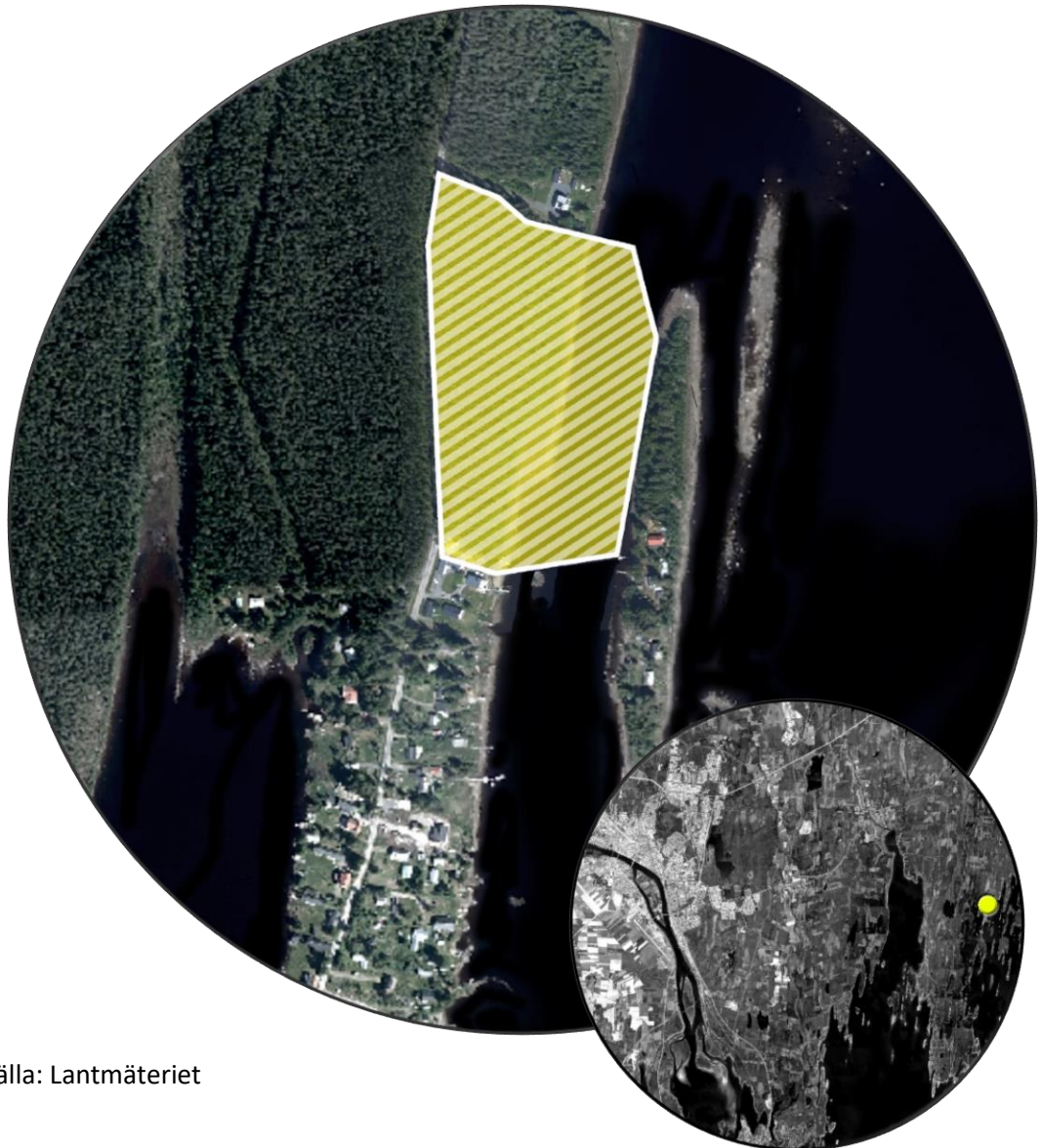


Detaljplan för del av fastigheten

Sävar s:1

inom Sävar i Umeå kommun, Västerbottens län

---



Källa: Lantmäteriet

**Planbeskrivning** - samrådshandling

Diarienummer:  
**BN-2016/00170**

Gällande lagstiftning:

Aktnummer:

Antagen:

Laga kraft:

PBL 2010:900 t.o.m.

SFS 2017:985

## 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. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för standardförfarande.



### Samråd

Planförslaget samråds 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.

### Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

### Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

### Laga kraft

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

## Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen.....	2
Planens huvuddrag.....	5
Planhandlingar.....	5
Underlag och utredningar .....	5
Planens syfte.....	5
Plandata.....	5
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden .....	6
Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg .....	6
Detaljplaner .....	7
Riksintressen.....	7
Strandskydd.....	7
Behovsbedömning.....	8
Planförfarande .....	9
Samrådsrets .....	9
Förutsättningar och förändringar .....	9
Stads- och landskapsbild .....	10
Kulturmiljö .....	11
Fornlämningar .....	11
Naturmiljö.....	11
Service .....	12
Rekreation .....	12
Friyta.....	12
Gator och trafik .....	13
Kollektivtrafik.....	13
Parkering, varumottagning, angöring .....	13
Tillgänglighet .....	13
Miljöfarlig verksamhet .....	14
Buller.....	14
Ljusförhållanden .....	14
Geotekniska förhållanden .....	15
Förorenad mark.....	15
Radon.....	15

Risk för skred .....	15
Risk för översvämning .....	15
Dagvatten .....	15
Snöhantering .....	16
Miljö kvalitetsnormer .....	16
Vatten och avlopp .....	17
Avfall .....	18
El .....	18
Strålning.....	18
Genomförandefrågor .....	18
Huvudmannaskap för allmän plats.....	18
Huvudman för vatten och avlopp.....	18
Genomförandetid .....	19
Avtal.....	19
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Fastighetsbildning .....	19
Gemensamhetsanläggningar .....	19
Ekonomiska frågor .....	20
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare .....	20
Medverkande .....	20

## Planens huvuddrag

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan *Umeå kommun - Fördjupning för Umeå* och innebär att maximalt 9 fastigheter om minst 1300 m<sup>2</sup> kan avstyckas för bostadsändamål. Den totala bruttoarean regleras till högst 150 m<sup>2</sup> per ny bostadsfastighet varav komplementbyggnader begränsas till 50 m<sup>2</sup>. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnaden är 5 meter, vilket motsvarar en och en halv våning.

Andra viktiga omständigheter som behandlats i detaljplanen är hur den planerade exploateringen förhåller sig till planområdets naturvärden samt anpassas till den närliggande bebyggelsen.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Underlag och utredningar

- VA-utredning

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att främja en landsbygdsutveckling i Umeå genom att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är även att säkerställa en utveckling vars omfattning och gestaltning tar hänsyn till områdets natur- och kulturvärden samt riksintressen.

Ett annat syfte med detaljplanen är att säkerställa en plats för gemensam båtplats samt att upphäva strandskyddet inom området.

## Plandata

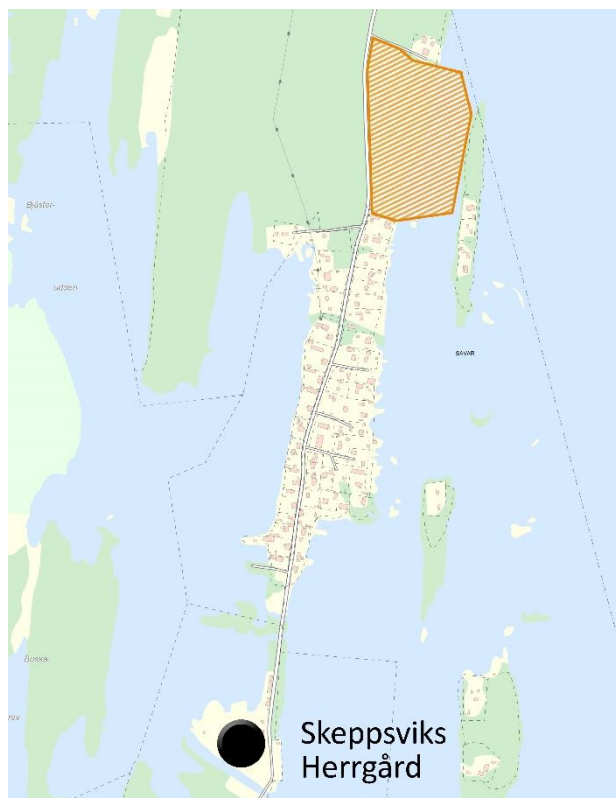
Tätort: Skeppsvik

Planområdets area: 62 400m<sup>2</sup>

Avstånd till närmaste tätort, Sävar: 11km

Markägoförhållanden: Privat ägo

Vattenområden: Sävarfjärden



**Figur 1.** Översiktsbild med planområdet markerat i orange.

## Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

I *Översiktsplan Umeå Kommun - fördjupning för kusten* (antagen av kommunfullmäktige 17 juni 2013) är Skeppsvik utpekad som en strategiskt viktig utgångspunkt för turism och andra friluftaktiviteter kopplat till skärgården. Vidare står det "Här finns goda förutsättningar till utveckling av turism och besöksnäring. Här prioriteras i första hand utveckling av besöks- och turistnäring. Tillkommande bostadsbebyggelse norr om Skeppsvik och på Gergrundet kan, förutsatt att den blir väl anlagd, lyfta områdets betydelse och ge stöd för lokal service knuten till besöksnäringen. Den får dock inte hindra rörligt friluftsliv, tillgängligheten till ett framtida småbåtshamn område norr om Skeppsvik och utvecklingen av besöksnäringen. Tillkommande bebyggelse anpassas i sin placering och utformning till områdets landskaps- och bebyggelsehistoria".

Planområdet är utpekad i översiktsplanen som "möjligt bebyggelseområde för bostäder". För området står det att exploatering förutsätter detaljplan samt att en utredning kring upphävande av strandskydd med anledning av landsbygdsutveckling vid Skeppsvik. I området ska en allmän tillgång till stranden skapas och en lösning med gemensam båtplats erfordras.

Skeppsvik berörs även av *Tillägg till översiktsplan - Strandskydd i Umeåregionen* (antagen av kommunfullmäktige den 17 juni 2013). I tillägget står det att "Skeppsvik är en strategiskt viktig utgångspunkt för turism och andra friluftaktiviteter kopplat till skärgården...här finns goda förutsättningar till utveckling av besöksnäring".

Planförslaget är förenligt med *Översiktsplan Umeå Kommun - fördjupning för kusten samt Tillägg till översiktsplan - Strandskydd i Umeåregionen*.

## Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

## Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebestämmelser som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlet miljöbalken. Utpekade områden som bedöms ha sådan betydelse för olika samhällsintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden eller möjligheterna att använda dessa för avsett ändamål.

Planområdet är beläget i anslutning till riksintresseområden för Yrkesfiske samt Natura 2000 områdena Skeppsviksskärgården och Sävaråns utlopp.

Yrkesfiske är ett riksintresse som innebär att vattenområden som har betydelse för yrkesfisket ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringens bedrivande.

Natura 2000 är ett europeiskt nätverk av skyddade områden som syftar till att hindra utrotning av sällsynta arter och livsmiljöer. De skyddade områdena är ett representativt urval av miljöer med arter eller naturtyper som ur ett europeiskt perspektiv är särskilt skyddsvärda.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset för yrkesfiske samt angränsande Natura 2000 områden.

## 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. Länsstyrelsen kan utöka strandskyddet upp till 300 meter, om det behövs för att tillgodose strandskyddets syften.

Planområdet omfattas av strandskydd som gäller i land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

En kommun får enligt plan- och bygglagen i en detaljplan bestämma att strandskyddet enligt miljöbalken ska upphävas för ett område om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. Inom områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-områden) får det också beaktas som ett särskilt skäl om ett strandnära läge för byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Utöver särskilda skäl ska intresset att ta ett område i anspråk på ett sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

För att kunna genomföra planen krävs att strandskyddet upphävs inom kvartersmark samt för gatumark. Då området är utpekad som ett sk LIS-området och den bebyggelse som detaljplanen möjliggör bidrar till utvecklingen av landsbygden så som avses i LIS-planen åberopas detta som särskilt skäl. Intresset av att ta området i anspråk så som avses i planen bedöms väga tyngre än strandskyddets och fri passage för allmänhet och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv säkerställs i detaljplanen.

Utifrån ovanstående avses strandskyddet upphävas inom områden markerat med **[a]** i plankartan i samband med att detaljplanen får laga kraft.

## Behovsbedömning

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska en behovsbedömning göras. Om behovsbedömningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska detaljplaneförslaget miljöbedömas. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få.

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

Utifrån genomgången har bedömningen gjorts att planförslaget innebär en risk för inverkan på rekreationsområde, naturmiljö, känsliga och skyddsvärda arter, strandskyddsområde, avloppshantering, landskaps-/ stadsbilden, energikonsumtion samt andra planers miljöpåverkan.

Enligt genomgången finns det inte för någon faktor anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller sammanvägning av de faktorer då det finns risk för inverkan leder till slutsatsen att den sammanlagda inverkan kan jämföras med betydande miljöpåverkan. Planen bedöms därför inte innebära betydande miljöpåverkan.



Länsstyrelsen har i februari 2018 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen vill däremot lyfta att planhandlingarna ska innehålla en redogörelse och eventuella åtgärder för de faktorer som är omnämnda i bedömningsmallen.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 5 mars 2018 till och med 17 mars 2018.

## Planförfarande

Enligt behovsbedömningen kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan. Utöver detta har bedömningen gjorts att planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten då planförslaget är en förlängning av befintlig bebyggelsestruktur. Då planförslaget även är förenligt med både översiktsplan *Umeå Kommun - fördjupning för kusten* och *Tillägg till översiktsplan - Strandskydd i Umeåregionen* handläggs planen med standardförfarande, enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

## Samrådsrets

Kartorna nedan redovisar planförslagets samrådsrets. Bedömningen har gjorts att fastighetsägare samt andra aktörer inom det utpekade området kan beröras av planförslaget då de är belägna i planområdets närhet.



**Figur 2.** Kartor med samrådsrets markerat i rött.

## Förutsättningar och förändringar

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter

förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

## Stads- och landskapsbild

Skeppsvik var tidigare lastageplats för Sävar sågverk som anlades på slutet av 1700-talet. Flottning i Sävarån pågick fram till 1951. Sedan 1940-talet ökade antalet fritidsboende i Skeppsvik, främst kring södra Gällskär samt i bykärnan. Idag bor cirka 70 invånare i området, i bykärnan är bebyggelsen tät.



Figur 3. Bilder från Skeppsvik

Bebyggelsen är placerade längs med väg 653. Byggnaderna är i en till en och en halv våningar med träfasader i rött, gult, blått och vitt. Huskropparna är separerade från vägen med gräsmattor, planteringar, buskar och staket. Flera fastigheter har privat brygga vid strandlinjen.

## Förändringar och konsekvenser

Tomterna placeras längs med väg 653 och för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden regleras minsta tomtstorlek till 1300m<sup>2</sup> [d].

Detaljplanen möjliggör en bostadsbebyggelse i en och en halv våning samt friliggande komplementbyggnader. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnaden är 5,0 meter och högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,0 meter. Högsta respektive lägsta takvinkel är 20-35 grader.

Den totala bruttoarean per fastighet regleras till högst 150m<sup>2</sup> [e<sub>1</sub>]. Bruttoarean för komplementbyggnad begränsas till 50m<sup>2</sup> [e<sub>2</sub>]. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnader minst 2,0 meter från fastighetsgräns. Byggnader ska placeras friliggande för att området ska upplevas som ett litet och småskaligt fritidshusområde och smälta in med den närliggande bebyggelsen. Detta regleras med bestämmelsen, komplementbyggnad samt carport får ej sammanbyggas med huvudbyggnad [f<sub>3</sub>] samt **avståndets bestämmelsen ovan**. För att ytterligare anpassa bebyggelsen till närområdet ska fasadmaterial för samtlig bebyggelse ska utgöras av trä [f<sub>1</sub>]. Tak ska utföras som sadeltak [f<sub>2</sub>].

## Kulturmiljö

Skeppsviks Herrgård är en restaurang och konferensverksamhet i området. 1849 flyttade herrgården från sin ursprungliga plats vid järnbruket i Johannesfors, där den uppförts på 1700-talet, till Brädiskäret i Skeppsvik. Herrgården räknas idag som en kulturhistoriskt intressant byggnad.

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget påverkar inte Skeppsviks Herrgårds kulturvärden.

## Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

## Naturmiljö

Skeppsviksskärgården är Sveriges mest utpräglade drumlinskärgård. Drumliner är strömlinjeformade moränrygggar som visar inlandsisens rörelseriktning. Sävarån mynnar i den innersta delen av fjärden vilket ger förutsättningar för en speciell flora.

Planområdet består av skogsmark. Marken sluttar gradvis mot havet i öster. Höjderna inom planområdet varierar mellan +7 och +1 meter över havet. Skogen består av en flerskiktad 90 årig tallskog med olika dimensioner på träden. Det finns enstaka unga aspkloner ner mot vattnet. Stranden utgörs av en albård med gran och löv, det finns enstaka träd av sälg. Det går en sandbank utanför området. Med skötsel skulle denna skog kunna utveckla kulturvärden eftersom den saknar spår av tidigare skogsbruk, eller i väldigt lite omfattning, och skogen har därför naturlig struktur. Med frihuggning av enskilda grova träd och tillskapande av död ved skulle kulturvärdena öka.

Ett fältbesök gjordes av Miljö- och Hälsoskydd under hösten 2018. Bedömningen gjordes att skogen saknar strukturer idag för att få högre klassning än *visst naturvärdespotential*. *Visst naturvärdespotential* innebär att området saknar idag naturvärdeselement och naturliga strukturer som gynnar artmångfalden men som bedöms ha potential att med rätt skötsel bli ett sådant objekt inom 20 års tid.

## Förändringar och konsekvenser

Vid exploatering av området skulle albården kunna sparas och gallras ut. I första hand gallras all gran ut och att man frihugger enskilda grova lövträd av asp, sälg och al.

## Service

Planområdet har låg tillgång på både offentlig och kommersiell service. Närmaste förskola och grundskola är belägna i byn Sävar 12,7 km norr om Skeppsvik. Här finns även närmaste livsmedelsbutik.

## Rekreation

Skeppsviksskärgården räknas till kommunens bästa vatten för långfärdsskridskor och paddling. Skeppsvik är även en utgångspunkt för kustvandringar och skärgårdsturer med förutsättning till utveckling av besöksnäringen inom området. Skärgården är också ett viktigt vatten för fritidsfisket.

## Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen innebär att allmänhetens tillgång till strandområdet begränsas, dock säkerställs esläpp norr och söder om de föreslagna tomterna samt en fri passage mellan bostadstomterna och strandlinjen.

## Småbåtshamn

I planområdets södra del är en befintlig småbåtshamn belägen.

## Förändringar och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör att den befintliga småbåtshamnen kan utökas. Syftet med hamnen är att den kan nyttjas av närliggande fastigheter, både inom och utanför planområdet. Småbåtshamnen ska göras allmänt tillgänglig. Detta säkerställs med användningen Småbåtshamn [V<sub>1</sub>] för markområdet samt användningen Vattenområde där småbåtshamn får anläggas [W<sub>1</sub>] för vattenområdet. För resterande vattenområde, där småbåtshamn ej tillåts, gäller användningen Vattenområde [W].

Då en småbåtshamn är en vattenverksamhet krävs tillstånd enligt 11 kap. 9 § miljöbalken. Tillstånd krävs om anläggningen för småbåtshamnen överstiger en yta av 3000 m<sup>2</sup>. Understiger anläggningen 3000 m<sup>2</sup> görs en anmälan om vattenverksamhet samt en prövning av strandskyddet till miljö- och hälsoskydd vid Umeå kommun.

## Friyta

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse.

## Förändringar och konsekvenser

Varje bostadstomt ska ha en friyta som motsvarar minst en tredjedel av bruttoarean (BTA) ovan mark. Friytan ska ha ett skyddat läge, innehålla grönska samt ge en god rumsverkan och möjligheten för de boende att följa årstidsväxlingarna.

Exploateringsgraden är begränsad för att medge stora friytor och god sikt mellan husen.

## **Gator och trafik**

Väg 653 löper genom Skeppsvik och förbinder området med Ytterboda och i förlängningen Sävar. Vid planområdet trafikeras väg 653 i huvudsak av boende i Skeppsvik. Då separat gång- och cykelväg saknas måste även fotgängare och cyklister ta sig fram längs väg 653. Väg 653 sköts av trafikverket.

## **Förändringar och konsekvenser**

Detaljplanen innebär att bostadsfastigheter lokaliseras utmed en lokalgata från vilken tillfart till fastigheterna sker via anslutning från väg 653. För att minimera antalet utfarter längs med väg 653 ska en in- och utfart anordnas. I detaljplanen säkerställs antalet utfarter med naturmark.

## **Kollektivtrafik**

Planområdena nås i första hand med bil. Länstrafik linje 604 som går mellan Sävar och Skeppsvik måste förbeställas före avresa.

## **Parkering, varumottagning**

Enligt gällande parkeringsnorm (antagen 2018-03-26) krävs 1,4 parkeringsplats per enbostadshus samt 0,1 besöksparkeringsplats, vilket innebär ett totalt behov av 2 parkeringsplatser per fastighet.

## **Förändringar och konsekvenser**

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

## **Tillgänglighet**

Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden inte får överstiga 25 meter. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem. Inom

kvartersmark bör markens lutning uppgå till minst 1:20, dock inte överstiga 1:12.

## Miljöfarlig verksamhet

Planförslaget möjliggör ingen miljöfarlig verksamhet.

## Buller

Buller kan påverka människors hälsa och välbefinnande. Det är därför viktigt att ta hänsyn till denna faktor vid planläggning i bullerutsatta lägen. Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, enligt 4 kap. 33a § PBL, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid fasad och vid uteplats om sådan anordnas. Det behövs dock ingen redovisning om detta anses obehövligt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt rådgivning från Boverket och SKL innebär bullernivåer som åtminstone ligger 5 dBA under riktvärdena. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn även tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

### Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid bostäder

Bostad	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad (dBA)	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anläggs (dBA)	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anläggs (dBA)
För bostäder upp till 35 m <sup>2</sup>	65	50	70
För bostäder över 35 m <sup>2</sup>	60	50	70

## Förändringar och konsekvenser

Enligt den övergripande kartläggning som är gjord av Tyréns 2016 är planområdet utsatt för bullernivåer som med marginal understiger gällande riktvärden varför någon bullerutredning inte utförts. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig.

## Ljusförhållanden

Sol- och dagsljusförhållanden är en viktig miljöfaktor i ett övervägande kallt klimat och solvärmen 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.

De krav på tillgång till dagsljus som ställs i BBR är dock endast motiverade av kravet i plan- och bygglagen, PBL, om att byggnadsverk inte ska ge upphov till oacceptabla risker för hälsan.

### **Förändringar och konsekvenser**

Då planområdet är stort och relativt plant har bedömningen gjorts att ny bebyggelse i en och en halv våning varken kommer att skugga eller skuggas av befintlig bebyggelse.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt kommunal kartering består områdena av sedimentär bergart. En geoteknisk undersökning kan komma att krävas i bygglovsskedet.

### **Förorenad mark**

I den kommunala karteringen finns inga kända föroreningar inom planområdet eller i dess närhet.

### **Radon**

Enligt kommunal kartering utgör planområdet ingen risk för markradon.

### **Risk för skred**

I den kommunala karteringen finns inga indikationer på risk för skred inom planområdet eller i dess närhet.

### **Risk för översvämning**

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för översvämning inom planområdet då byggrätterna ligger på över två meter över medelhavsnivå.

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 staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor bebyggs och hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

### **Förändringar och konsekvenser**

Dagvattenhanteringen bedöms kunna lösas lokalt genom infiltrering. Dagvatten ska tas omhand inom respektive bostadsfastighet och ska inte avledas till allmän platsmark eller närliggande fastigheter.

## **Snöhantering**

Trafikverket ansvarar för vinterväghållning av väg 653.

## **Förändringar och konsekvenser**

För planområdet bedöms snöhantering kunna lösas lokalt. Ytor för snöupplag ska avsättas inom respektive fastighet eller i anslutning till gemensam vändplan. Snö ska inte placeras på fastigheter utanför planområdet.

## **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljö påverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds. MKN för buller undantas eftersom Umeå kommun inte har fler än 100 000 invånare och därmed finns inget krav på bullerkartläggning. Kommunen arbetar dock utifrån ett åtgärdsprogram mot buller som behandlar befintlig ljudmiljö, genomförda bullerbegränsande åtgärder och planerade åtgärder kopplade till tidsmål. Åtgärdsprogrammet finns att tillgå på kommunens hemsida.

Här beskrivs MKN för luft och vatten.

### **Luft**

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

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

### **Vatten**

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen



inte får försämrans. Ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämrans för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Planområdet är beläget i Ytterbodafjärden. Enligt Vatteninformationssystem Sverige har Ytterbodafjärden ekologiska status har bedömts som *måttlig*. Miljöproblem som finns i området är övergödning.

Ytterbodafjärden bedöms *ej uppnå god* kemisk status. Bedömningen baseras på extrapolering som tyder på att gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids. Extrapolering indikerar att gränsvärdet för dioxiner överskrids i strömning. I Sverige idag överstiger kvicksilver och PBDE gränsvärdena i alla ytvatten.

Detaljplanen bedöms inte försämra vattenkvaliteten i intilliggande vattendrag. Planen bedöms heller inte innebära försämrad status för grundvattenförekomsten i närområdet.

## Vatten och avlopp

Planområdet är beläget utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

I *Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp i Umeå kommun* (antagen av kommunfullmäktige den 28 november 2017) är Skeppsvik utpekad som ett B-område, med vilket menas att kommunen planerar ett verksamhetsområde för vatten – och avlopp på sikt.

## Förändringar och konsekvenser

Sävar bys Samfällighetsförening har låtit upprätta en VA-utredning (se bilaga).

I utredningen bedöms planområdet omfattas av den högre kravnivån för nya avloppsanläggningar. Vid installation av WC inom områdena gäller samma krav som för hög skyddsnivå. I Umeå Kommun tillämpas individuell bedömning men endast slamavskiljning med efterföljande infiltration är inte tillräckligt. I NFS 2006:7 är kraven vid hög skyddsnivå följande: Normal skyddsnivå samt rening med minst 90 % fosfor och syreförbrukande ämnen samt 50 % kväve.

Utredningen förordar att avloppslösningarna för kommande fastigheter bör planeras och anläggas med tanke på den kommande kommunala utbyggnaden i området. Grundprincipen för planerade fastigheter ska vara att avloppen utförs på ett funktionsdugligt och ändamålsenligt sätt som medger hög reningsgrad för att undvika belastning på omgivande havsvikar men ändå så att påkoppling till det kommande kommunala avlopps nätet (DKAN) möjliggörs.

Rekommendationen är att avloppsfrågan löses enskilt eller som mindre gemensamhetsanläggningar och med en mer traditionell teknik. I samtliga områden kommer det krävas längre behandling av avloppsvatten från respektive fastighet än slamavskiljning och traditionell infiltration. Tre områden för avloppsanläggningar har

reserverats i detaljplanen. Vilken metod som används regleras i bygglovsskedet.

## **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. VAKIN:s gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Vägghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

## **EI**

Bebyggelsen ansluts till det kommunala elnätet.

## **Strålning**

Ingen strålningskälla finns inom planområdet eller i dess närhet.

## **Genomförandefrågor**

En beskrivning av genomförandet av detaljplanen ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna bli verklighet.

## **Huvudmannaskap för allmän plats**

Huvudmannaskapet i planområdet är enskilt då den finns enskilt huvudmannaskap i området sedan tidigare. Enskilt huvudmannaskap för allmän plats innebär att fastighetsägarna svarar för åtgärder inom såväl kvartermark som natur och gata. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av exempelvis angöringsvägar, kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna.

## **Huvudman för vatten och avlopp**

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten vilket innebär att fastighetsägarna svarar för omhändertagande av vatten och avlopp inom planområdet.

I *Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp i Umeå kommun* är Skeppsvik utpekad som ett B-område. Resultatet av detta kan bli att ny bebyggelse på sikt blir intagen i det

kommunala verksamhetsområdet för VA, med de kostnader som detta medför.

## **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är fem år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har fått laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

## **Avtal**

Ett exploateringsavtal avses tecknas mellan Umeå kommun och sökande. Exploateringsavtalet säkerställer att gatorna inom planområdet blir utbyggda på ett ändamålsenligt sätt.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen medför bebyggelse på östra sidan av väg 653. Nya bostadsfastigheter kan styckas av från fastigheten Sävar s:1 och ska omfatta minst 1300 m<sup>2</sup>. Avstyckning kan ske efter prövning av Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Endast fastighetsägaren kan ansöka om fastighetsbildning. Ansökan lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Planen medger en utfart mot väg 653. Utfarten blir gemensam för samtliga fastigheter inom planområdet.

För att fördela kostnader och ansvar för den allmänna platsmarken, dvs lokalgatan och utfarten, bör en gemensamhetsanläggning bildas. Genom en gemensamhetsanläggning blir de nybildade fastigheterna delägare i lokalgatan och gemensamt ansvariga för såväl anordnandet som underhållet av gatan. Detta innebär skottning, hyvling, grusning etc. Delägandet anges i andelstal som även anger med vilken andel som fastigheten skall betala för vägens kostnader. Gemensamhetsanläggningarna kan i sin tur organiseras genom samfällighetsföreningar.

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, avloppsledningar etcetera.

En ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun. Fördelning av kostnader och regler för skötsel beslutas i förrättningen och fördelas på deltagande fastigheter.

Rätten till utfart kan även lösas med servitut, vilket ger rätt att använda vägen. Ett servitut klargör däremot inte hur skötsel och kostnader skall fördelas

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare**

Markägaren står för alla kostnader som berör exploateringen såsom fastighetsbildning, bygglov, utbyggnad av utfart, vatten och avlopp.

Planavgift tas inte ut vid bygglov eftersom plankostaden regleras i ett särskilt avtal.

## **Medverkande**

Clara Persson Harlin, Detaljplanering

Anna Hedkvist Herzog, Detaljplanering

Fredrik Björkman, Detaljplanering

Marlene Olsson Cipi, Miljö- och hälsoskydd

Hans Sandberg, Miljö- och hälsoskydd

Detaljplanering, Umeå kommun oktober 2019

*Denna handling har godkänts av planchef Clara Ganslandt med planarkitekt Clara Persson Harlin som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.*