

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

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Södervik 1:7 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. 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. Vidare är syftet att möjliggöra en yta för förråd, sjöbod eller ställplats.

Samråd och granskning

Planen handläggs med utökat förfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2023-10-06 – 2023-10-27** samt granskning under tiden **2025-09-16 – 2025-10-07**. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter, vilka kan begäras ut i sin helhet.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under granskningen:

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer - med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden - att det fortfarande kvarstår vissa oklarheter kring påverkan på status för miljö kvalitetsnormer. Detta gör att det inte i nuläget går att utesluta att Länsstyrelsen kan komma att överpröva planen. Det finns otydligheter gällande risken för en överträdelse av det s.k. försämringsförbudet (en sänkning av status från hög till god för näringsämnen innebär en försämring) som behöver tydliggöras i planhandlingarna.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

I genomförd kompletterande VA-utredning dras slutsatsen att Täfteträsket kan klassas till hög status avseende kvalitetsfaktorn för näringsämnen. Täfteträsket har god ekologisk status för cykel 3, och styrande för bedömningen av ekologisk status har varit kvalitetsfaktorn för konnektivitet som bedömts till måttlig status. Detta på grund av en vandringshindrande tröskel i sjöutloppet. I cykel 3 var kvalitetsfaktorn för näringsämnen hög, men det framgår inte i VISS. Den ekologiska statusen beskriver en sammanvägning av flera kvalitetsfaktorer och, något förenklat, där den sämsta styr. Försämringsförbudet gäller på kvalitetsfaktornivå, vilket betyder att det på grund av planerad exploatering inte får ske en försämring för någon kvalitetsfaktor.

Kommunen anger i planbeskrivningen att "*Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk)*". Detta är riktigt. Alltså behöver bedömning av detaljplanens påverkan göras för status avseende alla relevanta kvalitetsfaktorer. En sänkning av status från hög till god för näringsämnen är en försämring, och är därmed inte tillåten. Av den kompletterade VA-utredningen framgår att utbyggnad av de 20 bostadsfastigheter som detaljplanen omfattar skulle innebära att statusen för kvalitetsfaktorn för näringsämnen skulle sjunka från hög till god. Vilket alltså inte är tillåtet.

Vad gäller utgångspunkterna för bedömningen i VA-utredningen är det inte tydligt om beräkningarna gjorts utifrån lösningar för spillvattenhantering som klarar normal eller hög skyddsnivå, för befintlig respektive tillkommande bebyggelse. Länsstyrelsen delar den bedömning som kommunen gjort i planbeskrivningen, att tillkommande avloppsanläggningar ska klara hög skyddsnivå med avseende på fosfor. Detta för att inte riskera en försämring av status för kvalitetsfaktorn för näringsämnen.

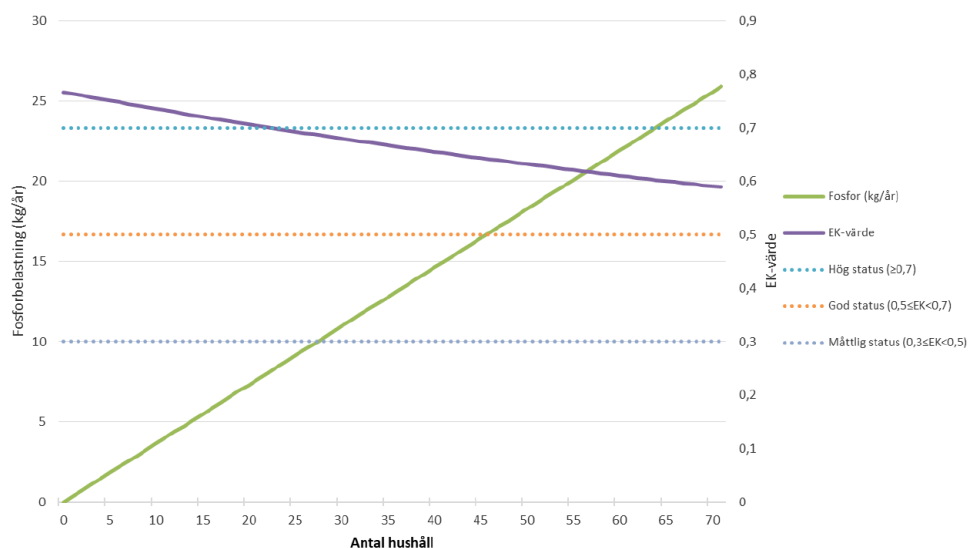
För att inte aktualisera en prövning av planen behöver kommunen innan antagande ha tydliggjort sin bedömning och motivering av att planförslaget inte riskerar en försämring av kvalitetsfaktorn för näringsämnen. Nödvändiga åtgärder för att klara detta behöver också säkerställas med detaljplanen, exempelvis genom införande av villkor för lov.

Kommentar

Miljö kvalitetsnormer

För att förtydliga bedömningsgrunderna i VA-utredningen har konsulten tagit fram ett tillägg till slutrapporten. Tillägget klargör att beräkningarna utgår från hög skyddsnivå, med antagandet om 90 % fosforreduktion. Detta har visualiserats i en kompletterande graf som visar hur många hushåll som kan tillkomma innan EK-värdet understiger 0,7, vilket är gränsen mellan hög och god status.

I beräkningarna har det antagits 5 personer/hushåll som bidrar med 2 g/p, dygn totalfosfor. Denna visar att upp till 24 hushåll kan ansluta innan EK-värdet går under 0,7, vilket innebär att vid 20 hushåll så finns viss säkerhetsmarginal och att det därigenom inte bedöms finnas någon risk för försämring av kvalitetsfaktorn näringsämnen.



Figur 1. Fosforbelastning (kg/år) samt EK-värde utifrån antalet tillkommande hushåll.

Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare redovisning av beräkningsgrunderna och antagandena i VA-utredningen. Kommunen bedömer att planförslaget inte medför någon försämring av status för kvalitetsfaktorn näringsämnen, och därmed inte strider mot miljö kvalitetsnormerna eller försämringsförbudet enligt miljöbalken.

Villkor för lov i detaljplanen

Södervik är inte en del av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. För detaljplaneområden som ligger utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp gäller miljöbalkens regler vilket innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för den verksamhet som denne bedriver inom fastigheten och den miljöpåverkan eller de risker verksamheten medför.

Inom den östra delen reglerar detaljplanen villkor för startbesked [a₃] - *Startbesked får inte ges för bostadsbebyggelse förrän gemensam spillvattenreningsanläggning har kommit till stånd*. Detta för att säkerställa att möjlighet till anslutning till gemensam spillvattenreningsanläggning finns tillgänglig vid tillfälle för uppförande av bostad som kräver gemensam avloppshantering. Att införa ytterligare bestämmelser på plankartan såsom villkor för lov bedöms utgöra en "dubbelreglering", det vill säga krav på något som redan regleras i lag (miljöbalken).

I planbeskrivningen förtydligas att utredningen visar att de tillkommande fastigheterna i enlighet med detaljplanen kan byggas ut, utan att Täftesträskets status försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna om tillkommande avloppsanordningar inom planområdet dimensioneras enligt kraven för hög skyddsnivå med avseende på fosfor. För den gemensamma avloppsanläggningen regleras det även i exploateringsavtalet.

Krav på rening och drift behandlas i genomförandeskedet vid tillståndsansökan av Miljö- och hälsoskyddsnämnden. Bedömningen görs då både utifrån miljöaspekter och hälsoskyddsaspekter.

LANTMÄTERI

Generellt kring ga som kan förtydligas: I en lantmäteriförrättning bedöms vilka som ska ha behov av en gemensamhetsanläggning (ga). Här kan avstånd till ga, möjligheten till andra lösningar mm. ha en inverkan på behovet.

Vad gäller utlagt markreservat g för garage, förråd, ställplats kan sägas att ga inte kan bildas för exempelvis ändamål "ställplats". Vedertagna ändamål blir i sådana fall garage eller parkering. Det är inte heller troligt att alla fastigheter inom planområdet kommer ha ett behov av att vara med i sådan ga. Osäkert överlag vilka som har ett behov av planlagd yta korsmark, B och g. Vad är syftet med planläggningen i dessa bitar? Det behöver säkerställas att planen kan genomföras här och att det är möjligt att fastighetsbildning kan ske inom området. Planen behöver ses över gällande detta.

Det är inte heller säkert på förhand vilka fastigheter som kommer att ha del i eventuell ga för naturmark. Frågan prövas vid bildande av eventuell gemensamhetsanläggning för grönområde.

Vad gäller ga för VA, utlagt E1 område bygger det på att lokaliseringen är lämplig och att det är möjligt att ansluta fastigheter till denna. Behovet av ga styrs i övrigt delvis av möjligheten till egna lösningar inom fastigheten och även av vilka tillstånd, vilken kapacitet som är möjlig att genomföra efter tillståndsprocessen då anläggningen för ny VA kräver tillstånd av miljö och hälsa. För att säkra rättigheten till ledningar behöver höjd även tas för att ga/servitut kan bildas för ledningar från ny avloppsanläggning. Frågan är om ga/servitutsledningar ska förläggas i vägområde eller i naturmark för att nå bebyggelse. Vid det tidigare fallet bör planläggningen möjliggöra ledningar inom kvartersmark och där det säkerställs att det saknas hinder för att bilda rättigheter för ändamålet.

Vid en omprövning av ga:1 och ga:2 är nuvarande delägare sakägare då de påverkas av att ytterligare fastigheter kan tillkomma. Förutom förrättningskostnader kan vissa ersättning och inlösenfrågor kan aktualiseras när ga:1 och ga:2 omprövas då exempelvis ga:2 i dagsläget ligger på naturmark. I planbeskrivningen sägs att förvaltande förening är positiv till nyanslutna fastigheter och att nybildade fastigheter kan begära att få del av ga. Det stämmer till viss del att frågan kan regleras mellan förening och nybildad fastighet. Däremot sägs också att ga kan komma att omprövas, vid en sådan omprövningsförrättning bedömer Lantmäterimyndigheten vanligtvis vilka fastigheter som bedöms ha ett väsentligt behov av ga.

Södervik s:2 är inte en gemensamhetsanläggning och kan således inte omprövas. Delägarna i s:2 kommer alltså att vara intakt även om ytterligare fastigheter tillkommer. Denna skrivelse ska alltså tas bort.

Kommentar

Planbeskrivningen har förtydligats med att det i en lantmäteriförrättning bedöms vilka som ska ha behov av en gemensamhetsanläggning utifrån olika förutsättningar exempelvis avstånd till gemensamhetsanläggningen.

Gällande markreservat g för garage, förråd, ställplats inom användningen bostäder så har det reviderats inför antagande, det är i detaljplanen fortsatt planlagt som kvartersmark men med den specifika användningen [Y₁] - *förråd, sjöbod eller ställplats*. Detta innebär att området inte längre är avsett för gemensamhetsanläggning (ga), utan istället möjliggörs enskild fastighetsanvändning inom kvartersmark. Ändringen föranleddes av att det bedömdes som svårt att hantera juridiskt i ett genomförandeskede, bland annat utifrån det som lyfts i

yttrandet, när det var planlagt som bostäder med korsmark som reglerade att enbart komplementbyggnader var tillåtna. Att istället använda **[Y₁]** annan kvartersmark och att specificera användningen till *förråd, sjöbod eller ställplats* bedömdes som mer lämpligt för att uppnå syftet som är att möjliggöra för förråd, sjöbod eller ställplats som komplement till bostadsbebyggelsen i området.

Vidare har den mark som i granskningsförslaget var planlagd som natur utgått, då den i tidigare plan främst syftade till att bekräfta befintlig markanvändning. I den aktuella planläggningen bedöms detta inte längre vara nödvändigt för planens syfte. Reglering av naturmark sker istället genom den gällande detaljplanen (byggnadsplanen), där markanvändningen redan är fastställd. Det innebär att det område som i tidigare planförslag var reglerat som **NATUR** fortsatt regleras enligt gällande detaljplan (byggnadsplanen) som reglerar området som allmän plats park, vilket sedan upprättandet av byggnadsplanen har ändrat innebörd och motsvarar idag användningen natur och ett område som är reglerat som skyddsområde för vattentäkt.

Planbeskrivningen har förtydligats med att avloppsledningar föreslås förläggas inom allmän platsmark, exempelvis inom naturmark eller gatumark, där tekniska och juridiska förutsättningar för ledningsdragning bedöms vara goda. Förläggning inom allmän plats kan medföra behov av att upprätta ledningsrätt eller annan form av nyttjanderätt, särskilt i de fall där ledningarna ska förvaltas av huvudman eller annan ansvarig aktör. Beroende på ledningarnas funktion och placering kan även servitut eller gemensamhetsanläggning aktualiseras.

Beskrivningen av Södervik s:2 har justerats i enlighet med yttrandet.

TEKNISKA NÄMNDEN

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Berörs ej.

Park och natur

Inga synpunkter då planen endast hanterar enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker planförslaget.

Nämndens synpunkter i samrådet har beaktats på ett tillfredsställande sätt inför granskningsskedet.

Bakgrund

Planens syfte 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 dels utöka byggrätter för befintliga fastigheter för att möjliggöra för permanent boende samtidigt som områdets karaktär bevaras, dels att säkerställa en hållbar vatten- och avloppslösning för fastigheterna och möjliggöra för uppförande av gemensam spillvattenreningsanläggning.

Planförslaget syftar också till att samtliga fastigheter inom planområdet får samma byggrätt.

I samrådsskedet framförde miljö- och hälsoskyddsnämnden att strandskyddsbestämmelserna inte bör upphävas inom område som pekats ut som Friluftsbad. Denna geografiska del har helt plockats bort från planen och omfattas därmed inte av detaljplanens granskningssversion.

I samrådsskedet framförde miljö- och hälsoskyddsnämnden också att mer detaljerade bedömningar för hur miljökvalitetsnormerna (MKN) påverkas av planförslaget behövs, särskild med hänseende till spillvatten och avloppslösningar. Miljö- och hälsoskyddsnämnden förordade också att dricks- och spillvattenförsörjningen kan anordnas genom gemensamma lösningar. I synnerhet för de tillkommande fastigheterna. Detta för att gemensamma lösningar bidrar till att minimera riskerna för områdets dricksvattentäkter och för miljön i sjön.

Ytterligare VA-utredningar har genomförts som visar att risken för negativ påverkan på MKN vatten är liten. Utredningen undersökte också möjligheten till spillvattenhantering och dricksvattenförsörjning. Gemensamhetsanläggning för spillvattenrening är nu inarbetad i planen för de östra bostadsytorna genom villkor för startbesked i dessa områden.

Umeåregionens brandförsvar

En liten punkt: I kapitlet Brandsäkerhet under Hälsa och säkerhet står det att "Släckvatten tas från sjön Täftesträsket..."

Släckvatten är vatten som avrinner från branden och är kontaminerat med diverse brandrester, *Brandvatten* är det vatten som ska påföras branden för att släcka med. Det ska alltså stå att det är brandvatten som tas från sjön, då det tas upp för att användas för att släcka branden.

I övrigt har brandförsvaret inga synpunkter på detaljplaneförslaget för Södervik 1:7, dnr BN- 2019/01978.

Kommentar

Planbeskrivningen har justerats genom att ordet "släckvatten" byts ut mot "brandvatten" i enlighet med yttrandet.

VAKIN

AVFALL

Avfall och återvinning

Eftersom det inte är angett vart avfallsutrymmena kommer lokaliseras lämnas ett generellt yttrande. För hämtning av kommunalt avfall eller avfall under kommunalt ansvar måste transportvägar, mått och anvisningar enligt Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning följas, tidigare kallat NOA.

Det behöver redogöras för hur avfallshämtning för sophämtning och slamtömning ska ske från fastigheterna. Enligt planhandlingarna finns inget förslag på hur sophämtning ska utföras i det nuvarande skedet på planområdet.

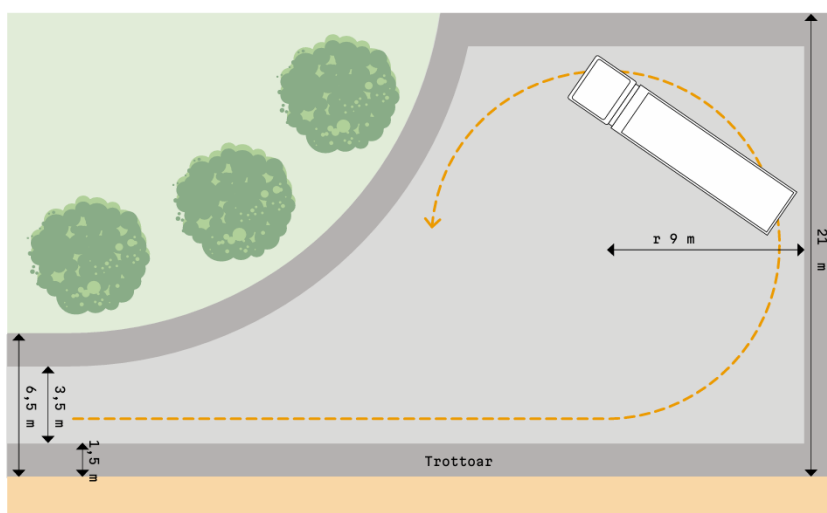
Soptunnor ska placeras på närmsta farbara väg och vid hämtning placeras nära hus, vilket är viktigt att ha i beaktande från ett tidigt skede. Vägen bör vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering tillåts måste vägen vara bredare. Detta eftersom sophämtningen kräver att vägen är tillräckligt bred för att ha plats för soptunnorna samt att mötande trafik kan åka förbi. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare men minst 3,5 meter.

Slamtömning kräver vändmöjlighet inne på fastighet om genomfart saknas, samt lämpliga uppställningsplatser utifrån det skrivet i Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning.

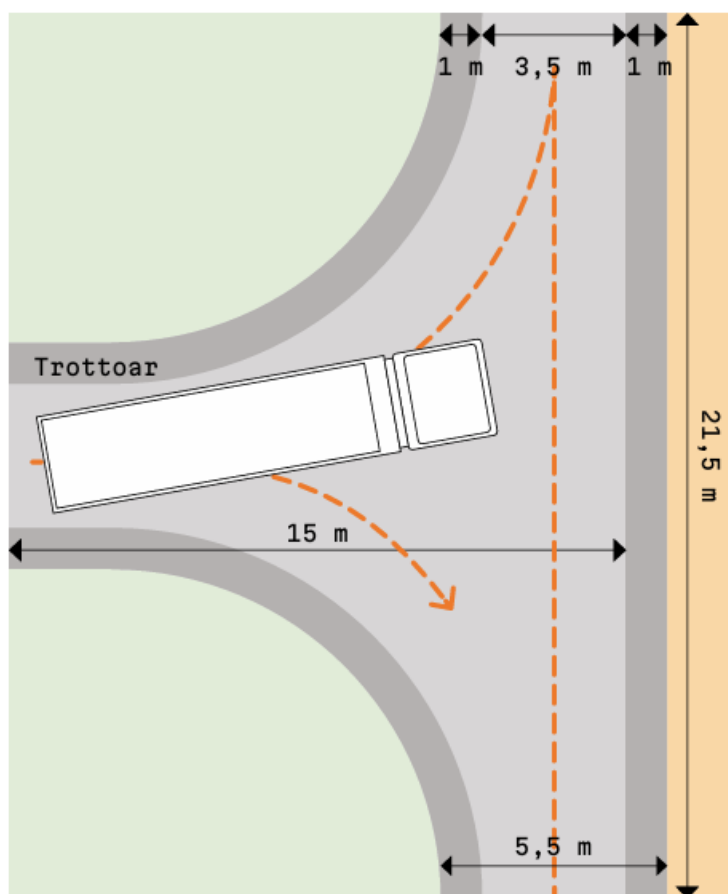
Om hämtningspersonalen drar eller skjuter tunnan från utställningsplats fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter samt att dragvägen snöröjs och halkbekämpas vintertid och i övrigt är obehindrad. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Dragvägen från utställningsplats till sopbilen ska vara så kort som möjligt, max 10 m.

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

Vid uppställningsplatsen ska det vara en fri höjd på 4,7 meter. Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet. Om sophämtning ska ske inne på fastighet måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning, se figur 1 och 2.



Figur 2



Figur 3

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla fastigheter att sortera ut förpackningsavfall. De fraktioner som ska sorteras ut är matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas. Dimensionera avfallsutrymmena för varannan veckas hämtning. Dimensionera gärna soprummen för att inrymma möjligheter för återbruk samt utrymme för andra fraktioner som på grund av framtida lagkrav kan bli aktuella att samla in i framtiden.

VATTEN OCH AVLOPP

Detaljplanen ligger långt från verksamhetsområde för alla Vakins vattentjänster. Vakin har därmed inget att erinra.

Kommentar

Avfall

I planbeskrivningen finns beskrivet att Vakins gällande anvisningar ny- eller ombyggnation av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

Inom planområdet finns tillräckligt med utrymme för att följa gällande anvisningar, att redogöra för avfallshämtning och slamtömning

mer detaljerat bedöms inte nödvändigt i detaljplaneskedet. Vid ansökan om bygglov ska det redovisas hur avfallshantering sker i enlighet med Vakins gällande anvisningar.

Umeå Energi

Fjärrvärme-, fjärrkyla- och elledningar

Inget att erinra.

Bredband

Umeå Energi Bredband har inte deltagit i denna plan, enligt mina uppgifter finns ett lokalt bredbandsnät i området, ser i planbeskrivningen att det ska finnas möjlighet att ansluta till Umeå Energis fibernät, inget som jag kan bekräfta inga kontakter har tagits.

Min bedömning är att det behövs ett E område för teknikhus, säg i närheten av E2, även om UE inte blir inblandade i detta bedömer jag det lämpligt att avsätta en yta för detta för att i framtiden kunna uppfylla robusthetskrav. I första hand bör exploatören kontakta det lokala fibernätet att tillgodose behovet av fiber till nya fastigheter.

Kommentar

Befintligt E-område för transformatorstation utökas och plankartan kompletteras med bestämmelse E₃ – Teknikhus i enlighet med yttrandet.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Detaljplaneförslaget för Södervik 1:7 inom Umeå kommun är ute på granskning från 2025-09-16 till 2025-10-07. Handlingar finns att läsa hos Umeå kommun.

Umeå kommun beskriver syftet med planen:

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

vatten- och avloppslösning för fastigheterna och möjliggöra för uppförande av gemensam spillvattenreningsanläggning."

Historik och beskrivning

Södervik är en by i Umeå kommuns inland med en särpräglad och småskalig bebyggelsestruktur, huvudsakligen bestående av fritidshus. Denna karaktär är särskilt tydlig i området kring badplatsen och norr-rut längs Söderviksvägen. Området började utvecklas efter krigsåren, främst under 1960-talet, och har fram till 2015 klassificerats som fritidshusområde. Trots att vissa byggnader idag används som permanentboende har områdets småskaliga karaktär i stort sett bevarats.

Bakgrund

En kulturmiljöbeskrivning för området har utförts år 2022. Den kulturvärdesbeskrivning som tagits fram av Umeå kommun innehåller dock ingen antikvarisk värdering. Avsaknaden av en sådan bedömning försvårar möjligheten att fullt ut ta ställning till planförslagets påverkan på kulturmiljön. Beskrivningen ger visserligen en i huvudsak tillfredsställande karaktärisering av området ur ett bebyggelse- och landskapsperspektiv, men saknar en analys av kulturhistoriska värden.

Vid samrådet 2019 framförde Västerbottens museum följande synpunkter:

"Utanför planområdet Södervik 1:7 finns en registrerad fornlämning, vilket innebär att ytterligare förhistoriska lämningar kan förekomma inom planområdet. Vi anser därför att en arkeologisk utredning bör genomföras inför eventuell exploatering. Eftersom området tidigare inte har inventerats saknas kunskap om vilka kulturvärden som finns och hur dessa kan påverkas av förändringar i miljön. Det är därför angeläget att en landskaps- och kulturmiljöstudie genomförs för att säkerställa att hänsyn till landskapsbilden tas innan planläggning inleds."

Museet vidhåller att dessa synpunkter fortsatt är relevanta i det aktuella planarbetet.

Museets synpunkter

Omvandlingen från fritidshus till permanentbostäder innebär en påtaglig förändring av områdets karaktär, då dessa typer av boende nyttjas på olika sätt. Permanentbebyggelse medför ofta tillkommande anläggningar och strukturer som påverkar landskapsbilden.

Det är dock viktigt att understryka att användningen för bostadsändamål i sig inte är problematisk. Det är snarare den förändrade skalan riskerar att påverka områdets kulturhistoriska värden negativt.

Västerbottens museum rekommenderar att kommunen omarbetar planförslaget med större hänsyn till Söderviks småskaliga karaktär och dess betydelse som ett sammanhängande fritidshusområde med kulturhistoriskt värde. Vi ser gärna att området ges ett tydligare skydd i planeringen, även begränsningar i byggnadsvolym för tillkommande bebyggelse. Exempelvis att minska bruttoarean som i planförslaget 180 kvadratmeter per fastighet.

Förslag på åtgärder

Västerbottens museum belyser behovet av att ta fram genomtänkta gestaltungsprinciper för området och att minska byggnadsvolymer för tilltänkt bebyggelse.

Kommentar

Sedan samrådet har planförslaget reviderats och inkluderar inte längre befintliga fastigheter.

Kulturmiljö

Kommunen gör fortsatt bedömningen utifrån genomförd kulturvärdesbeskrivning att området inte utgör någon betydande eller värdefull kulturmiljö.

Fornlämning

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister. Den närliggande registrerade fornlämningen utanför planområdet bedöms inte påverkas av den föreslagna planläggningen. Om fornlämningar ändå skulle påträffas under byggnation eller markarbeten, gäller enligt kulturmiljölagen att detta omedelbart ska anmälas till Länsstyrelsen, och arbetet ska avbrytas i berört område tills vidare beslut fattas. Mot denna bakgrund bedömer kommunen att det inte finns behov av att genomföra en arkeologisk utredning inför planläggning.

Byggnadsvolym

De föreslagna byggrätterna för de nya tomterna har utformats med hänsyn till områdets karaktär och är delvis anpassade efter landskapsbilden och byns struktur samtidigt som den ska möjliggöra för

ett långsiktigt boende med god kvalitet. Planförslaget medger en utökad byggrätt i förhållande till byggnadsplanen för att till viss del överensstämma med den skala som kommunen möjliggör för i likvärdiga området idag, men även för att människors behov har ändrats över tid. Kommunen gör bedömningen att föreslagen maximal tillåten byggrätt i förhållande till den minsta tillåtna fastighetsstorleken om 1700 m² säkerställer ett förhållandervis glest intryck även om skalan skiljer sig jämfört med byggnader som uppförts enligt nu gällande byggnadsplan.

Gestaltningssprinciper

En detaljplan bör inte vara mer detaljerad än vad som är nödvändigt med hänsyn till planens syfte, i enlighet med plan- och bygglagen. Syftet med aktuell detaljplan är att möjliggöra en viss utveckling inom området, utan att i onödan begränsa framtida utformning eller byggnation. I planförslaget regleras: byggnadshöjd, takutformning, takvinkel, fasadmaterial samt att endast en huvudbyggnad tillåts per fastighet och att den ska uppföras fristående. Att införa ytterligare utformnings- eller gestaltningsregleringar bedöms inte vara lämpligt i detta sammanhang. En sådan reglering skulle riskera att begränsa den flexibilitet som krävs för att kunna anpassa byggnader till olika behov och tekniska lösningar över tid. Kommunen anser att den nivå av reglering som föreslås i planförslaget är tillräcklig för att uppnå planens syfte, samtidigt som den ger utrymme för en god arkitektonisk utformning inom ramen för bygglovsprövningen.

Yttrande 1

Vi anser att planförslaget blivit mycket bättre, men vi anser fortfarande finns möjligheter att denna plan borde utformas på ett mer varsamt sätt.

Kulturmiljö:

Varför bedömer kommunen att den småskaliga fritidshusbebyggelsen i Södervik inte utgör någon betydande eller värdefull kulturmiljö? Den befintliga miljön borde anses illustrera den utveckling som tog fart under 1960-talet och fortsatte under följande årtionden, då det blev populärt att uppföra små sommarstugor längs sjöar och vid kusten. Fram till 2015 var detta det enda och största fritidshusområdet i Umeå kommuns inland, vilket det fortfarande är idag. Ett motsvarande område med sommarstugor finns inte heller

inom Västerbottens inland. Även om definitionen av Södervik som område har ändrats till by (övrig bebyggelse), så har inte miljön gjort det. Nybyggnation har varit begränsad och den småskaliga karaktären har bevarats. Mot denna bakgrund framstår det som märkligt att området inte anses ha något kulturmiljövärde och att kommunen inte tar mer hänsyn till den. Vi önskar därför en tydligare redogörelse för grunderna till denna bedömning.

Tillväxtmål och småskalig bebyggelse:

Vi anser att det är rimligt att möjliggöra fler än enstaka fastigheter i området, som ni gjort enligt denna plan. Däremot ser vi ingen tydlig koppling mellan kommunens tillväxtmål och den föreslagna boarean för huvudbyggnader och byggnadsarea för komplementbyggnader. Den föreslagna maxnivån 180 m² (BOA) överstiger den genomsnittliga boarean för småhus i Umeå kommun, där samboende med 1–3 barn enligt statistik i genomsnitt har en boarea på omkring 130 m². Kan kommunen förklara på vilket sätt en boarea på 140 till 180 m² i praktiken skulle bidra mer till tillväxten än exempelvis boarea på 120 till 140 m²? En boarea som överstiger 140 m² riskerar i stället att, i denna plan, främja enskilda intressen snarare än de allmänna intressena, som bör vara att bevara områdets landskapsbild och småskaliga bebyggelsekaraktär och att befolkningstillväxt skapas även på landsbygden. Vi menar att en påtagligt negativ påverkan på områdets småskalighet uppstår när stora villor tillåts uppföras på olika platser och omringar befintliga små bostäderna inom den nuvarande byggnadsplanen. Den enhetliga småskaliga karaktären blir isåfall väldigt spretig. Om syftet hade varit att undvika sådan påverkan borde planen i större utsträckning utformats i linje med den befintliga byggnadsplanen – exempelvis med en byggnadsarea (BYA) på 120 m² + 40 m² – eller enligt angränsande detaljplan, där den sammanlagda byggnadsarean är begränsad till 150 m². Vi anser att det är mycket märkligt att kommunen inte bevarar sitt enda större inlandsområde med småskalig bebyggelse, vilket också utgör ett allmänt intresse och är en tydlig riktlinje i det tematiska tillägget för landsbygden. För att följa gällande riktlinjer föreslår vi att byggnadsarean (BYA) begränsas till högst 120 m² och att komplementbyggnader begränsas till högst 40 m². Men om kommunen anser sig ha rätt att frångå flera av de riktlinjer som finns, bör BOA begränsas till högst 140 m² och komplementbyggnader till högst 40 m². Detta förslag möjliggör permanentboende för många olika typer av hushåll och stödjer samtidigt kommunens tillväxtmål, utan att områdets småskaliga karaktär går helt förlorad eller att ni gynnar enskilda intressen.

Skogsödlor:

Kommunen bör granska sitt utlåtande om skogsödlor, då det innehåller felaktigheter. Skogsödlor har inga bon och lägger inte ägg, utan föder levande ungar – vilket vi har observerat och dokumenterat att de gör på och öster om vår fastighet. De vistas alltså inte enbart i området för att söka föda, vilket tidigare har påtalats. Vi anser däremot att flytten av vägen innebär en rimlig skyddsåtgärd för en plats som de uppenbart nyttjar.

Kommentar*Kulturmiljö och småskalig bebyggelse*

Den gällande byggnadsplanen möjliggör för bostadsbebyggelse och inte specifikt fritidshusbebyggelse, vilket innebär att även om det historiskt sett har uppförts fritidshus i Södervik finns det ingenting som hindrar uppförande av hus för permanent bruk.

Planförslagets reglering av byggrätt förhåller sig till den skala som kommunen möjliggör för i likvärdiga områden idag och inte nödvändigtvis till vad som historiskt sett har uppförts i och med att behovet förändras över tid. Kommunen gör bedömningen att föreslagen maximal tillåten byggrätt i förhållande till den minsta tillåtna fastighetsstorleken om 1700 m² säkerställer ett förhållandevis glest intryck även om skalan skiljer sig jämfört med byggnader som uppförts enligt nu gällande byggnadsplan.

Skogsödlor

Felaktigheter i planbeskrivningen angående skogsödlan har reviderats.

Yttrande 2

Säkerställ framkomligheten för blåljustrafik förbi badstranden även sommandagar när badgäster parkerar på ömse sidor om vägen 2) Säkerställ att Söderviksvägen tål den tillkommande trafiken som de nya fastigheterna medför. Vägen är redan i dag undermålig vissa delar av året, med frekventa "potthål" alternativt mindre "leråkrar" 3) Säkerställ att hastigheten på Söderviksvägen sänks till 30 km/h från infarten från väg 364 och bort mot den borte lilla badstranden 4) Säkerställ att Länstrafiken möjliggör arbetspendling med buss och då även

under skolornas log 5) Säkerställ att motions-/skidspåret som går genom planområdets östra del bevaras/flyttas

Kommentar

Blåjustrafik, skick och hastighet

Berörd samfällighet/vägförening för Söderviksvägen hanterar frågor kring ansvar och skötsel/drift av vägen. Skyltning eller annan reglering på vägen är inget som kan säkerställas i detaljplan.

Kollektivtrafik

Gällande kollektivtrafik längs väg 364 har yttrandet förmedlats vidare. Bedömningen är att det i dagsläget inte är prioriterat att öka busstrafiken. Dock medför fler boenden, i och med detaljplanen, att underlag underbyggs för att i framtiden eventuellt omvärdera behovet.

Motions-/skidspår

Avseende motions-/skidspåret är avsikten att dessa kan ges en ny sträckning som fungerar med planförslaget. Detta är en fråga för aktuell markägare. Sträckningen är inget som kan säkerställas i detaljplanen

Yttrande 3

Synpunkter på föreslagen placering av spillvattenreningsanläggning intill tomtgräns. Vi är fastighetsägare till en i dagsläget obebyggd tomt i Södervik som gränsar till föreslagen spillvattenreningsanläggning. Vill härmed framföra följande synpunkter på planerad placering av reningsanläggningen:

1) Miljö- och hälsoskydd - Placeringen intill tomtgräns innebär risk för lukt och störningsproblem för vår fastighet. - Risk för att utsläpp kan påverka vår mark och ev framtida grundvattentäcker.

2) Framtida markanvändning - Placeringen gränsar till en obebyggd tomt som i framtiden kan bebyggas. En spillvattenreningsanläggning alldeles intill gränsen kan inskränka på möjligheterna att nyttja denna mark.

3) Underhåll och tillgänglighet - Service och slamtömning kan innebära intrång eller olägenhet för vår fastighet.

4) Estetik och trivsel – Anläggningen kan ge negativ visuell påverkan och försämrade trivsel vid vår tomt.

5) Regelverk och avståndskrav - Enligt Naturvårdsverkets allmänna råd bör avloppsanläggningar inte placeras direkt vid tomtgräns, utan med ett visst skyddsavstånd. Uppfyller den föreslagna placeringen dessa råd? Mot bakgrund av ovanstående anser vi att den föreslagna placeringen är olämplig. Vi yrkar därför att man inte godkänner föreslagna placering av anläggningen, utan att en alternativ placering utreds som bättre tar hänsyn till grannar och framtida marknyttjande.

Kommentar

Miljö och hälsoskydd

En anläggning som fungerar som den ska ger inte upphov till störande lukt med undantag vid eventuella driftstörningar. Den kompletterande VA- och dagvattenutredningen som utrett placering av spillvattenanläggningen visar att anläggningen inte bedöms utgöra en risk för vare sig befintliga eller framtida dricksvattentäkter.

Framtida markanvändning

Användningsområdet för E1 – *Teknisk anläggning för spillvattenrening* är placerad 4 meter från fastighetsgräns. Inom användningsområdet regleras 4 meter prickmark mot användningsgräns vilket innebär att ingen byggnad får anläggas inom det prickade området. Sammantaget innebär detta att en byggnad eller anläggning inom E1-området som närmast kan placeras 8 meter från aktuell fastighetsgräns. Denna reglering syftar till att säkerställa tillräckligt avstånd till angränsande fastighet och möjliggöra en god teknisk och funktionell utformning av anläggningen.

Underhåll och tillgänglighet

Den planerade anläggningen ska placeras inom användningsområdet E1 - *Teknisk anläggning för spillvattenrening*, där nödvändig yta för drift, service och slamtömning ingår. Åtgärder kopplade till service och underhåll kommer att hanteras inom detta område och kommer därmed inte att innebära intrång på angränsande fastighet.

Estetik och trivsel

Val av teknik för spillvattenreningsanläggningen regleras inte i detaljplanen. Det finns i dagsläget alternativ för spillvattenreningsanläggningar ovan och under mark och det är upp till exploatören att välja lämplig anläggning.

Regler och avståndskrav

Det är inte möjligt att placera anläggningen direkt vid tomtgräns, den kan som närmast placeras 8 meter från fastighetsgränsen vilket uppfyller gällande krav och råd.

Yttrande 4

Punkt 4: Avloppsspridning och dricksvattenrisk 4.3 Dricksvattenbrunnar inom påverkansområde för enskilda avlopp Dricksvattenbrunnar på fastigheterna Södervik 1:27 och 1:30 finns inte markerade.

Kommentar

Aktuella brunnar finns inte med på kartunderlaget, exakt information om befintliga byggnationer och markanvändning behöver i vissa fall inhämtas direkt från berörda fastighetsägare. Aktuella brunnar är placerade nedanför det område där avloppsvatten ska hanteras i en gemensam spillvattensreningsanläggning. Det innebär att dessa brunnar inte bedöms påverkas av avloppsspridning då spillvattnet från tillkommande fastigheters avlopp leds bort.

Yttrande 5

Hej! Intressant läsning detta. Först och främst – det övergripande syftet med förändringarna i planen utifrån bevarande av Täftesträsket är bra. I egenskap av fastboende i byn anser vi att sjön är viktig och det är bra att varningsflaggor om påverkan på sjön spelar roll och påverkar utfallet av detaljplanen. Det är uppskattat! Emellertid, genomförandet av det genom att de nya tomterna ges extremt generös byggrätt på 180+80 medan befintliga förblir på 100+40 känns, åter i egenskap av idag fastboende, konstigt. Detta särskilt som den rejält tilltagna byggrätten motiveras av att kommunen med detta önskar säkra att det lockar permanentboende på de nya tomterna. Medan vi håller med om att byn gärna skulle få ha fler permanentboende borde en lika viktig del i den kalkylen vara att se över befintliga tom-

ters möjligheter att utveckla och bättre anpassa sina befintliga fastigheter till att kunna husa permanentboende, redan nu och i framtiden.

En stor lockelse för oss när planen presenterades i första vändan var potentialen i en utökad byggrätt, särskilt när det då var tal om extremt generös byggrätt för samtliga tomter, och vilka utvecklingsmöjligheter detta skulle ge oss på vår fastighet. Vår känsla utifrån det här utfallet är med allt det sagt en stor besvikelse, främst grundad i att nya tomter anses "behöva" den stora byggrätten för att möjliggöra permanentboende, medan vi som idag är permanentboende istället får lov att "klara oss" på den mindre byggrätten. Det blir en konstig känsla i byn när vissa mer 'utvalda' tomter (om vi får kalla det så) som är del i den nya planen bygger bostadshus närmast dubbelt så stora som befintliga grannar och garagebyggnader som är lika stora som sagda grannars primära bostadshus. Två exempel på hur detta skulle kunna ha fallit ut som hade lämnat en bättre känsla hos oss som idag är permanentboende med intresse för att bevara bilden av och intresset för byn:

1. De nya fastigheterna går in på samma byggrätt som befintlig detaljplan, 100+40. Sanningen är ju egentligen att denna yta gott och väl räcker för ett dugligt permanentboende (bevisligen eftersom vi redan idag är ett antal permanentboende i byn!) och det särskilt vid nybyggnation där planlösning, tomt och annan anpassning kan göras redan vid anläggning och uppbyggnad. Det känns i allmänhet orimligt att byggrätter på tomter efter samma väg/gata ska kunna skilja så väsentligt som 180+80 vs 100+40 utifrån om det är en "nyare" tomt eller en "äldre" tomt. Det skulle ge ett konstigt utseende på byn som helhet.

2. Som ett räkneexempel – istället för att ca 20 nya tomter ges den extremt generösa byggrätten på 180+80 vilket över 20 fastigheter potentiellt skulle motsvara $80 \cdot 20 = 1600$ kvm boyta och $40 \cdot 20 = 800$ kvm garage/förrådsyta extra jämfört med om de gick in på rådande detaljplan på 100+40, kunde dessa "extra" 1600+800 kvm som en kompromiss fördelas över både de nya och de befintliga tomterna. Exempelvis genom att alla tomter, befintliga såväl som nya, i detaljplansområdet skulle ges en byggrätt på 120+50. Detta förslag skulle säkra en jämnhet bland alla tomter i byn och absolut samtidigt kunna bjuda in både nya och befintliga tomtägare att anlägga, bygga, utveckla och anpassa sina fastigheter för permanentboende.

Det är väl mycket att hoppas på att få något av detta tillgodosett men det är lätt att känna att vi som idag bor i byn helt blir bortglömda/förbisedda i det här nya förslaget såsom det ser ut idag. Men hoppas kan man ju alltid... :)

Kommentar

Befintliga fastigheter i Södervik

Genomförd VA-utredning visar att Täftesträsket har en hög ekologisk status, särskilt med avseende på fosfornivåer. Utredningen visade även att ytterligare tillskott av fosfor – vilket kan uppstå vid ökad bebyggelse – riskerar att försämra sjöns ekologiska tillstånd. Att utöka byggrätten för befintliga fastigheter inom den gällande byggnadsplanen för en övergång till permanentboende skulle innebära att statusen för kvalitetsfaktorn näringsämnen försämras. Detta medförde att kommunen efter samrådet beslutade att inte inkludera befintliga fastigheter i detaljplanen.

Utredningen visade dock att samtliga tillkommande fastigheter kan exploateras utan att planförslaget riskerar att försämra statusen eller påverka möjligheten att följa MKN, om krav om hög skyddsnivå ställs på till kommande avloppsanordningar. Mot bakgrund av ovanstående har detaljplanens syfte justerats efter samrådet. Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning genom avstyckning av upp till 20 nya bostadsfastigheter, samt att säkerställa en hållbar VA-lösning. En gemensam spillvattenreningsanläggning planeras för att minimera miljöpåverkan och möjliggöra långsiktig hållbarhet. Eventuella förslag på justeringar som rör befintliga fastigheter utanför planområdet kommer därav inte bemötas.

Byggrätt

Se kommunens svar under Yttrande 1.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Befintligt E-område för transformatorstation i plankartans västra del har utökats och plankartan har kompletterats med bestämmelse [E₃] – Teknikhus.

- Naturmark – har utgått från planförslaget då användningen i huvudsak syftade till att bekräfta befintlig markanvändning vilket inte bedöms vara nödvändig för planens syfte och genomförande.
- Kvartersmark **[B]** - bostäder med korsmark har ersatts med **[Y₁]** - förråd, sjöbod eller ställplats, regleringen och markanvändningen har samma syfte som i granskningen men användningen har justerats för att säkerställa att detaljplanen är juridiskt och tekniskt genomförbar vid dess genomförande.
- Egenskapsbestämmelser för **[Y₁]** har lagts till för att reglera utformning, begränsning av markens utnyttjande, höjd och utnyttjandegrad.

Planbeskrivning

- Reviderats avseende miljökvalitetsnormer för vatten.
- Reviderats angående avlopp och hög skyddsnivå.
- Kompletterats med beskrivning och motiv för användningen **[Y₁]** - förråd, sjöbod eller ställplats samt och de egenskapsbestämmelser som gäller inom området.
- Kompletterats avseende ledningar inom allmän plats.
- Planbeskrivningen har justerats genom att ordet "släckvatten" bytts ut mot "brandvatten".
- Felaktigheter i planbeskrivningen angående skogsödlan har reviderats.
- Ändringar av redaktionell karaktär.

Detaljplanering, Umeå kommun, november 2025