

§ 392**Södervik 1:7**

Diarienumr.: BN-2019/01978

Planbesked för Södervik 1:7 - bostäder**Beslut****Byggnadsnämnden inleder planläggning av Södervik 1:7 m.fl.****Syfte**

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av fastigheter för bostäder samt utöka befintliga byggrätter för att möjliggöra för permanent boende.

Syftet är också att säkerställa en hållbar VA-lösning för fastigheterna inom området.

Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget i Södervik, i anslutning till sjön Täftesträsket, ca 26 km norr om Umeå centrum. Fastigheterna som berörs är Södervik 1:7, Södervik 1:13 - 1:15, Södervik 1:17 - 1:54 samt Södervik 1:59 - 1:68.



Figur 1. Ortofoto med område från ansökan markerat i gult. Källa Lantmäteriet.

Sammanfattningsvis så finns det goda möjligheter för en översyn av området med utökade byggrätter samt avstyckning av nya bostadsfastigheter. Vid planläggning behöver fler parametrar så som strandskydd, VA-lösning, jordbruksmark, fornlämningar m.m. beaktas och/eller utredas. Med hänsyn till detta kommer antalet fastigheter, exploateringsgrad och utformning att utredas vidare.

Gällande översiktsplan

Gällande översiktsplan för området är Översiktsplan Umeå kommun, tematiskt tillägg för Landsbygden (antagen 2018). Här är unik klar sjö, bad och vattenaktiviteter utpekade som resurser för utveckling.

Gällande detaljplan

Detaljplanen *Förslag till byggnadsplan för fritidsändamål över del av fastigheten Södervik 1:7 m.fl. fastigheter i Umeå stad (2480K-P59/1972)* är gällande för området och medger områden för bostäder, friluftsbad, småbåtshamn och båtanläggning, samt skyddsområde för vattentäkt. Inom områdena för bostadsändamål får endast fristående hus uppföras. Byggrätten regleras till 100 m² respektive 80 m² byggnadsarea för huvudbyggnad och 40 m² byggnadsarea för komplementbyggnader. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 respektive 4,0 meter. För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd begränsad till 2,5 meter. För samtliga byggnader är högsta takvinkel reglerad till 30 grader. Inom området får huvudbyggnader endast inrymma en bostadslägenhet och komplementbyggnader får inte inredas som bostad.

Strandskydd

Stora delar av området är beläget inom 100 meter från Täftesträsket och omfattas av strandskydd. För att strandskyddet ska kunna upphävas gäller generellt att allmänhetens tillgång till strandområdet inte får försämrats. Likaså får livsvillkoren för växt- och djurlivet inte väsentligt förändras. För att upphäva strandskyddet inom ett område ska det utöver detta uppfylla minst ett av sex särskilda skäl för upphävande, uppräknade i miljöbalken.

Inom planområdet bedöms två särskilda skäl kunna åberopas för att pröva ett upphävande av strandskyddet.

- *Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*
- *Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är området väl avskilt från området närmast strandlinjen.*

Vid en planläggning bör ett upphävande av strandskyddet prövas för de områden som bedöms uppfylla något utav skälen.

Vatten och avlopp

Området är beläget utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vid planläggning kommer en VA-utredning krävas. Utredningen bör se över befintligt system samt redovisa för en god VA-lösning för både nya och befintliga etableringar. Då syftet är att möjliggöra för utökad byggrätt och permanent boende ska höga krav ställas på VA-systemet i området. Detta för att säkerställa att Täftesträsket inte får en negativ påverkan.

Fornlämningar

Inom området finns registrerade fornlämningar, i anslutning till Täftesträsket. Vid planläggning ska arkeolog på länsstyrelsen kontaktas för dialog kring eventuell arkeologisk utredning.

Kulturmiljö

Området är beläget inom ett område som tidigare inte inventerats. Därför vore det angeläget att i ett tidigt skede av planprocessen genomfördes en landskaps och kulturmiljöstudie för att säkerställa att hänsyn till landskapsbilden uppfylls.

Riksintresse

Delar av planområdet är beläget inom riksintresse för rennärning. Detta måste beaktas vid planläggning.

Jordbruksmark

Inom området finns utpekade områden med igenväxande odlingsmark. Detta måste beaktas vid planläggning.

Fastighetsbestämning

Fastighetsgränserna är osäkra inom området. Vid planläggning kommer därför fastighetsbestämning krävas.

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas tredje kvartalet 2020 och planen beräknas antas fjärde kvartalet år 2021.

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Avgift för planbesked tas ut för mellanstor åtgärd med 12 220 kr.

Beredningsansvariga

Clara Persson Harlin, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsgång

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden