanläggning. Syftet med bestämmelsen är att uppnå en hållbar spillvattenrening. Reglering sker med stöd av 2 kap. 5 § 3p. PBL nämligen för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna avlopp.

E₂ – Transformatorstation, se figur nedan. Bestämmelsen används för att bekräfta befintlig yta för transformatorstation. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 3p. PBL nämligen för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice.



Utdrag ur plankartan. Användningarna bostäder, teknisk anläggning för spillvattenrening samt transformatorstation illustreras.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad, se figur nedan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett bebyggelsefritt område för bygglovspliktiga byggnader mellan bebyggelse och allmän plats i enlighet med befintlig bebyggelsestruktur. För majoriteten av reglerade områden med prickmark medför regleringen ett avstånd på minst 6 meter mellan allmän plats och eventuell bebyggelse. Prickmarkens utbredning för området reglerat med E₁ – Teknisk anläggning för spillvattenrening utökas mot allmän plats gata för att säkerställa de allmänna råd och skyddsavstånd

för anläggning av enskilt avlopp i Umeå kommun. Kvartersmarken för bostäder direkt väster om området reglerat med E₁ utökas mot allmän plats gata med hänsyn till utbredning av prickmark för närliggande bostadsfastighet i enlighet med befintlig byggnadsplan. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen att bebyggelse ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad, se figur nedan.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för gemensamt förråd, garage eller ställplats som komplement till bostadsbebyggelsen i området. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 8p. PBL nämligen med hänsyn till att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet av framtida förändringar och kompletteringar.



Utdrag ur plankartan. Egenskapsbestämmelserna prickmark och korsmark illustreras.

Fastighetsstorlek

d – Minsta fastighetsstorlek är 1700 m², se figur nedan. Majoriteten av befintliga fastigheter i området är cirka 1700 m² eller större. Reglering av minsta fastighetsstorlek sked med syfte att säkerställa fastighetsstorlekar som förhåller sig till områdets befintliga karaktär. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen att bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4 meter, se figur nedan.

Höjdbestämmelsen samspelar med kringliggande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

h_2 – Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter, se figur nedan.

Höjdbestämmelsen samspelar med kringliggande bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Placering

p_1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, se figur nedan.

Syftet med bestämmelsen är att huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns med hänsyn till områdets landsbygdskaraktär samt för att samspela med omgivande bebyggelse. Placeringsbestämmelsen gäller främst för fastighetsgränser som inte omfattas av regleringen prickmark (då prickmarkens bredd generellt sett är minst 6 meter) för att säkerställa avstånd mellan byggnader inom kvartersmark för bostäder. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen att bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

p_2 – Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, se figur nedan. Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns med hänsyn till områdets landsbygdskaraktär samt för att samspela med omgivande bebyggelse. Placeringsbestämmelsen gäller främst för fastighetsgränser som inte omfattas av regleringen prickmark (då prickmarkens bredd generellt sett är minst 6 meter) för att säkerställa avstånd mellan byggnader inom kvartersmark för bostäder. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen att bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Takvinkel

o – Största takvinkel är 37 grader, se figur nedan. Befintlig bebyggelse i området har en maximal takvinkel på 30 grader i enlighet med befintlig byggnadsplan.

Bestämmelse om största takvinkel används för att anpassa tillkommande byggnader med hänsyn till befintlig bebyggelse men samtidigt skapa ökade förutsättningar för permanent boende genom att reglera en största takvinkel som möjliggör för en något högre invändig takhöjd. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen att bebyggelse utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

Utformning

f_1 – Fasad ska utgöras av trä, se figur nedan. Bestämmelsen används för att anpassa byggnader till befintlig bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen att bebyggelse utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

f₂ – Huvudbyggnad ska förses med sadeltak, se figur nedan. Bestämmelsen används för att anpassa byggnader till befintlig bebyggelse. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen att bebyggelse utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

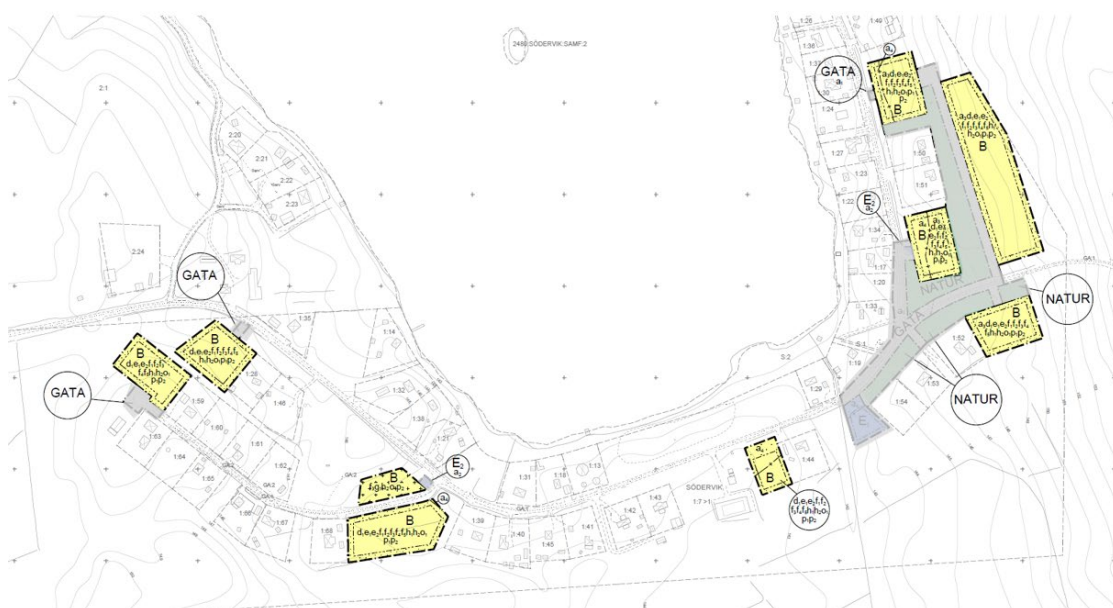
f₃ – Endast en huvudbyggnad per fastighet, se figur nedan. Bestämmelsen används för att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig byggnadstradition i området, Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 1p. PBL nämligen att med hänsyn till kulturvärden främja en ändamålsenlig struktur.

f₄ – Byggnad ska uppföras fristående, se figur nedan. Bestämmelsen används för att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig byggnadstradition i området. 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. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 1p. PBL nämligen att bebyggelse ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största bruttoarea för huvudbyggnad är 180 kvadratmeter per fastighet, se figur nedan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för bostadsbebyggelse och samtidigt säkerställa en gles karaktär i området. 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). Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 2 och 5p. PBL nämligen att med hänsyn till natur- och kulturvärden främja bostadsbyggande och en från social synpunkt god livsmiljö.

e₂ – Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 80 kvadratmeter per fastighet, se figur nedan. Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för bostadsbebyggelse och samtidigt säkerställa en gles karaktär i området. Bestämmelsen säkerställer även att komplementbyggnader tydligt underordnas huvudbyggnaden. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 2 och 5p. PBL nämligen att med hänsyn till natur- och kulturvärden främja bostadsbyggande och en från social synpunkt god livsmiljö.



Utdrag ur plankartan. Egenskapsbestämmelserna för kvartersmark illustreras. Observera att dessa ej gäller inom prick/korsmark.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g – Markreservat för gemensamhetsanläggning för förråd, garage eller ställplats, se figur nedan. Syftet med bestämmelsen är att förtydliga och möjliggöra att gemensamhetsanläggning kan bildas för fastigheter som önskar del i gemensamhetsanläggning. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 6 § 8p. PBL nämligen med hänsyn till att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet av framtida förändringar och kompletteringar.



Utdrag ur plankartan. Egenskapsbestämmelsen markreservat för gemensamhetsanläggning för förråd, garage eller ställplats illustreras.

Upphävande av strandskydd

a₂ – Strandskyddet är upphävt, se figur nedan. Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för befintlig kvartersmark för transformatorstation. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 3p PBL nämligen för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna samhällsservice.

a₄ – Strandskyddet är upphävt (avgränsas av sekundär egenskapsgräns), se figur nedan. Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet för den tillkommande kvartersmark. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 3 § 5p PBL nämligen att med hänsyn till natur- och kulturvärden främja bostadsbebyggelse och utveckling av bostadsbeståndet.



Utdrag ur plankartan. Egenskapsbestämmelserna strandskyddet är upphävt illustreras.

Villkor för startbesked

a₃ – Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän gemensam spillvattenreningsanläggning har kommit till stånd, se figur nedan. Detta för att säkerställa att möjlighet till anslutning till gemensam spillvattenreningsanläggning finns tillgänglig vid tillfälle för uppförande av bostad som kräver gemensam avloppshantering. Regleringen sker med stöd av 2 kap. 5 § 3p. PBL nämligen för att möjliggöra att byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna avlopp.



Utdrag ur plankartan. Egenskapsbestämmelsen startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän gemensam spillvattenreningsanläggning kommit till stånd.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av Umeå kommuns översiktsplan *Tematiskt tillägg för landsbygden*², antagen augusti år 2018. Översiktsplanen ser generellt sett positivt på 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.

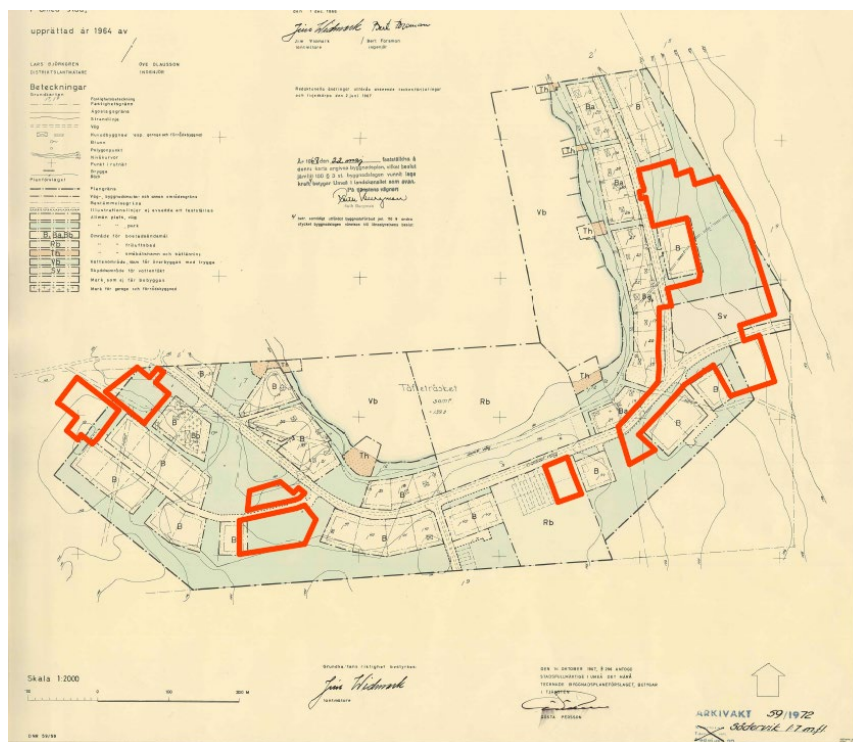
För områden utanför de utpekade tillväxtstråken är riktlinjen att enstaka lokaliseringar kan vara aktuellt. Planområdet är beläget strax utanför tillväxtstråket längs väg 365 vilket medför att planförslaget kan anses strida mot översiktsplanen då antalet tillkommande bostadsfastigheter bedöms vara fler än enstaka. Södervik med sitt attraktiva läge för ny bebyggelse och förtätning kring Täftesträsket i kombination med närheten till Umeå, bedöms trots avvikelsen från översiktsplanen, utgöra ett värdefullt område för utveckling på 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.

² *Tematiskt tillägg för landsbygden, antagen av kommunfullmäktige år 2018.*

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 på båda sidor av Söderviksvägen som löper genom planområdet. Befintlig byggnadsplan reglerar en maximal tillåten byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad till mellan 80 och 100 m² samt en maximal tillåten BYA för komplementbyggnader till 40 m². Byggnadshöjden är reglerad och varierar mellan 3,5 och 4 meter. Maximal tillåten byggnadshöjd för komplementbyggnad är reglerad till 2,5 meter. Takutformningen är reglerad med en maximal tillåten lutning på 30 grader. Utöver utformningen på bostadsbyggnaderna regleras även att byggnader ska uppföras fristående, endast en huvudbyggnad per fastighet, bostad får inte inredas i komplementbyggnad och områden med prickmark som avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns.

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. Grönområden är reglerade som allmän plats park, vilket sedan upprättandet av byggnadsplanen har ändrat innebörd och motsvarar idag användningen natur. Byggnadsplanen inkluderar vattenområden reglerade som vattenområden som får överbyggas med brygga. Delar av den gällande byggnadsplanen ersätts i samband med aktuell planläggning.



Gällande byggnadsplan med detaljplaneförslagets plangräns (röd markering).

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 (2024). *Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. 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.*

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 bevarandeintressen 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.

Inom planområdet finns det mindre delar jordbruksmark där marken, vid genomförd naturvärdesinventering, bedöms ha upphört att vara brukningsbar för jordbruk, se

figuren 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 och bebyggelse och igenvuxen av lövskog. Delar av den jordbruksmark som bedöms vara obrukbar ianspråkats av bostadsbebyggelse i planförslaget.



Illustration som redovisar jordbruksmark som upphört att vara bruksbar (markerad med orange linje) i förhållande till planområdet (markerad med grön linje).

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 mindre solitära områden lokaliserade i mellanrummet mellan befintlig bebyggelse, franskt från sammanhållen skogsmark. 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 bevarandebalken 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 3 kap. 5–9 §§ miljöbalken 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. Att ett område är utpekad som riksintresse för vindkraft innebär att Energimyndigheten har gjort bedömningen att platsen är lämplig för storskalig elproduktion utifrån nedan angivna förutsättningar (på land)³:

- 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 700 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.

I kommunens översyn av Tematiskt tillägg för vindkraft (2016) finns riktlinjer om att vindkraftverk inte bör uppföras närmre än 1 000 meter från bostäder, eller sex gånger totalhöjden på planerade vindkraftverk från sammanhållen bebyggelse. Utifrån att befintlig bebyggelse är lokaliserad inom dessa hänsynsavstånd bedöms planförslagets påverkan på riksintresset som försumbar då tillkommande bebyggelse planeras inom samma område som befintlig bebyggelse.

Riksintresse för rennäring

Planområdet ligger inom riksintresse för renskötsel. Renskötselområdet tillhör Rans sameby. Planförslaget bedöms inte begränsa nyttjandet av riksintresset.

Planförslagets intrång i riksintresset redovisas i figuren nedan. Planförslaget möjliggör för nybildande av bostadsfastighet inom det område där den gröna och

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

den blå linjen tangerar i figuren nedan, vilket motsvarar en yta på ungefär 20 m². Med hänsyn till planförslagets marginella omfattning samt utifrån befintlig utbredning av bostäder, är bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte försvårar för berörd sameby att bedriva rennärning.



Riksintresse för rennärning markerat i blått. Planområdesgränsen markerat med grön linje.

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 miljötillståndet, 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 (NO₂) 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 försämras 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, 2023-04-21).

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Täftes-träsket	SE711365-171748	God	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus 2027 Bly och blyföreningar, kadmium och kadmiumföreningar samt nickel och nickelföreningar är ej klassade.	Transporterna inom planområdet bedöms öka i viss omfattning vilket i sig utgör en påverkanskälla.
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.						

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

Under hösten 2024 genomfördes en VA-utredning med syftet att bedöma planförslagets påverkan på MKN i Täftesträsket. Utgångspunkten i utredningen var att använda parametrar som gav ett konservativt resultat för att betrakta som ett "worst case"-scenario. Förutsättningarna för utredningen var att Täftesträsket har god ekologisk status men mätdata från perioden 2020-2023 visade att kvalitetsfaktorn näringsämnen (fosfor) är att betrakta som hög ekologisk status.

I dagsläget belastas Täftesträsket främst av de befintliga avloppen kring sjön men även Kroksjön, en liten sjö strax norr om Täftesträsket som avvattnas till

Täftesträsket. Både Kroksjön och Täftesträsket omfattas av krav om normal skyddsnivå för avlopp vilket betyder att avloppen ska klara minst 70 % rening av fosfor.

Beräkningarna visar att de tillkommande fastigheterna i enlighet med planförslaget kan byggas ut utan att försämra den ekologiska statusen eller kvalitetsfaktorn näringsämnen om tillkommande avloppsanordningar inom planområdet dimensioneras enligt kraven för hög skyddsnivå med avseende på fosfor. Hög skyddsnivå medför ett reningskrav på minst 90 % reduktion av organiska ämnen (BOD7) och 90 % reduktion av fosfor (tot-P), samt att risk för smitta eller annan olägenhet ska minimeras. Vid 90 % reduktion av fosfor beräknas 24 fastigheter (5 personer per fastighet) kunna anslutas utan att försämra kvalitetsfaktorn näringsämnen. Då planförslaget omfattar upp till 20 tillkommande fastigheter gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar att försämra statusen för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Miljökvalitetsnorm 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.

Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller

MKN (miljökvalitetsnorm) 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, i 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.

Området omfattas i nuläget inte av strandskydd då befintlig byggnadsplan för området uppfördes före år 1975, men strandskyddet träder i kraft (inom detaljplaneområdet) vid tillfälle då ny detaljplan får laga kraft. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen krävs ett upphävande av strandskyddet. Om det föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 e § 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 e § 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 område för befintlig transformatorstation och gata inom 100 meter från strandskyddet är ianspråktaget för bostadsändamål och att strandskyddet ska upphävas för transformatorstation och gata. Tillkommande bostadsfastigheter som följd av detaljplanen är alla lokaliserade söder och 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 e § andra stycket 2 miljöbalken.

Vid utredning av lokalisation för gemensam spillvattenreningsanläggning bedöms optimal placering vara i område beläget inom 100 meter från strandlinjen, 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

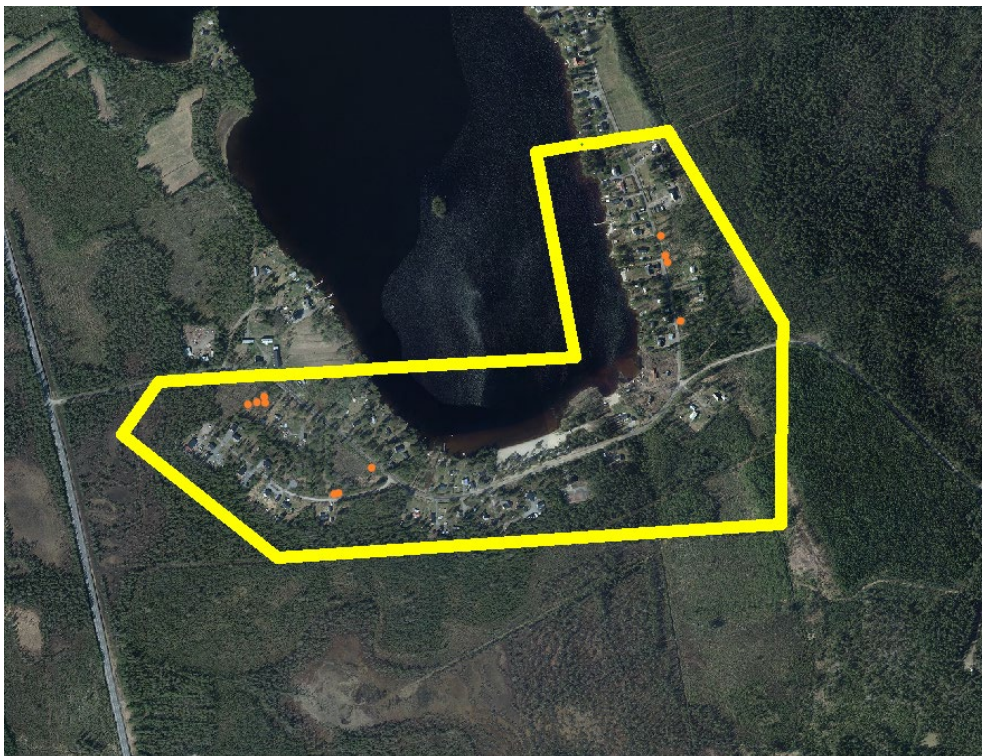
av Täftesträsket i och med att antalet utsläppskällor (tillkommande enskilda avlopp) i området begränsas. För att minimera intrånget i strandskyddet föreslås anläggningen placeras på den södra sidan intill Söderviksvägen, vilket medför goda möjligheter till fri passage och att närområdet fortsatt kan vara allmänt tillgängligt. Strandskyddet föreslås upphävas inom byggrätt för spillvattenreningsanläggning i enlighet med 7 kap. 18 e § femte stycket 5 miljöbalken nämligen att området behöver ianspråk tas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Täftesträskets närområde och svämplan

Planområdet omfattar inte Täftesträskets närområde. Planförslaget innebär inga nytillkomna fastigheter inom 30 meter från sjön. Det som inte är genomfört inom 30 meter från sjön omfattas endast av den befintliga byggnadsplanen och är till viss del småbåtshamnarna samt en obebyggd fastighet. Status är i dagsläget god (8 % för svämplan och 6 % för närområde enligt modellering från 2019, VISS).

Andra särskilda områdesskydd

Vid genomförd naturvärdesinventering identifierades inga naturvärdesträd men däremot 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 figuren 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 de 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 de fyra utpekade träden i den nordvästra delen av planområdet då föreslagen lokalisering utgör lämpliga ytor för bostadsändamål, trots risk för påverkan på de utpekade träden.



Utpåkade träd med bevarandevärden markerade med orange punkt. Gul linje utgör avgränsning för inventeringen.

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 samrådas i samband med planprocessen.

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

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse för rennärning 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 miljö kvalitetsnorm 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 rennärningen 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 miljö kvalitetsnormerna 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.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 2022-01-11 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

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)*. Intill planområdet finns en populär badplats vid sjön Täftesträsket och ett mindre område med en tennisplan, bouleplan samt en samlingslokal. Utöver bostäder och friluftsbad finns även ytor för båtlaning och småbåtshamn.

Genom området löper Söderviksvägen som förbinder området med väg 364. Planområdets mittersta och västra delar är relativt flacka medan den östra delen av planområdet är något mer kuperad. 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.

Stads- och landskapsbild

Södervik är en mindre ort som präglas av fritidsbebyggelse intill sjön Täftesträsket. 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. Huvudbyggnaderna är uppförda i en till en och en halv plan och all bebyggelse är uppförd fristående.

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.

Fastigheternas storlek i närområdet varierar och de minsta fastigheterna (mellan cirka 1100 m² upp till 1700 m²) är belägna närmast Täftesträsket norr om planområdet. Övriga fastigheter, vilka är en övervägande majoritet, har en storlek mellan cirka 1700 m² och strax över 2000 m². 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 1970-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.

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.

I Södervik 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. Utanför planområdet finns den öppna jordbruksmarken kvar vilket.

Bebyggelsen i området är förhållandevis enhetlig och småskalig. Förutom bebyggelsens skala och omfattning är fasadutformning i form av stående träpanel

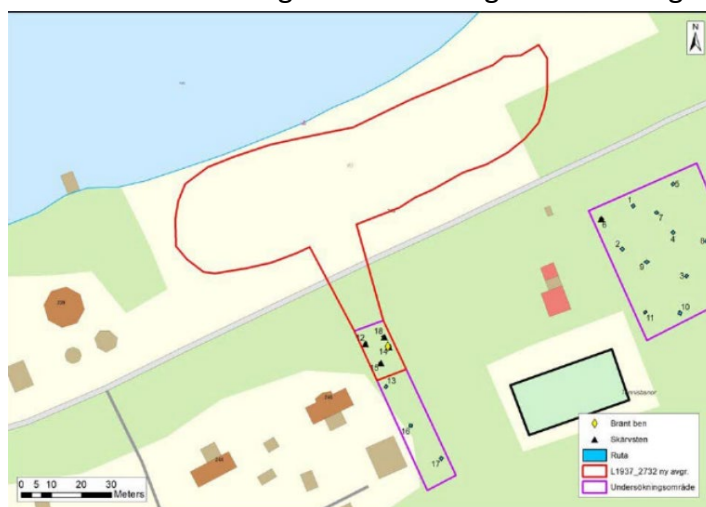
med tunn lockläckt ett karaktärsdrag i området. Fasadkulör har inte reglerats i befintlig byggnadsplan men en övervägande majoritet av byggnaderna är i faluröd nyans med vita knutar. Takmaterial varierar och består främst av plåt, papp eller i vissa fall tegel. Områdets enhetliga karaktär i omfattning, 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 bevarandevärda 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. De 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 de värdefulla kvalitéer som återfinns i respektive område i dagens läge.

Fornlämningar, byggnadsminnen och kyrkligt kulturarv

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

Utanför planområdet finns i dagsläget ett registrerat fornminnesområde för boplats. Områdets lokalisering och omfattning redovisas i figuren nedan.



Fornlämningsområdets utbredning markerat med röd linje (Länsstyrelsen).

Naturmiljö

Planområdet och dess närområden 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 närhet till planområdet ligger sjön Täftesträsket. 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 figuren 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. Vid inventeringen identifierades inga naturvärdesträd men däremot ett antal träd som bedöms ha bevarandevärden.

Det finns 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 och bebyggelse och igenvuxen av lövskog.

I Södervik 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 planområdets närhet till skog, finns goda möjligheter till rekreation.

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

I den östra delen av planområdet har fridlysta skogsödlor observerats i ett dike vid en befintlig bostadsfastighet. Skogsödlorna är fridlysta men vanliga i hela landet och förekommer i öppna, fuktiga miljöer. Det är förbjudet att ta bort eller skada ödlornas bon och ägg. Umeå kommun gör bedömningen att skogsödlorna vistas i diket för födosök då ödlornas boplatser utgörs av håligheter i mark, berg och stenrösen. Inom planområdet finns inga stora områden med öppna fuktiga miljöer som skulle vara av betydelse för skogsödlan. Det finns däremot miljöer med öppna sandmarker, våtmarker, samt gröna stråk med god konnektivitet som gynnar skogsödlan och gör det möjligt för dem att vistas i området. Bedömning är att det finns viktigare våtmarksområden i anslutning till planområdet och att planförslaget inte påverkar

skogsödlans bevarandestatus.

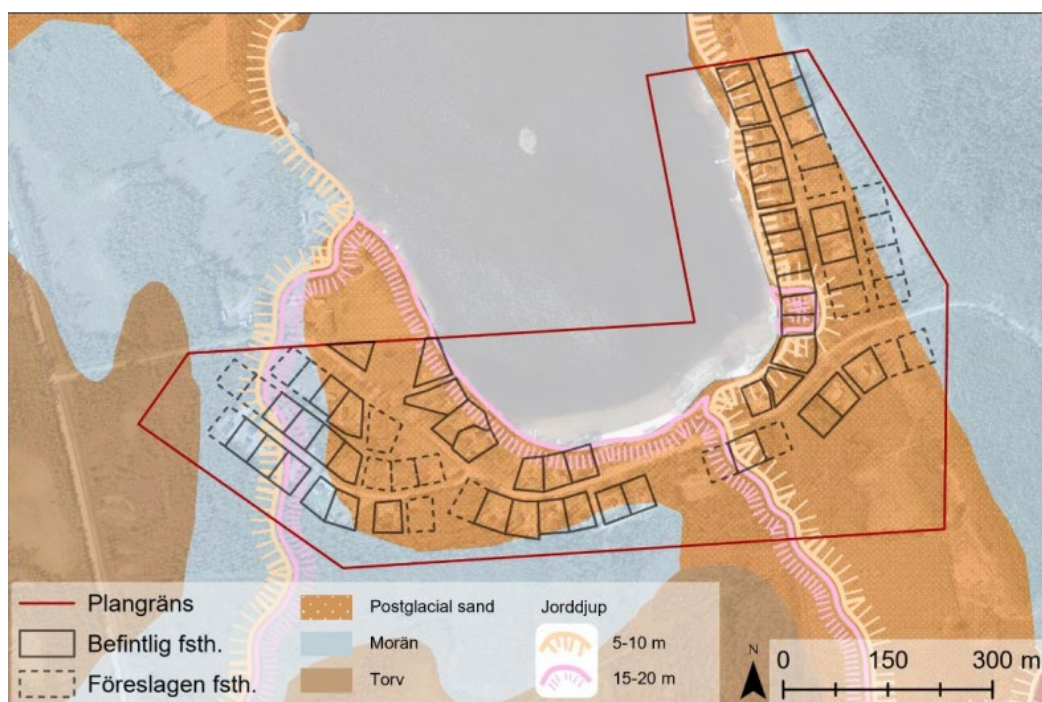


Naturobjekt inom planområdet. Röd linje utgör avgränsning för inventeringen.

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 meter i den västra delen. Jordarternas och jorddjupens utbredning redovisas i figuren 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.



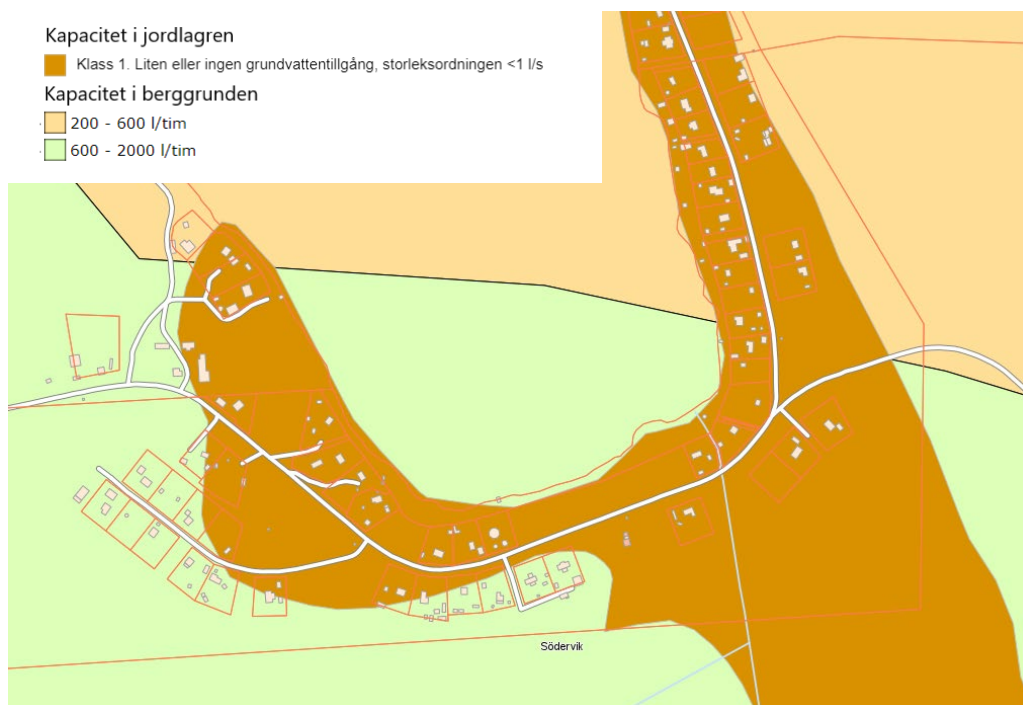
Jordarterna och jorddjupens utbredning. Observera att föreslagen fastighetsplacering (streckad linje) och plangräns (röd linje) har justerats sedan underlaget i figuren togs fram.

Grundvatten

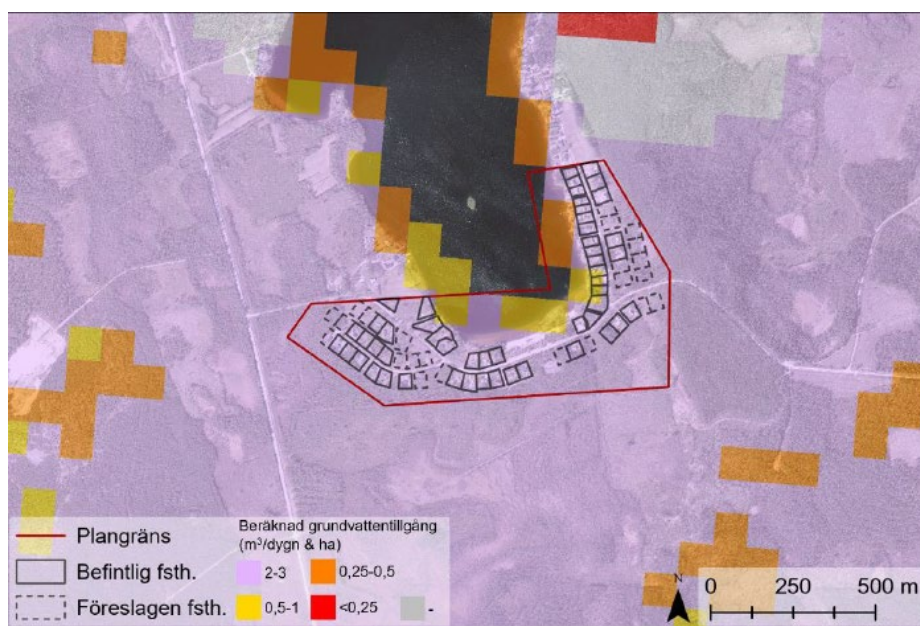
Dricksvattenförsörjningen i området tillgodoses genom uttag av grundvatten.

Kommunal kartering visar en generell grundvattenkapacitet i berggrund mellan 600 till 2000 liter per timme (ungefär 15 till 50 m³ 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 m³ per dygn). Karteringen redovisar liten (mindre än 1 liter per sekund) eller ingen grundvattentillgång i jordlagren inom planområdet. Figuren nedan redovisar utbredningen av grundvattenkapaciteten i berggrund och jordlager från den kommunala karteringen. För övriga områden kan grundvattenförekomst i jordlagren betraktas som obefintlig.

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. Beräkning av grundvattentillgång i små magasin visar att planområdet generellt har en grundvattentillgång på mellan 2 och 3 m³ 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.



Grundvattentillkomst i berggrund och jordlager enligt kommunal kartering.



Beräknad grundvattentillgång i små magasin. Observera att föreslagen fastighetsplacering (streckad linje) och plangräns (röd linje) har justerats sedan underlaget i figuren togs fram. (Tyréns).

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 friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlik 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.

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.

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.

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 busshållplats som skyddas mot nederbörd.

Fordonstrafik

Genom planområdet löper Söderviksvägen som ansluter från länsväg 364 och leder runt mot Täftesträskets norra del. Söderviksvägens körbana är 5 meter bred, med ett slitlager bestående av grus.

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 eller 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 parkeringsnorm⁴ 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.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

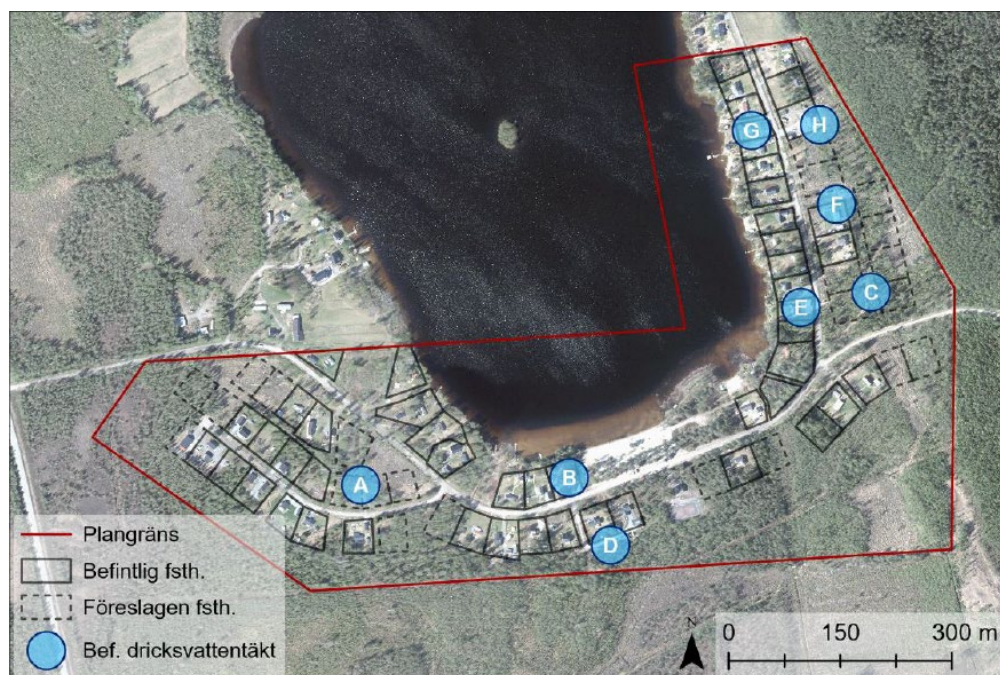
Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och har inte för avsikt att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

⁴ Parkeringsnorm för Umeå kommun, antagen av kommunfullmäktige 2018-03-06.

Under hösten år 2022 genomfördes en vatten-, avlopp och dagvattenutredning (VA-utredning) av Tyréns för planområdet⁵. 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 i området bedöms vara tillräcklig för att försörja samtliga fastigheter med dricksvatten.

I västra delen av planområdet finns en befintlig dricksvattentäkt med tillhörande gemensamhetsanläggning (Södervik GA:2), se punkt A i figuren nedan, med tillräcklig kapacitet för att förse samtliga tillkommande fastigheter väster om badplatsen med dricksvatten.

Anslutningspunkt anges av huvudman.



Befintliga kända dricksvattentäkter i området, (Tyréns).

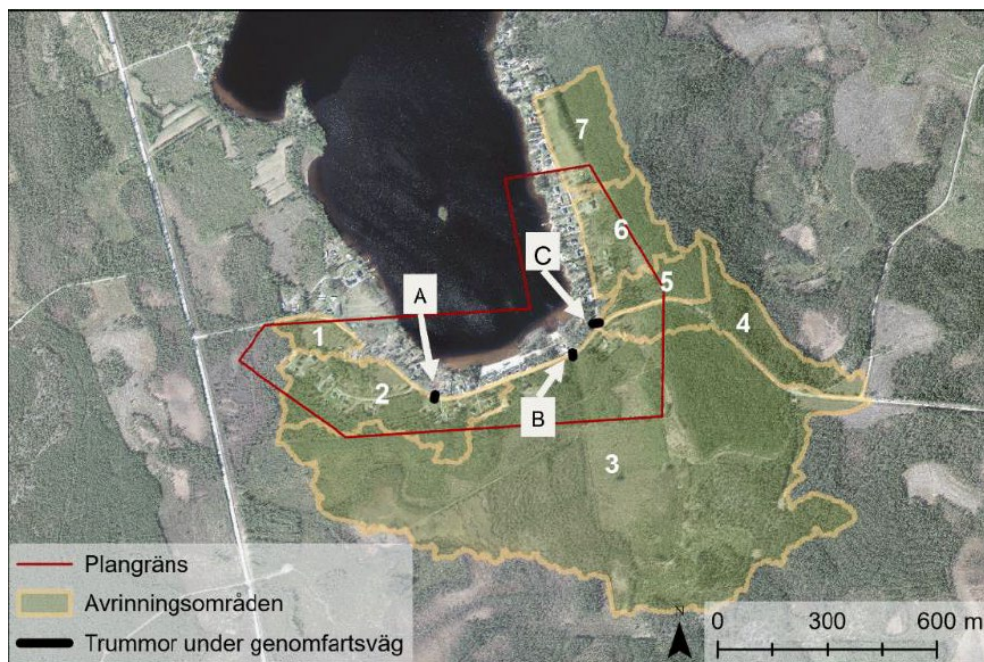
Dagvatten

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

⁵ Södervik 1:7 VA-utredning, Tyréns, år 2022

Söderviksvägen som sedan mynnar ut i Täftesträsket, som är recipient för dagvattnet inom planområdet. Planområdet kan delas upp i sju avrinningsområden i enlighet med figuren 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.



Avrinningsområden som bidrar med avrinning inom planområdet. Observera att plangräns (röd linje) har justerats sedan underlaget i figuren togs fram (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 figuren 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 _{dim} , 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)

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.

I tabell 2 och 3 nedan redovisas de 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 de totala förutsättningarna nämnvärt då den hårdgjorda marken utgör så pass liten del av respektive avrinningsområde. Naturmarken förväntas fortsatt bli styrande för de dimensionerande flödena. Beräkningen visar en förhållandevis liten ökning av dagvattenflöde för respektive avrinningsområde som följd av genomförande av planförslaget.

Nuläge	Q _{dim} , 10 år (l/s)		Q _{dim} , 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	Q _{dim} , 10 år (l/s)		Q _{dim} , 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 fastigheterna eller intill byggnaderna vid kraftigt regn som konsekvens av planförslaget.

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

Möjlighet finns för tillkommande bebyggelse att anslutas till Umeå energis el- och fibernät.

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. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

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 14 kap. plan- och bygglagen.

Miljöfarlig verksamhet

Det finns ingen miljöfarlig verksamhet inom eller i närheten av planområdet.

Transporter av farligt gods

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

Brandsäkerhet

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

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

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

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem.

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 m².

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.

Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmens är en god energitillgång under sommarhalvåret. Vid nybyggnation

ställs krav på tillgång till dagsljus för rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än tillfälligt.

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 hus 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.

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 de 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.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenområde

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för fler bostäder. Detaljplanen möjliggör för användningen bostäder. För att skapa förutsättningar för bostäder så möjliggör detaljplanen även en ny tillfartsgata.

Detaljplanen möjliggör även för område för anläggning för spillvattenrening för att möjliggöra för gemensam avloppshantering.

Inom planområdet finns två befintliga transformatorstationer vars lägen bekräftas.

Detaljplanen bekräftar delar av befintlig gata och naturmark för att säkerställa yta allmännyttiga ledningar. Områden med naturmark tillskapas för att skapa släpp mellan kvartersmarken.

Huvudmannaskapet är enskilt för all allmän platsmark, se rubriken *"Huvudmannaskap"* för redogörelse av val av huvudmannaskap.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen möjliggör avstyckning av upp till 20 bostadsfastigheter om minst 1700 m². Regleringarna medför uppförandet av fristående villor med en bruttoarea (BTA) upp till 180 m² per fastighet. Byggnadshöjden regleras till 4 meter för att överensstämma med befintlig bebyggelse i området. Bebyggelsen ges en mer generös maximalt tillåten takvinkel än vad som kännetecknas i området för att möjliggöra för en något högre invändig takhöjd med syftet att skapa ökade förutsättningar för permanent boende.

Reglerad exploatering för huvudbyggnader motsvarar ett bostadshus i ett till ett och ett halvt plan per fastighet.

Komplementbyggnader ges en lägre maximalt tillåten byggnadshöjd och en mindre byggrätt än huvudbyggnad för att komplementbyggnad ska vara tydligt underordnad huvudbyggnaden.

Exploateringen innebär att landskapsbilden påverkas då tillkommande bebyggelse (huvudbyggnad och komplementbyggnad) ges en större byggrätt än befintlig bebyggelse.

Exploateringen bedöms dock inte generera påtagligt negativa konsekvenser avseende landskapsbilden med anledning av att byggnadshöjden överensstämmer med befintlig bebyggelse och att fastigheternas storlek är stora i förhållande till medgiven byggrätt vilket skapar ett glest intryck.

Som ett komplement till bostadsfastigheterna tillskapas ett område för gemensamt förråd, garage eller ställplats i planområdets västra del.

Vidare reglerar detaljplanen förgårdsmark mellan bebyggelse och allmän plats, i enlighet med omkringliggande bebyggelsestruktur.

Kulturmiljö

Hänsyn till Söderviks karaktärsdrag tas i planförslaget genom att reglera tillkommande bebyggelse i en omfattning, placering och utseende som känns igen inom området.

För att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig bebyggelse regleras samtliga bostadsfastigheter med bestämmelse om att fasad ska utgöras av trä, huvudbyggnad ska förses med sadeltak, samt att byggnad 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.

Vid lokalisering av tillkommande fastigheter har släpp med naturmark bevarats för att värna om områdets enhetliga karaktär av grupperad placering med grönska som ges utrymme mellan bebyggelsen.

Fornlämningar

Planområdet omfattas inte av någon fornlämning.

Om en fast fornlämning som inte tidigare varit känd påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska utan dröjsmål anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Natur

Hänsyn till utpekade naturvärdesobjekt med klassning *prio 1* enligt figuren nedan har tagits i planförslaget vid lokalisering av tillkommande bostadsbebyggelse. Föreslagen bebyggelse har placerats utanför objekten. Område 2 i figuren nedan 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* omfattas inte av planförslaget men inom objektet möjliggörs för en spillvattenreningsanläggning som är av stor betydelse för planområdets östra del. Utöver spillvattenreningsanläggningen planläggs även för en byggrätt med sparsam utbredning för en bostad samt utrymme för att möjliggöra för gemensamt förråd, garage eller ställplats som komplement till bostadsbebyggelsen i området.

För naturvärdesobjekt med klassning *prio 3* bevaras med naturmark mellan föreslagen bebyggelse för att bevara vissa delar av objekten.

Figuren nedan redovisar vilka delar av naturvärdesobjekten som ianspråkats av eventuell exploatering i enlighet med planförslaget.



Naturvärdesobjekten i förhållande till föreslagen bebyggelse. Planområdesgräns markerad med grön linje.

Planförslaget tar hänsyn till de utpekade träden med bevarandevärden genom att i så stor utsträckning som möjligt exkludera dessa från planläggning för att öka incitamenten för att bevara träden. Fyra av de 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 stötts med naturmark utan att strida mot intresset för bostäder.

Markområden avsedda för tillkommande bostäder ianspråkar naturmark som i dagsläget kan nyttjas för bland annat rekreation. Planförslaget medför en försumbar påverkan på både närhet och tillgång till rekreation i skog och natur då planområdet angränsar till stora områden med naturmark.

Geotekniska förhållanden och grundvatten

För detaljplanen bedöms inga geotekniska undersökningar behövas för att säkerställa en god bebyggd miljö. En eller flera geotekniska undersökningar kan komma att krävas i bygglovsskedet.

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 m³ det vill säga planområdets beräknade grundvattentillgång i små magasin per dag och hektar, behöver grundvattentillgången utredas ytterligare.

I bild figuren nedan redovisas unika fastigheter per hektar inklusive tillkommande fastigheter i enlighet med planförslaget. Grundvattentillgången bedöms vara tillräcklig för att försörja samtliga fastigheter i området det vill säga befintliga och tillkommande fastigheter.

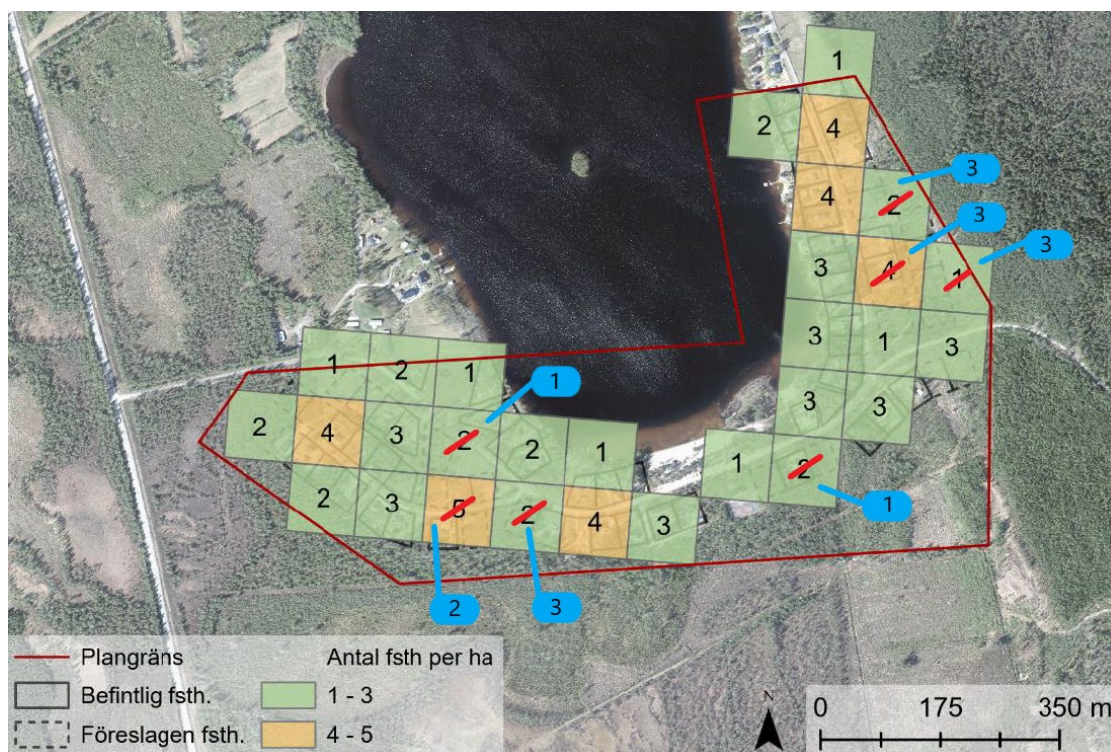


Bild 15. Antalet unika fastigheter per hektar. Observera att planförslaget har justerats sedan upprättandet av VA-utredningen där bilden är hämtad ifrån. Av den anledningen har bilden justerats med korrekt information angående antalet unika fastigheter per hektar. Siffror i blå markering motsvarar justerat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

Social miljö

Service

Planförslaget medför ingen förändring avseende service.

Rekreation och friytor

Planförslaget tillgodoser utrymme för friyta på respektive bostadsfastighet genom att begränsa maximal tillåten byggrätt i kombination med att reglera minsta tillåtna fastighetsstorlek.

Friytan ska ha ett skyddat läge, innehålla grönska samt ge en god rumsverkan och möjlighet för de boende att följa årstidsväxlingarna.

Barnperspektiv

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

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

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

Planförslaget medför inga förändrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik.

Kollektivtrafik

Planförslaget medför inga förändrade förutsättningar för kollektivtrafik.

Fordonstrafik

Planförslaget medför att en vändplan i planområdets västra del och en tillfartsväg med vändplan i planområdets nordöstra del möjliggörs. Tillfartsvägen får ett vägområde om 10 meter för att säkerställa trafikflöden inklusive diken för dagvattenhantering. Båda vändplanerna ges ett mått på 21x21 meter vilket uppfyller kraven i Vakins avfallshanteringsanvisningar NOA18.

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

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

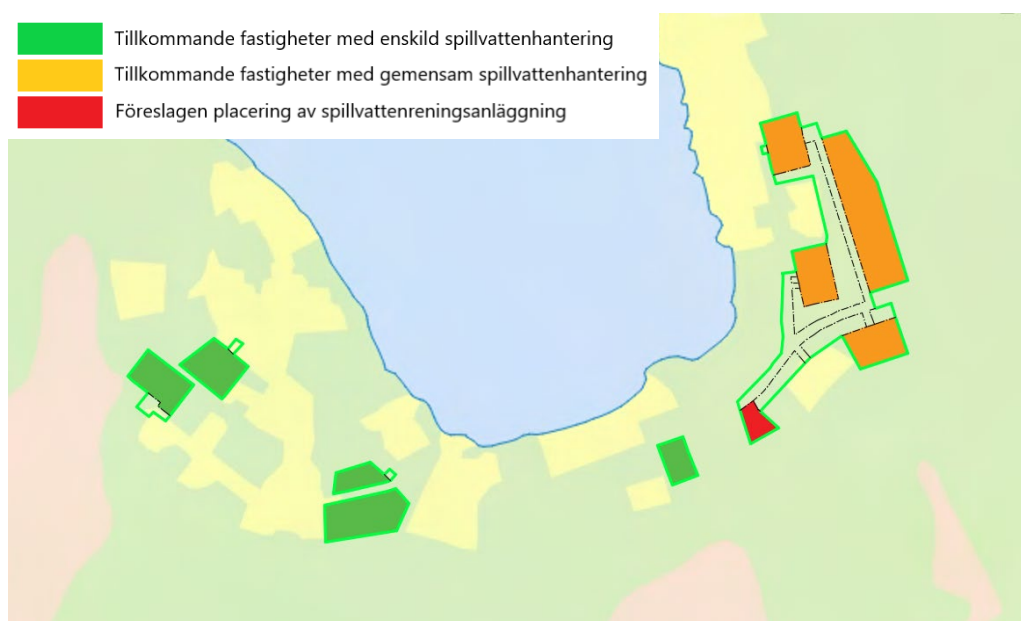
Dricksvattenförsörjningen bedöms kunna tillgodoses genom uttag av grundvatten, se fördjupning i avsnitt *Grundvatten*. Dricksvattenförsörjningen för tillkommande fastigheter föreslås lösas genom flera mindre dricksvattentäkter som försörjer upp till 15 personer per hektar. För att det ska vara genomförbart kan borrhning/uttag av grundvatten behöva ske koordinerat och/eller utanför den enskilde fastigheten. Exploatören ansvarar för att säkerställa åtgärder för anläggande av anläggningar för dricksvattenförsörjning i de fall dricksvattenförsörjning behöver ske utanför den enskilda fastigheten för att dricksvattenförsörjningen ska vara genomförbar. Att säkerställa åtgärder innebär framför allt att möjliggöra för uttag av dricksvatten utanför den enskilda fastigheten.

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 dricksvattentäkt 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 dricksvattentäkt. I den västra delen av planområdet gör kommunen bedömningen, utifrån platsens förutsättningar, att spillvattenhanteringen kan lösas enskilt inom respektive fastighet.

Planförslaget möjliggör för etablering av en gemensam spillvattenreningsanläggning. Föreslagen placering av anläggningen möjliggör att merparten av de tillkommande fastigheterna i öst kan leda spillvatten till anläggningen med självfall och att anläggningen inte utgör en risk för förorening av nerströms liggande dricksvattentäkt/brunnar. Användningsområdet är utformat för att klara de allmänna råd och skyddsavstånd för anläggning av enskilt avlopp i Umeå kommun.

Tillkommande fastigheter som är beroende av anslutning till gemensam spillvattenreningsanläggning, se orange markering i figuren nedan, regleras med bestämmelse om att startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän gemensam spillvattenreningsanläggning kommit till stånd. För eventuella fastigheter som inte kan anslutas med självfall kan ledning av spillvatten lösas genom LTA-system.



Föreslagen avloppshantering inom planområdet.

Tillkommande fastigheter som bedöms kunna lösa spillvattenhanteringen genom enskilda anläggningar redovisas med grön markering i figuren ovan.

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

Eftersom planområdet inte ingår i verksamhetsområde för dricksvatten eller spillvatten behövs en gemensamhetsanläggning för den gemensamma spillvattenreningsanläggningen, som sköts av en samfällighetsförening.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen bedöms inte utgöra ett problem så länge inte befintliga förutsättningar i diken och trummor försämras samt att diken och trummor underhålls. Planförslaget medför inga ändringar för befintliga vägar vilket medför att diken och trummor kan finnas kvar i ursprungligt läge och omfattning.

Dagvatten får 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

Planförslaget medför inga ändrade förutsättningar för snöhantering.

El, värme, fiber och tele

I den östra och västra delen av planområdet finns befintliga transformatorstationer vars lägen bekräftas i planförslaget.

Avfall

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

Brandsäkerhet

Släckvatten tas från sjön Täftesträsket som är belägen intill planområdet.

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

Enligt kommunal övergripande kartläggning är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden vid bostadsbebyggelse, varför ingen bullerutredning utförts.

Elektromagnetiska fält

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

Ljusförhållanden

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.

Radon

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.

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 4 år 2025. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen. 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 60 månader från den dag planen får laga kraft.

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

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

Avtal

Planavtal

Planavtal har skrivits mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2022-03-29. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta en detaljplan.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal (enligt 6 kap. plan- och bygglagen) syftar till att reglera villkoren 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 beslutat/godkänt.

Umeå kommun avser att teckna exploateringsavtal.

Denna detaljplan avser ett område med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att exploatören svarar för åtgärder inom såväl kvartersmark som allmän platsmark. I exploateringsavtalet behandlas bland annat:

- Anläggande av ny lokalgata.
- Vatten- och spillvattenhantering.
- Eventuella återställningsarbeten till följd av bygg- och anläggningsarbeten.
- Inrättande av gemensamhetsanläggningar samt drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar.
- Anslutning av nya bostadsfastigheter till Södervik ga:1 (Söderviksvägen) och eventuellt Södervik ga:2 (dricksvattentäkt).
- Förrättningskostnader.

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 såsom utbyggnad av vägar inklusive upprustning av befintlig väg samt drift innan eventuell samfällighet har bildats. Fördelning av driftkostnader och regler för skötsel kan fördelas mellan deltagande fastighetsägare genom samfällighetsförening eller i beslut om bildande av gemensamhetsanläggning.

Huvudmannaskapet är i dagsläget 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 de allmänna platserna samt för att bevara en enhetlig förvaltning.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

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

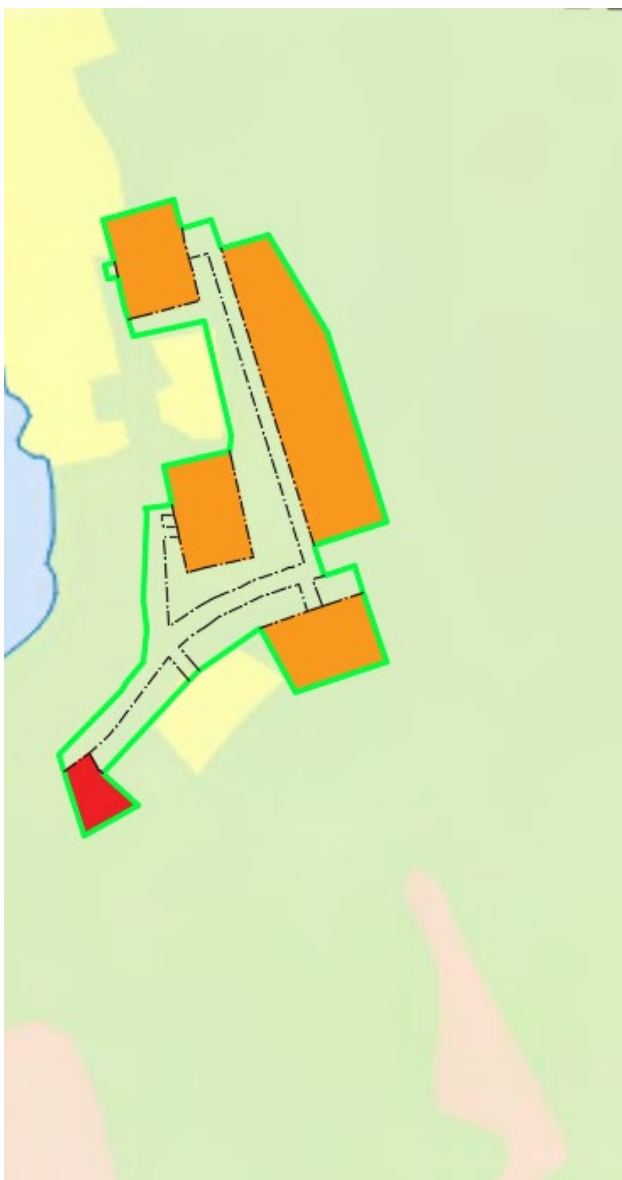
Dricksvattenförsörjningen kan hanteras gemensamt inom området genom nybildande av flertalet mindre gemensamhetsanläggningar.

För att dricksvattenförsörjningen ska vara genomförbar kan anordnande av dricksvatten behöva ske samordnat och/eller utanför den enskilde fastigheten. Exploatören ansvarar för att säkerställa åtgärder för anläggande av anläggningar för dricksvattenförsörjning i de fall anläggningar behöver uppföras utanför den enskilde fastigheten för att dricksvattenförsörjningen ska vara genomförbar. Framtida fastighetsägare eller samfällighetsförening(ar) ansvarar för drift.

I de fall dricksvattenförsörjningen löses inom den enskilde fastigheten ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad av enskilda lösningar och för drift.

I västra delen av planområdet finns en befintlig dricksvattentäkt med tillhörande gemensamhetsanläggning (Södervik GA:2), se punkt A i figuren nedan, med tillräcklig kapacitet för att förse samtliga tillkommande fastigheter väster om badplatsen med dricksvatten. Gemensamhetsanläggningen har gett sitt medgivande att tillåta fler anslutningar till dricksvattenanläggningen. Anslutning till Södervik GA:2 sker på den enskilde fastighetsägarens begäran.

För tillkommande fastigheter i den östra delen av planområdet, se figuren nedan, ska spillvatten hanteras gemensamt genom nybildande av gemensamhetsanläggning. Exploatören står för kostnader och ansvar för utbyggnad av spillvattenreningssanläggning med tillhörande ledningssystem och framtida GA ansvarar för drift. För västra delen av planområdet kan spillvattenhantering lösas enskilt inom respektive tillkommande fastighet.



Tillkommande fastigheter som ska 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 vissa 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 finnas 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 m² i enlighet med plankarta.

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

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
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 dricksvatten 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.

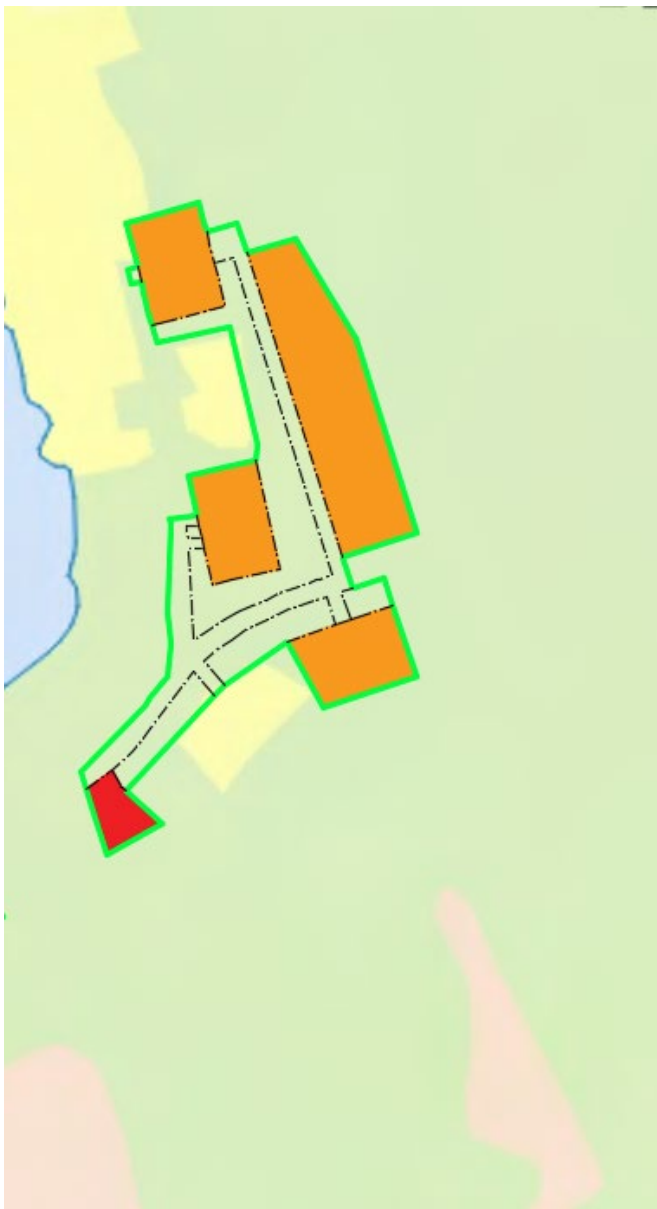
För att fördela kostnader och ansvar för den allmänna platsmarken vilket motsvarar naturmark och befintliga vägområden inom fastigheten Södervik 1:7, bör en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas och/eller omprövas. Skötsel och underhåll av grönområde närmst strandkanten hanteras av befintlig samfällighet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

I de fall dricksvattenförsörjning behöver lösas utanför den enskilde fastigheten kan servitutsavtal behöva bildas mellan fastigheten Södervik 1:7 och berörd fastighet. Gemensamhetsanläggning för dricksvattenanläggning kan bildas för tillkommande fastigheter.

Detaljplanen möjliggör för etablering av en vändplan i västra delen av planområdet och en ny tillfartsväg för tillkommande fastigheter i östra delen av planområdet samt en anläggning för gemensam spillvattenrening inom fastigheten Södervik 1:7. Gemensamhetsanläggning kan bildas för respektive anläggning och eventuellt tillkommande fastigheter som bedöms nyttja anläggningen bör anslutas när eller om gemensamhetsanläggning bildas.

Gemensamhetsanläggning	Förändringar och konsekvenser
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 GA:2	Inom gemensamhetsanläggningen inryms dricksvattentäkt med pumphus. Vid genomförande av detaljplanen kan GA:2 behöva omprövas. Nybildade fastigheter i västra delen av planområdet kan behöva ha del i GA:2.
Södervik S:1	Inom samfälligheten inryms skötsel och underhåll av väg. Samfälligheten påverkas inte av planförslaget.

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 spillvattenreningsanläggning kan bli aktuellt för nybildade fastigheter i öst, berörda fastigheter redovisas i figuren nedan. Bildande av gemensamhetsanläggning för tillfartsväg i östra delen av planområdet kan bli aktuellt för nybildade fastigheter. Bildande av gemensamhetsanläggning(ar) för gemensamt dricksvatten kan bli aktuellt för nybildade fastigheter. Bildande av gemensamhetsanläggning för skötsel och underhåll av allmän plats kan bli aktuellt.



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

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 kan särskilda utredningar eller tillstånd komma att krävas, till exempel tillstånd för vattenverksamhet vid uttag av dricksvatten.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Kostnader som belastar berörda fastighetsägare och/eller exploatören:

- Projektering och anläggning av vatten och avlopp med tillhörande ledningsnät.
- Projektering och anläggning av lokalgator inom planområdet.
- Byggnation och åtgärder inom kvartersmark.
- Eventuella förrätningskostnader.
- Eventuell drift och underhåll 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. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Planavgift

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal.

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."

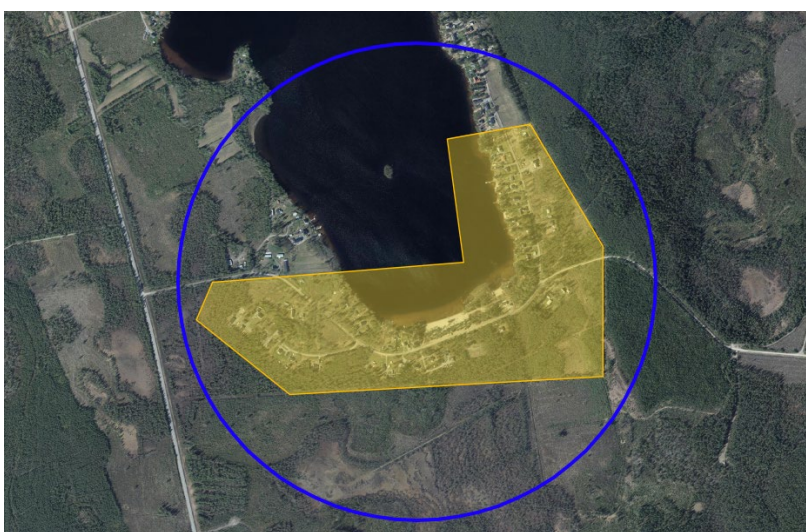
Planbeskrivning är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras.

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

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

Samrådskrets

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



Den bedömda samrådskretsen är markerad med blå linje.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter:

Detaljplanering

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