

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

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Södervik 1:7 med flera har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med planen 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

Samråd

Planen handläggs med utökat förfarande och har varit föremål för samråd under tiden **6–27 oktober 2023**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

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 kvarstår oklarheter kring påverkan på status för miljö kvalitetsnormer, vilket gör att det inte i nuläget går att utesluta att Länsstyrelsen kan komma att överpröva planen. Inför granskning behöver nedan beskrivna oklarheter avseende miljö kvalitetsnormer tydliggöras i planhandlingarna.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Planbeskrivningen saknar en motivering till kommunens bedömning att genomförandet inte försämrar status samt möjlighet att följa MKN för Täf-
testrasket. För att klargöra möjligheten att kunna följa MKN behövs bl. a. en bedömning av dag- och spillvattnets påverkan på Täf-
testrasket.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Dagvatten och spillvatten

Kommunen planerar inte några ytterligare system för dagvattenhantering utöver befintlig hanteringen i diken, trummor och avvattning till Täftesträsket. Det behövs en bedömning av dagvattnets påverkan på Täftesträsket för att klarlägga om dagvatten från planområdet riskerar att försämra status eller möjlighet att följa MKN i sjön. Sjöns ekologiska status är idag god, och en utökad exploatering får inte medföra en försämring av status eller möjlighet att följa MKN.

I SLU:s databas MVM finns mycket data från provtagning av vattenkemi i Täftesträsket. Det vore önskvärt att kommunen gör en bedömning av påverkan från dagvatten och spillvatten på halten av näringsämnen i sjön utifrån befintliga provtagningsdata.

Spillvatten och avloppslösningar

Syftet med detaljplanen är bl a utöka byggrätten för befintliga bostäder och därigenom möjliggöra för permanent boende. De tillkommande fastigheterna kan också förväntas att till stor del användas för permanent boende. Genomförandet av planen innebär en förtätning som - maximalt utbyggt - skulle kunna omfatta uppemot 70 bebyggda fastigheter.

En majoritet av planområdets fastigheter kan antas komma att använda sig av enskilda avloppslösningar, även om en del av tillkommande fastigheter i östra delen förutsätts ansluta till en gemensam spillvattenanläggning. Kommunen har inventerat elva av det 50-tal anläggningar som är belägna inom planområdet. Av övriga fastigheter har flertalet för närvarande enklare avloppslösningar utan ansluten vattentoalett, och där finns ett latent behov av förbättrade avloppslösningar. Det behövs en bedömning av den sammantagna påverkan från befintliga och tillkommande spillvattenanläggningar på Täftesträskets status och möjlighet att följa MKN. Beroende på den påverkan de enskilda avloppslösningarna kan tänkas ha, så kan det vara aktuellt att ställa krav på att fler fastigheter ansluts till gemensam spillvattenreningsanläggning. Detta kan exempelvis gälla fastigheter som idag inte har godkända avloppslösningar samt tillkommande fastigheter i den västra delen av planområdet

För närvarande finns sammanlagt minst åtta olika dricksvattentäkter inom planområdet samt en central belägen badplats. Att inrätta ytterligare enskilda avloppsanläggningar med åretruntbelastning av wc-vatten runt badplatsen eller i närhet till befintliga dricksvattentäkter innebär potentiella risker för hälsa och miljö.

Om inte spillvatten inom planområdet på annat sätt kan hanteras utan risk för människors hälsa och miljö, är det tänkbart att den planerade

förtätningen och den utökade byggrätten kan innebära att kriterierna enligt § 6 Lag om allmänna vattentjänster (2006:412) uppfylls. Det innebär att kommunen blir skyldig att tillgodose behoven genom en allmän anläggning.

Täftesträskets närområde och svämplan

Då planförslaget gäller exploatering nära Täftesträsket så kan sjöns närområde och svämplan påverkas. Dessa är kvalitetsfaktorer som ingår i klassningen av morfologiskt tillstånd i sjöar. Det behövs alltså även en bedömning av planförslagets påverkan på kvalitetsfaktorn i närområde Täftesträsket (från sjöns strandlinje till 30 meter i omkringliggande markområde) samt en bedömning av påverkan på kvalitetsfaktorn svämplan (det område längs strandlinjen som bildas genom återkommande översvämningar vid höga vattenstånd).

Naturvärden och strandskydd

Livsvillkor för djur- och växtliv i strandzonen kan komma att beröras på ett negativt sätt av planförslaget: De gröna släppen allra närmast Täfteåträsket bevaras, men den tillkommande kvartersmarken för bostäder i områdets sydvästra del förminskar ett befintligt grönt stråk i nord-sydlig riktning.

Det finns ett antal naturvårdsträd inom planområdet, men flertalet av dessa ser ut att kunna komma att påverkas av tillkommande byggrätter (ny kvartersmark för bostäder) samt breddning av väg.

Stenrösen i området omfattas eventuellt av det generella biotopskyddet för jordbruksmark, dispens söks hos länsstyrelsen.

Lupiner förekommer inom området. Massor som kan innehålla växtdelar eller frön från dessa får inte spridas utan bör - om de måste hanteras - läggas tillbaka på platsen eller köras till deponi.

Fornlämning

Den avgränsande arkeologiska förundersökning som företogs sommaren 2022 utgick ifrån förutsättningen att tre nya tomter skulle styckas av från Södervik 1:7. Nuvarande planförslag medger bl.a. ytterligare kvartersmark för bostäder, en breddning av vägen och nya byggnader/komplement till idrottsplatsen. Detta tillägg var inte utgångspunkt för den arkeologiska förundersökningen från 2022, och den nu föreslagna (utökade) exploateringen var heller inte känd för Länsstyrelsen när den avgränsande arkeologiska förundersökning företogs.

Eftersom förekomsten av fornlämningar kan påverka planens genomförbarhet finns det skäl att klara ut fornlämningsförekomsten i tidigt skede av planprocessen.

Resultatet från förundersökningen 2022 blev en viss avgränsning i anslutning till de då kända tomterna, men mark mellan boplat L1937:2732 och undersökningsområde 1 & 2 har inte undersökts på samma sätt. Nya ingrepp inom detta markområde kan kräva tillstånd enligt Kulturmiljölagen. Exempelvis har Idrottsplats R1 försetts med egenskapsbestämmelser h1 och h2 för att begränsa höjd på byggnadsverk, men tycks inte ha fått någon (på plankartan angiven) bestämmelse om maximal utnyttjandegrad. Att medge obegränsad byggnadsarea på mark som kan utgöra en del i fornlämning för boplat är inte lämpligt. Ytterligare undersökning krävs för att ta reda på om områdets fornlämning berörs.

Det saknas också en markering för boplatsen som ligger på stranden samman med den utlöpare som registrerades efter att förundersökningen genomfördes. Det finns en streckad linje som motsvarar den äldre utsträckningen av fornlämningen men den saknar (run-) R-markering och beskrivning. Vid ytterligare precisering av avgränsning för boplat bör streckad linje justeras.

Riksintresse för rennäringen

Planbeskrivningen bör kompletteras med redogörelse för hur riksintresset för rennäringen kan påverkas av planförslaget samt en tydlig motivering till varför planförslaget är förenligt med riksintresset. Rans sameby har störst kännedom om sina betesmarker och hur de använder området. Det är därför viktigt att Umeå kommun involverar samebyn och samråder med dem om hur rennäringen kan påverkas av planförslaget.

Kommentar

Miljökvalitetsnormer

Hösten 2024 genomfördes en utredning i syfte att bedöma planförslagets påverkan på Täftesträsket med hänsyn till möjligheten att följa MKN och vidta åtgärder för att undanröja risken att försämra statusen. Utredningen visade utifrån mätdata mellan perioden 2020 – 2023 att kvalitetsfaktorn näringsämnen (fosfor) är att betrakta som hög. Då ett genomförande av detaljplanen inte får försämra statusen ställer statusändringen höga krav på utformningen av avloppsanordningar och dagvattenhantering. Statusändringen medförde att de befintliga fastigheterna inte längre kan inkluderas i planförslaget, då en övergång till permanentboende skulle medföra att statusen för kvalitetsfaktorn näringsämnen försämrades.

Utredningen visar däremot att samtliga tillkommande fastigheter kan exploateras utan att planförslaget riskerar att försämra statusen eller påverka möjligheten att följa MKN. Genomförd beräkning visar att 24 fastigheter kan tillkomma i området utan att statusen förändras och utan att kvalitetsfaktorn näringsämnen försämrades, om krav om hög skyddsnivå ställs på tillkommande avloppsanordningar.

Planbeskrivningen har reviderats med motivering gällande planförslagets påverkan på möjligheten att följa MKN och påverkan på statusen. Planförslaget har reviderats genom att endast inkludera de tillkommande fastigheterna.

Dagvatten och spillvatten

I den reviderade VA-utredningen bedöms dagvattnet inte utgöra risk för försämring av status eller möjlighet att följa MKN i sjön.

Planbeskrivningen har reviderats med motivering gällande dagvattnets påverkan på möjligheten att följa MKN och påverkan på statusen.

Täftesträskets närområde och svämplan

Planområdet har justerats och inkluderar inte längre Täftesträskets närområde.

Planförslaget innebär inga nytillkomna fastigheter inom 30 meter från sjön. Det som inte är genomfört inom 30 meter från sjön inryms inom befintlig byggnadsplan och är till viss del småbåtshamnarna och en obebyggd fastighet, som eventuellt skulle innebära att ytterligare yta tas i anspråk. Status är i dagsläget god (8% för svämplan och 6% för närområde enligt modellering från 2019, Källa: VISS). Småbåtshamnarna och den obebyggda fastigheten innebär inte en ökning från 8% (svämplan) respektive 6% (närområde) till över 15% vilket innebär att statusklassningen för svämplan och närområde kommer att vara densamma efter planens genomförande.

Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande Täftesträskets närområde och svämplan i enlighet med yttrandet.

Naturvärden och strandskydd

Söderviksvägen har inte för avsikt att breddas. Detaljplaneförslaget bekräftas befintlig vägbana med tillhörande vägområde till och med slänkrön.

Beskrivna naturvärdesträd är enligt "standarddefinition" inte naturvärdesträd utan snarare träd med bevarandevärden. Flertalet av dessa träd inryms inom naturmark och avses att vara kvar. Vidare bekräftar planförslaget befintliga förhållanden i Täftesträskets närhet med släpp av natur mellan fastigheter. Föreslagna tillkommande fastigheter tar naturmark i anspråk men bedömningen är inte att naturmark med påtagliga värden tas i anspråk.

För kommunen kända stenrösen tas inte i anspråk i planförslaget utan inryms inom naturmark.

I enlighet med yttrandet ska förekomst av Lupin hanteras på ett säkert sätt för att undvika spridning. Hanteringen av dessa behandlas inte i planprocessen.

Planbeskrivningen har reviderats med förtydligande om att det inte är naturvärdesträd utan träd med bevarandevärden.

Fornlämning

Avgränsningen för den arkeologiska undersökningen stämde av med arkeolog på Länsstyrelsen som endast pekade ut det undersökta området utifrån föreslagna tomtplaceringar.

Sedan samrådet har planområdet justerats vilket har resulterat i att fornlämningsområdet inte längre ingår i planförslaget och utgör därmed ingen påverkan på fornlämningen.

Inför granskning har grundkartan reviderats i plankartan med reviderad avgränsning och symbol inom fornlämningsområdet.

Rennäring

Planbeskrivningen har kompletterats avseende påverkan på rennäring. Kommunen har involverat Rans sameby för dialog gällande planförslaget vid flertalet tillfällen utan respons.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Yttrandet bedöms kunna tillgodoses i planförslaget.

VATTENFALL

Inget att erinra.

LANTMÄTERI

Plankarta med bestämmelser

Södervik 1:28 får ingen anslutning till allmän plats Gata utan att servitut ska bildas över grannfastigheterna.

Södervik 1:36 har en areal på 1096 kvm kontra planbestämmelse d₂ om 1100 kvm.

Storleken på Naturmarken som ska vara enskilt kan bli svårt att motivera vid en anläggningsförrättning. Dvs vad har bostadsfastigheterna för användning av så mycket naturmark. Specifikt i sydöstrahörnet av planområdet samt allra längst västerut. Se planområdesgräns för byggadsplan.

Planbeskrivning

Inom området finns två ledningsrätter 2480K-04/172.19 och .43 som båda lokaliseras inom Södervik 1:33 och avser rätt till Tele. Ena ledningsrätter ger rätt att ha byggnad för teleanläggning vilket inte fysiskt finns på området idag. Om avsikt från förmånshavaren vill att rättigheten ska leva kvar bör E-område läggas i plankartan.

Delar av planen som bör förbättras

Plankarta med bestämmelser

Befintliga infarter till fastigheterna Södervik 1:32 och 1:38 har i byggnadsplan planlagts med väg. I samrådkartan har man istället lagt Natur och utformningen på området är lite märklig med spetsar. Se över detta.

Allmän plats Gata har lite märklig utformning vid Södervik 1:35. Enligt ortofotot ser området ut att vara anlagt med häck för bostadsfastigheten.

Nya byggrätters anslutning till befintliga vägar är inte riktigt konsekvent utlagda. Även viss inkonsekvens gällande utformningar av nya byggrätter t.ex. byggrätt väst om Södervik 1:44 kontra 1:42-1:44.

För att undvika att ange a_1 på samtlig allmän plats i plankartan bör man istället ange generellt. Likaså för strandskyddets upphävande.

Noggrannheten på planområdets nordöstra gräns är inte helt bra och kan komma påverka fastighetsbildningen. Bra här om man har lite marginal på bestämmelse d_1 och hur många fastigheter det möjligen skulle kunna bli inom byggrätten.

Svårt att se någon skillnad på prickmarksbestämmelser.

Planbeskrivning

Sida 52, bild 20 saknas.

Övrigt

I de frågor där planen enligt Lantmäterimyndighetens mening måste förbättras är Lantmäterimyndigheten berett att som ett särskilt uppdrag vara en diskussionspartner i detta arbete.

Kommentar

Sedan samrådet har planförslaget reviderats och inkluderar inte längre befintliga fastigheter. Förslag på justeringar som rör befintliga fastigheter i enlighet med yttrandet har därför utelämnats.

Planområdesgränsen har justerats för att minska mängden naturmark i enlighet med yttrandet.

Beskrivna ledningsrätter för Tele omfattar inaktivt nät och är inget som behöver säkras i detaljplan.

Kvartersmark för tillkommande bostadsfastighet i angränsning till Södervik 1:44 har som nämnt en avvikande form. Syftet med formen är att uppnå en fastighetsstorlek om minst 1700 m² i enlighet med samtliga tillkommande fastigheter.

Generella bestämmelser gäller inom hela planområdet och blir därför inte användbara för bestämmelser som endast kan gälla inom specifika områden.

Nordöstra fastighetsgränsens noggrannhet har justerats och ingår i grundkartan för granskningsförslaget.

Planbeskrivningen har kompletterats med bilden som saknats.

Yttrandet bedöms kunna tillgodoses i planförslaget.

VAKIN**AVFALL***Avfall och återvinning*

Transportvägar, mått och anvisningar enligt gällande NOA ska efterlevas. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter, detta gäller för både sop - och slamtömning.

Träd, annan växtlighet och snövallar får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet.

Sopkärl ställs ut vid närmsta större väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA.

Vid anläggande av enskilt avlopp bör inte avståndet mellan uppställningsplatsen för slamtömningsfordonet och slamtömningspunkten överstiga 10 meter.

Genomfart eller vändmöjlighet för sop- och slambil ska finnas. 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 gällande NOA för ytterligare anvisningar.

Från 2027-01-01 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial. Det innebär att utöver plats för mat- och restavfall ska även plats insamlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall tas med i planeringen. Förpackningsmaterial ska samlas in i direkt anslutning till mat- och restavfall. För att möjliggöra tillräckliga utrymmen för avfallshantering och transportvägar är det viktigt att detta tas med i planeringen i ett tidigt skede.

VATTEN OCH AVLOPP

Inget att erinra.

Kommentar

Yttrandet bedöms kunna tillgodoses i planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Berörs ej.

Park och natur

Berörs ej.

MILJÖ OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser det positivt att strandskyddsområdet bibehålls som allmänrättsligt tillgängligt i en hög omfattning, samt att kvarvarande områden låts utgöras av naturmark. Kvarvarande naturmark inom strandskyddsområdet är positivt för att skapa kopplingar mellan sjön och omkringliggande naturområden.

Strandskyddsbestämmelserna bör inte upphävas inom område för planbestämmelsen Friluftsbad; alternativt bör detta område minskas ner i storlek. Om syftet är att få till stånd allmänna anordningar så som omklädningshytter bedömer nämnden att ett dispensförfarande enligt strandskyddslagstiftningen är en möjlig hantering av frågan. Allmänt tillgängliga anordningar kan ges dispens om de är allmänt tillgängliga. Ett upphävande strandskyddet inom friluftsbadet riskerar de värden som finns där.

Mer detaljerade bedömningar för hur miljö kvalitetsnormerna påverkas av planförslaget behövs, särskild med hänseende till spillvatten och avloppslösningar.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden förordar att dricks- och spillvattenförsörjningen kan anordnas genom gemensamma lösningar. I synnerhet för de tillkommande fastigheterna. Gemensamma lösningar bidrar till att minimera riskerna för områdets dricksvattentäkter och för miljön i sjön.

Kommentar

Sedan samrådet har planförslaget reviderats och inkluderar inte längre befintliga fastigheter. Förslag på justeringar som rör befintliga fastigheter i enlighet med yttrandet har därför utelämnats.

Planbeskrivningen har reviderats med motivering gällande planförslagets påverkan på möjligheten att följa MKN och påverkan på statusen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

UMEÅ ENERGI

Inga synpunkter avseende bredbands- eller fjärrvärmeledningar.

För elledningar: Umeå Energi Elnät AB har en till befintlig nätstation inom planområdet som behöver skyddas med ett e-område för teknisk anläggning. Ett e-område 10*10m läggs ut i plankartan centrerat över nätstationen. Se kartbild för info.

I övrigt inget att erinra.



Kommentar

Plankartan har försetts med E-område om 10x10 meter enligt yttrandet.

Yttrandet bedöms kunna tillgodoses i planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Museets synpunkter

Kulturvärdesbeskrivningen som Umeå kommun utfört innehåller ingen kulturhistorisk värdering. Avsaknaden av antikvarisk bedömning i ärendet gör det svårt att yttra sig i frågan. Den gör dock ett i stort sett tillfredsställande arbete med att karaktärisera området ur ett bebyggelse och landskapsperspektiv.

Ansatzes görs för att bevara småskaligheten i området. Det bör dock påpekas att utöka bruttoarean till 180 m² innebär en fördubbling och därtill kommer komplementbyggnader i samma skala som befintliga huvudbyggnader. Begreppet småskaligt kan ifrågasättas.

Omvandling från fritidshus till bostadshus innebär också en påtaglig förändring av karaktären då dessa brukas på vitt skilda vis. Vid bostadsbebyggelse tillkommer flertalet anläggningar och ger således en ändrad bild. Det ska dock understrykas att bostadsändamålet i sig inte är problematiskt.

För att tillvarata karaktärsdragen finns det en rad andra åtgärder som kan regleras. Förhållandet mellan fönster- och fasadyta, färgsättning och tillbyggnader är några exempel. Det vore önskvärt att ta fram gestaltungsprinciper för området.

Rekommendation

Västerbottens museum motsätter sig inte planförslaget men belyser behovet av att ta fram genomtänkta gestaltungsprinciper för området.

Kommentar

Kulturvärdesbeskrivning

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

Småskalighet

Kommunen delar åsikten om att begreppet småskalighet kan bli missvisande och har därför tagits bort som motiv i planbeskrivningen. Kommunen gör bedömningen att det kommunala tillväxtmålet och syftet att möjliggöra för permanent boende väger tyngre än småskaligheten.

Karaktärsdrag

En detaljplan får inte göras mer detaljerad än vad som behövs med hänsyn till planens syfte. Att reglera förhållandet mellan fönster- och fasadyta, färgsättning och tillbyggnader i detta område vore således inte lämpligt.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN/BRANDFÖRSVAR

Inget att erinra.

YTTRANDE 1

Hej! Den preliminära detaljplanen för Södervik ser ut att öppna upp stora möjligheter för Södervik och kan utveckla byn i en positiv riktning. Men jag har funderingar i mitt fall kring den eventuella utökade byggytan samt den

prickade delen på fastigheten. Huset är ju färdigt och står ju där det står, så det är inte så mycket att göra åt. Men för att kunna bo kvar här är vi i behov att bygga garage och då föll det ju sig väldigt lägligt att detaljplanen för området väntar en förändring. För att kunna ta del av den föreslagna utökade byggytan och bygga garage måste vi kunna placera dessa kvm på garage nere på den prickade ytan på södra delen av tomten, givetvis med hänsyn med det generella avståndet på 4,5 meter från tomtgräns. Är det något ni tar hänsyn till i den nya förändringen av detaljplanen? Skickar gärna bilder på fastigheten som beskriver situationen.

Kommentar

Sedan samrådet har planförslaget reviderats och inkluderar inte längre befintliga fastigheter. Se kommunens motiv till revideringen under svar till länsstyrelsens yttrande ovan. Eventuella förslag på justeringar som rör befintliga fastigheter kommer därav inte bemötas.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 2

Hej! Vi ställer oss positiva till projektet i stort men har några åsikter kopplade till projektet: 1) Vi är sju hushåll som har en dricksvattentäkt i det område där bostäder och väg skall dras. Ungefär här: <https://maps.app.goo.gl/omrJJvKreG58tgsY8> Det finns dokumentation att denna vattentäkt togs i drift någon gång mellan 1968-1970. En tänkbar lösning är att som ersättning för vår vattentäkt så kopplas vi in till den nya vattentäkten med bibehållen kostnadsnivå som nu. 2) Det hade varit positivt ifall även befintliga fastigheter har möjlighet att ansluta sig till den nya avloppsanläggningen. 3) Stilmässig takvinkel i området ligger mellan 10-27 grader. Ett sadeltak på 10 grader skiljer sig väldigt mycket i karaktär mot ett sadeltak på 30 grader. Därför anser jag att man inte behöver begränsa sig till sadeltak, utan även tillåta pulpettak.

Planområdet omfattas i nuläget inte av strandskydd då befintlig byggnadsplan för området uppfördes före år 1975, och efter denna nya plan så kommer ju strandskyddet att avskaffas manuellt eftersom det automatiskt hade blivit aktiverat. Dvs. strandskyddet gäller fortsättningsvis inte efter denna nya plan har verkställts. Finns det några andra konsekvenser som automatiskt aktiveras i och med att det blir en ny plan som reducerar möjligheten att ersätta befintligt fritidshus med en åretruntvilla?

Kommentar

Sedan samrådet har planförslaget reviderats och inkluderar inte längre befintliga fastigheter. Se kommunens motiv till revideringen under svar till

länsstyrelsens yttrande ovan. Eventuella förslag på justeringar som rör befintliga fastigheter kommer därav inte bemötas.

Dricksvattentäkt

Planförslaget har justerats på så sätt att den tänkta tillfartsvägen samt kvartersmarken för bostäder har flyttats för att den befintliga dricksvattentäkten ska kunna finnas kvar. Det finns i dagsläget inga beslutade riktlinjer kring säkerhetsavstånd för dricksvattentäkter i förhållande till gata men i granskningsförslaget tillskapas ett avstånd på cirka 20 meter mellan täkten och den planerade tillfartsvägen men även minst 16 meter till närmsta bebyggelse. Detta medför en cirka 35 meters bebyggelsefri zon kring den befintliga vattentäkten.

Plankartan har justerats så att den planerade tillfartsvägen reglerad GATA samt närliggande tillkommande kvartersmark för bostäder, flyttas cirka 20 meter från den befintliga dricksvattentäkten.

Gemensam spillvattenreningsanläggning

Befintliga fastigheter har möjlighet att ansluta till gemensam spillvattenreningsanläggning.

Takvinkel och pulpettak

I befintlig byggnadsplan regleras maximal tillåten takvinkel till 30 grader, skillnaden mellan byggnadsplanen och detaljplanen motsvarar därför endast 7 grader. Syftet med att detaljplanen tillåter en högre takvinkel än byggnadsplanen är för att skapa ytterligare förutsättningar för permanent boende genom en högre invändig takhöjd som ett brantare tak medför.

Pulpettak bedöms vara främmande i området då befintlig byggnadsplan reglerar att samtliga byggnader ska uppföras med sadeltak. Med hänsyn till befintlig kulturmiljö tillåts inte pulpettak.

Strandskydd

Planförslaget medför inga konsekvenser i likhet med strandskyddet som skulle medföra en reducerad möjlighet till att ersätta ett befintligt fritidshus med en åretruntvilla.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses.

YTTRANDE 3

Hej! Jag har två funderingar som jag önskar få svar på:

1) Den spillvattenreningsanläggning som enligt förslaget ska anläggas mot vår tomt: - blir det en byggnad ovan mark, annars vad kommer synas ovan mark? - Får man räkna med att lukt från anläggningen kommer upp mot vår tomt? - Hindrar placeringen av anläggningen ev framtida uppfart från

vägen till tomten? Skulle önska att anläggningen placerades en bit bortanför vår tomt.

2) Vattenfrågan: Vår stuga tar dricksvatten från en gemensam grävd brunn som ligger i det planerade tomtområdet "C". Vad händer med den brunnen, blir den kvar? Ifall den blir kvar känns det viktigt att föroreningar från byggnation, parkeringsplatser mm inte kontaminerar brunnen. Om brunnen måste stängas, får vi något annat alternativ? Nuvarande brunn som använts i säkert minst 40 år, har bra vatten till väldigt låg kostnad, enbart elen för pumpen, som vi delar med de andra stugorna.

Kommentar

Sedan samrådet har planförslaget reviderats och inkluderar inte längre befintliga fastigheter. Se kommunens motiv till revideringen under svar till länsstyrelsens yttrande ovan. Eventuella förslag på justeringar som rör befintliga fastigheter kommer därav inte bemötas.

Gemensam spillvattenreningsanläggning

Plankartan har reviderats genom att användningsområdet för E₁ – Teknisk anläggning för spillvattenrening flyttas 4 meter från fastighetsgräns i enlighet med yttrandet.

Val av teknik för spillvattenreningsanläggningen regleras inte i planförslaget. Det finns i dagsläget alternativ för spillvattenreningsanläggningar ovan och under mark och det är upp till exploatören att välja lämplig anläggning. Gemensamt för respektive anläggning är det troligtvis tillkommer ett mindre teknikhus för anläggningen.

En anläggning som fungerar som den avses ska inte ge upphov till störande lukt med undantag vid eventuella driftstörningar.

I granskningsförslaget har användningsområdet flyttats 4 meter från den berörda bostadsfastigheten och 4 meter prickmark regleras inom användningsområdets ytterkanter vilket innebär att ingen byggnad får anläggas inom det prickade området. Ändringen medför att anläggningen flyttas åtminstone 8 meter bort från bostadsfastigheten jämfört med planförslaget som presenterades i samrådet.

Uppfart från Söderviksvägen

Anläggningen i sig hindrar inte en eventuell uppfart, däremot finns det inget planstöd i varken den befintliga byggnadsplanen eller detaljplaneförslaget att uppföra en tillfartsväg till fastigheten i enlighet med yttrandet.

Dricksvattentäkt

Se kommunens svar under yttrande 2.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 4

Hej, Jag har tagit del i detaljplanen och har två synpunkter som jag vill delge.

1. Angående Södervik 1:12s Samfällighetsförening org nr 717907-5830 vill jag poängtera att vi sedan 2005 haft en väl fungerande förening där samtliga medlemmar har skött förvaltningen av S2 stranddelen på ett mycket bra sätt och inte haft ett enda ärende/incident sedan starten 2005. Då förvärvade vi och köpte loss marken både för den gällande gamla vägen som styckades in i våra tomter och S2 som vi köpte av Holmen och bildade strandsamfälligheten för att underlätta access runt sjön som vi nu äger tillsammans. Vi vill naturligtvis fortsätta med detta precis som vanligt utan förändringar. Jag noterade att S2 inte var inritad i den karta som tillhör ärendet vilket bör vara fallet.

Vi har även ett förbättringsförslag gällande småbåtshamnen nedanför fastighet 1:29 som i praktiken aldrig har använts i detta syfte pga att nedsläppet mellan fastighet 1:29, 1:19 är på fel sida om bäcken och man behöver komma över den för att nå småbåtshamnen som även ligger en bra bit på sidan av nedsläppet. Dessutom ligger småbåtshamnen rak ner från fastighet 1:29 och som ägare så skulle det inte vara roligt att få många människor springande tätt nedanför tomten. Och som brukare av småbåtshamnen skulle det kännas konstigt att vara så nära tätt inpå en fastighet. Stranden är också mycket grund och opraktisk för ändamålet. Därför föreslår vi att flytta småbåtshamnen rakt nedanför nedsläppet till höger om bäcken från vägen sett samt minska området såsom det ser ut mellan fastighet 1:24 och 1:27.

Kommentar

Samfällighet Södervik S:2

Sedan samrådet har planförslaget reviderats och inkluderar inte längre befintliga fastigheter. Se kommunens motiv till revideringen under svar till länsstyrelsens yttrande ovan. Eventuella förslag på justeringar som rör befintliga fastigheter kommer därav inte bemötas.

Samfälligheten Södervik S:2 ingår inte längre i planförslaget. Planförslaget medför ingen begränsning i samfällighetens möjlighet att fortsättningsvis förvalta området på samma sätt som i dagsläget.

Grundkartan i plankartan har reviderats inför granskningen med information kring samfälligheten Södervik S:2.

Småbåtshamn

Områdena för småbåtshamn ingår inte längre i planförslaget och behandlas därav inte längre.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 5

1) I o m den ökade trafikmängden som planen, om den realiseras, kommer att innebära måste hastigheten längs Söderviksvägen (Gränsviksvägen?) begränsas till 30 km/h. I dag finns ett anvisningsmärke (märke för rekommenderad högsta hastighet) något hundratal meter in från väg 364 men denna bör ersättas med en hastighetsbegränsningsskylt.

2) Åsikt måste inhämtas från räddningstjänst/ambulans/polis om man anser att det skall införas ett parkeringsförbud på övre sidan av Söderviksvägen, vid stora badstranden, i syfte att säkerställa framkomlighet vid utryckning. Vid vackert väder sommartid parkeras det ofta på båda sidor av vägen och det blir emellanåt småtrångt på sträckan och omöjligt för två fordon att mötas. I o m byggplanen kommer trafikintensiteten att öka och därmed även risken för att vägen "korkar igen".

3) Säkerställ lättillgänglig åtkomst för allmänheten till gångstigen/motions-/skidspåret som i dag börjar vid korsningen Söderviksvägen/Täfteåvägen. Stigen, som korsar skoterspåret vid Södervik 1:7s östra gräns, ansluter bl a till den s k "Konststigen" som går norrut till Södervik 337/lilla badstranden och som varje år attraherar besökare av varierande ålder. Ett alternativ kan vara att bereda marken längs skoterspåret, från Täfteåvägen till korsningen med stigen, så att marken blir framkomlig till fots vilket den inte direkt är för närvarande.

4) I o m det förväntade tillskottet av permanentboende måste kollektivtrafikens turtäthet efter väg 364 utökas så att det blir möjligt att arbetspendla även under skollov. Föreslår att kommunen tar en dialog med Länstrafiken ang detta.

5) Den planerade ytan för en småbåtshamn vid Södervik 257 (Sv1:29) bör minskas och flyttas i nordöstlig riktning så att den blir tillgänglig för båtsläp längs "släppet" mellan fastigheterna Södervik 261 och 265. Med den nu inritade placeringen finns ingen möjlighet till transport av båtar med bil till hamnen.

Kommentar

Trafik och säkerhet

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

Stigen

Avseende gångstigen och även skoterleden är avsikten att dessa kan ges en ny sträckning som fungerar med planförslaget. Detta är en fråga för aktuell markägare. Sträckningen för stigen och skoterleden är inget som kan säkerställas i detaljplanen.

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.

Småbåtshamn

Se kommunens svar under yttrande 4.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 6

Angående småbåtshamn så har området aldrig använts som det. Det finns flera utmarkerade platser runt sjön för att ta kunna ta ner och förvara båtar i sjön. Platsen är olämplig att nyttja på det sättet av flera skäl som anges enligt nedan, bl a att den inte är kopplad till befintlig nerfart som ligger på andra sidan bäcken en bra bit från platsen, nära tomt 1:29 med stor påverkan samt att området är väldigt låggrund. Jag stödjer det ändringsförslag som finns angivet nedan och som bygger på befintlig lösning med tydligt markerade nerfarter runt sjön för båtar.

1. Angående Södervik 1:12s Samfällighetsförening org nr 717907-5830 vill jag poängtera att vi sedan 2005 haft en väl fungerande förening där samtliga medlemmar har skött förvaltningen av S2 stranddelen på ett mycket bra sätt och inte haft ett enda ärende/incident sedan starten 2005. Då förvärvade vi och köpte loss marken både för den gällande gamla vägen som styckades in i våra tomter och S2 som vi köpte av Holmen och bildade strandsamfälligheten för att underlätta access runt sjön som vi nu äger tillsammans. Vi vill naturligtvis fortsätta med detta precis som vanligt utan förändringar. Jag noterade att S2 inte var inritad i den karta som tillhör ärendet vilket bör vara fallet.

2. Vi har även ett förbättringsförslag gällande småbåtshamnen nedanför fastighet 1:29 som i praktiken aldrig har använts i detta syfte pga att nedsläppet mellan fastighet 1:29, 1:19 är på fel sida om bäcken och man behöver komma över den för att nå småbåtshamnen som även ligger en bra bit på sidan av nedsläppet. Dessutom ligger småbåtshamnen rak ner från fastighet 1:29 och som ägare så skulle det inte vara roligt att få många människor springande tätt nedanför tomten. Och som brukare av småbåtshamnen skulle det kännas konstigt att vara så nära tätt inpå en fastighet. Stranden är också mycket grund och opraktisk för ändamålet. Därför föreslår vi att flytta småbåtshamnen rakt nedanför nedsläppet till höger om bäcken från vägen sett samt minska området såsom det ser ut mellan fastighet 1:24 och 1:27.

Kommentar

Småbåtshamn

Se kommunens svar under yttrande 4.

Samfällighet Södervik S:2

Se kommunens svar under yttrande 4.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 7

Samfällighet S:1 finns ej redovisad i förslaget för ny detaljplan Södervik 1:7. För att det inte ska bli några oklarheter framgent så bör samfällighet S:1 redovisas i förslaget för ny detaljplan.

Kommentar

Samfällighet Södervik S:1

Sedan samrådet har planförslaget reviderats och inkluderar inte längre befintliga fastigheter. Se kommunens motiv till revideringen under svar till länsstyrelsens yttrande ovan. Eventuella förslag på justeringar som rör befintliga fastigheter kommer därav inte bemötas.

Samfälligheten Södervik S:1 ingår inte längre i planförslaget. Planförslaget medför ingen begränsning i samfällighetens möjlighet att fortsättningsvis förvalta området på samma sätt som i dagsläget.

Grundkartan i plankartan har reviderats inför granskningen med information kring samfälligheten Södervik S:1.

Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande att samfälligheten Södervik S:1 inte påverkas av planförslaget.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 8

Jag har en egen borrhälsbrunn med automatisk rening av dricksvattnet och en tank för toaletten och en tvåkammarsbrunn för BDT. Jag har lite svårt att förstå om förslaget påverkar mig, men jag vill inte att något av det jag nämnt påverkas.

Kommentar

Ett genomförande av planförslaget kommer inte påverka er borrhälsbrunn eller avlopp.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 9

Hej! Vi anser att det nya sydöstra området för gata och bostäder ska utgå helt från planen pga det påverkar pågående markanvändning, naturvärden och oss befintliga fastighetsägare. Om det nya området inte stryks helt ska området enligt oss få samma karaktär (utformningen) som övriga områden inom planen.

Kommunen ersätter nu gällande plan pga att ni ändrar syftet. Ni anser att området ska förvandlas till ett bostadsområde än fast översiktsplanen säger att detta område är lämpligt att komplettera med enstaka tomter och gällande plan anser att det är ett fritidshusområde.

Idag är det 22 bebyggda fastigheter i den sydöstra delen, av de har 2 st de senaste 5 åren blivit permanent boende inom gällande plans gränser. Det är fortfarande ett fritidshusområde enligt oss men vi förstår att fler vill bösätta sig här, en mindre ökning av byggrätterna bör därför tillåtas. För oss låter det ändå lite märkligt att ni har "beaktat" karaktären i området när ni samtidigt dubblar storleken på byggrätter och gör en helt ny gata för villor. Vi anser att detta är ett fritidshusområde och vi önskar att det får fortsätta att främst vara just det.

Det finns som ni vet en del vattentäkter nedströms det nya östra område. Ni tar hänsyn till dessa när ni föreslår gemensam spillanläggning men samtidigt ökar ni risken för att det sker utsläpp av förorenade ämnen. Ökad trafik och användning av fordon och maskiner mm. inom området medför ändå ökad risk för utsläpp. T.ex. i gällande plan ansåg man att det krävdes ett skyddsområde för den gemensamma vattentäkten men ni anser att den kan utgå och att befintliga och nya vattentäkter ej behöver skyddas?

Det finns också pågående markanvändning inom området. Vandringsleden/skidspåret ska väl även i framtiden rymmas inom planen och vara lättillgänglig för fastigheter i norr och söder? Skoterleden bör väl även den rymmas inom planen?

Vi har även fridlysta arter på och runt vår fastighet som ni missat. Vi anser att planen kan påverka deras övervintringslokal. Ni bör därför utreda och beskriva hur de påverkas samt ska Länsstyrelsen ge tillfälle att yttra sig om de accepterar konsekvensen som uppstår.

Vid utformning av det nya östra området har område för gata placerats i direkt anslutning till vår fastighetsgräns. Det ser ut som att ni gjort det på grund av att någon vill maximera antalet byggrätter. Riksintresset kan även det ha påverkat ert beslut men som ni beskriver så är några meter "försumbart" med tanke på era egna krav. Utformningen tar däremot ingen hänsyn till hur den påverkar oss befintliga fastighetsägare.

Om det östra området ändå tillkommer anser vi att utformningen av den nya gatan ska följa gällande plans utformning. Med det menar vi att samtliga fastigheter har en fastighetsgräns som är en form av "baksida" av fastigheten. Alla inom planen har endera sjö, skog eller minst en 7 m bred skiljeremsa av naturmark innan nästa område för gata eller bostäder. Om vägen placeras intill vår fastighetsgräns kommer vi och vår granne vara de enda befintliga fastighetsägare som inte haft möjligheten att placera våra byggnader utifrån hur väg och bebyggelse på granntomten hamnar. Vi blir väldigt orättvist behandlade inom denna plan om gata läggs i direkt anslutning till våra östra tomtgränser.

Ert förslag innebär ökad insyn, buller och damm från vägen som hamnar nära två av våra tre uteplatser. Ni avser även att ta bort den direktkontakt vi idag har med naturen. Vi vet att vi inte kan påpeka att detta skadar vår hälsa men det är dessa faktorer som ger oss bättre hälsa. De skapar ett enormt lugn och tystnad på vår fastighet, vilket vi behöver. Vidare kommer fastighetsvärdet att falla rätt mycket pga att dessa kriterier utgå. Vår stuga går från att vara en charmig liten röd stuga med skogen runt knuten till en felplacerad liten stuga i ett villakvarter. För oss blir den ekonomiska skadan stor för rimligen innebära den en värdeminskning på mer än 20%.

För att leder och skiljeremsa av naturområde ska rymmas samt för att behålla karaktären inom planen borde det östra området utformas mer som detta exempel. Om det medför för stor påverkan på vindkraftverksområdet kan de 3 längst österut placeras intill gatan.



Tills sist, man kan fortfarande kan skapa >50 nya byggrätter, i första och andra led mot sjön, med sjöutsikt, som ansluter till en befintlig väg utan att det påverkar befintliga fastigheter runt Täfteträsket. Varför ska ni då skapa dessa utan sjöutsikt?

Vi anser att planbeskrivningen ska kompletteras med följande:

Markanvändning

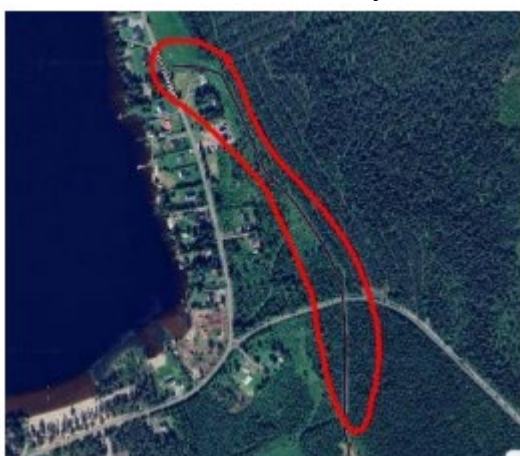
Det nya området påverkar en gammal vandringsled som av "hävd" borde få vara kvar. Den nyttjas dagligen av boende och besökare i området. Idag ansluter även den nya konststogens södra del ca 200 m utanför plangräns. Den har enligt oss ett historiskt värde då den är gammal, väldigt fin och bred när man kommer upp inom och bortom området för dessa östra tomter. Den fanns här långt innan gällande plan skapades och enligt oss ska den få vara kvar. Ortofoto från 1960 resp. 2020. Fram tills år 2019 var även detta en skidspårsslinga som gick vidare ut på sjön. Det är en sträcka som då vi önskar att man drog upp igen för nu måste vi ta bilen till skidspåret.



Så här ser leden ut strax utanför plangräns, en bred och fin vandringsled.



Vidare finns det en utmarkerade skoterled inom planen. Berörs inte den av det nya området? Det ser då ut som ni stänger den helt. Den ansluter till den större skoterleden söder om kartan och är troligen den enda utmarkerade leden som ansluter till sjön.



Landskapsbild

För oss låter det lite konstigt att ni "beaktat" småskaligheten i området när ni anser att hela 180 +80 m² ska tillåtas och samtidigt förtäta och skapa nya områden för permanenta bostäder. Hur har ni egentligen kommit fram till att ni beaktat småskaligheten med erat förslag. Vad ryms inom begreppet "småskalig"?

Ni nämner ofta dessa siktlinjer som redan finns och de nya som nu skapas. Ibland låter det som att ni skapar fri sikt mot sjön i de "gröna släppen". När man läser beskrivningen kan man tro att det nya östra området får sjöutsikt men i själva verket är det väl bara en eller två av byggrätterna som får begränsad sjöutsikt? Än om det inte är ett krav så önskar vi att det framgår om de får sjöutsikt eller ej för vi tycker att ni skönmålar det nya östra området och ger de ett falskt värde för allmänheten. De flesta av de kommer enligt oss aldrig att se sjön och vi vill att ni utreder och beskriver vilka som egentligen får sjöutsikt. Vår tomt är t.ex. öppen nu pga att den avverkades för 8 år sedan. Träden är redan 4 m höga och snart står det rätt höga björkar, granar och tall på vår mark vilket gör att ingen fastighet öster om oss kommer se sjön.

Naturmiljö

Vi vill uppmärksamma er på att det finns håligheter i de två stora asparna som finns nedanför oss, de ni har med i planbeskrivningen och skriver att de får avverkas. De har vid flertal tillfällen varit boplats för större hackspetten. Det finns även spillkråka här än om vi bara sett den vid enstaka tillfälle, dvs den har troligen ingen boplats inom planen.

Eftersom vår tomt fortfarande är i direkt anslutning med relativt torr blockrik skogsmark finns det väldigt gott om skogsödlor men även kopparödla och orm i mindre omfattning. Vi vet att båda ödlorna nedan är skogsödlor än fast den ena är brun och den andra svart. Bruna är däremot vanligast förekommande och de kan man ofta se på och intill vår fastighet. Svarta är mer sällsynta för oss och vi har nästan bara sett de i dikeslätten intill vår östra fastighetsgräns. På bilden nedan satt en på vår vägg men vi ha även filmat en i dikesslätten. Detta är som ni vet fridlysta arter och vi har inte kunskapen om att bedöma var de har sina vinterlokaler. Vi anser däremot att ni är skyldiga att bedöma detta och även undersöka om det krävs dispens från artskyddsförordningen pga den nya exploateringen öster om oss. För oss är det trist om ni orsakar skador på deras vinterlokal och medför att vi får färre ödlor. Den nya vägen är t.ex. placerad i vår östra dikesslänt, dvs där vi oftast sett svarta skogsödlor.



Dricksvatten

Det är såklart bra för oss och andra med enskild/gemensam vattentäkt att ni inte tillåter nya spillvattenanläggningar uppströms våra vattentäkter. Men med det östra området ökar ni ändå risken för att grundvattnet kan förorenas av utsläpp samt kan t.ex. insaltning av väg också ha negativa konsekvenser på dricksvatten. Vår täkt (djupborrad brunn med pumphus inkl filteranläggning mm) finns i vårt sydöstra tomthörn. Den kommer hamna 2 m utanför gräns för ny gata. Finns det något krav på att det ska finnas ett säkerhetsavstånd mellan en ny enskild väg och en enskild vattentäkt?

Fråga om markanvändning enligt nya planen.

Ni klassar vägar ned till båtplatser som naturmark än fast det egentligen är en form av väg som årligen kräver underhåll och inte får blockeras. Är det rätt? Rent "juridiskt", betyder inte det att den enskilde huvudmannen bestämmer över ytan och kan låta den växa igen? För oss är vägar ned till båtplatser också någon form av yta som bör vara en gemensamhetsanläggning.



Om det östra området inte minskas eller stryks ur planen enligt vårt förslag vill vi ha följande ändringar.

Vi anser som sagt att det ska vara en minst 7 m bred skiljeremsa av naturområde mellan vår fastighet och område för gata i östra tomtgränsen, precis som det finns på andra ställen inom denna plan. Vi ser inte att riksintressen för vindkraftverk medför att den ytan ej kan skapas här. Om ni anser att den östra yttre gränsen ej får hamna närmre riksintresset kan den behållas. Byggrätter kan utföras "bredare" men inte lika "djupa" vilket medför att ev. en byggrätt utgår och övriga blir större än 1700 m². Om detta område på minst 7 m ej läggs in i planen kommer vi att överklaga att planförslaget fastställs.

Vidare anser vi att det ska fastställas/framgå vilken maxhöjd vägen får ha förbi vår fastighet. För att vi ska kunna skapa ett insynsskydd får den inte hamna för högt i förhållande till vår gräsmatta. Utan skiljeremsa ovan får den rimligen inte vara mer än 0,5 m ovan marknivå intill vår stuga, vilket i stort innebär att körbanan hamnar i befintlig marknivå men ev. något under när man passerar förbi våran vattentäkt. Med skiljeremsa bör vägens körbana hamna max 0,2 m ovan i befintlig marknivå. Av granskningshandling vill vi att detta krav framgår så att vi vet vilken ökad insyn vägen medför.

Ett permanent boden på vår fastighet kräver troligen en annan typ av avloppsanläggning. Om ni nu drar en ny spillvattenledning intill vår

fastighetsgräns är det därför bra om anläggningen dimensioneras för vår och grannens fastighet samt att man redan nu gör anslutningspunkter för oss. Vi ser med andra ord gärna att fastigheten har rätten men inte skyldigheten att kunna ansluta sig.

Kommentar

Sedan samrådet har planförslaget reviderats och inkluderar inte längre befintliga fastigheter. Se kommunens motiv till revideringen under svar till länsstyrelsens yttrande ovan. Eventuella förslag på justeringar som rör befintliga fastigheter kommer därav inte bemötas.

Småskalighet

Se kommunens kommentar under Västerbottens museums yttrande.

Dricksvattentäkt

Se kommunens svar under yttrande 2.

Inom det i byggnadsplanen reglerade skyddsområdet för vattentäkt finns idag endast en vattentäkt och bedömningen är att den tälten kan finnas kvar med förutsättningen att tillkommande fastigheter inte får ha enskilda avlopp.

Stigen/skoterled

Se kommunens svar under yttrande 5.

Fridlysta arter

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

Naturvärden

Flertalet av de beskrivna träden med bevarandevärden ingår inte längre i planförslaget. Föreslagna tillkommande fastigheter tar naturmark i anspråk men bedömningen är inte att naturmark med påtagliga värden tas i anspråk.

”Östra områdets” utformning

Plankartan har justerats så att den planerade tillfartsvägen reglerad GATA, flyttas mellan 15-18 meter från den i yttrandet berörda bostadsfastigheten, i enlighet med yttrandet.

I granskningsförslaget tillskapas ett område med NATUR mellan fastigheten och GATA för att tillfartsvägen inte ska ligga i direkt anslutning till fastigheten. Avståndet mellan fastigheten och den planerade tillfartsvägen är i granskningsförslaget som minst 15 meter.

Siktlinjer/släppen

Att bevara ett antal släpp med regleringen NATUR mellan bebyggelse säkerställer allmänhetens tillgång till närliggande naturmark. Användningen NATUR kräver ingen omfattande skötsel utöver eventuell befintlig skötselplan men kan röjas och avverkas. Det kan självklart vara så att röjning och avverkning krävs för att skapa tydliga siktlinjer, men det kan inte regleras detaljplanen utan ansvaret ligger hos den berörda fastighetsägaren. I planförslaget skapar vi förutsättningar siktlinjer och allmänhetens tillgång till närliggande naturmark.

Aspar

Närområdena till träd med bevarandevärden har i så stor utsträckning som möjligt reglerats med NATUR eller inte planlagts för att öka incitamenten för att bevara träden. Det ligger inom fastighetsägarens rätt att besluta om hur träden hanteras.

Väg till småbåtshamn/Gemensamhetsanläggning

Områdena närmast Täftesträsket ingår inte längre i planförslaget.

Gemensam spillvattenreningsanläggning

Se kommunens svar under yttrande 2.

Yttrandet bedöms delvis kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 10

Hejsan

Vad kul, hoppas denna detaljplan går igenom, väldigt seriöst och väl genomfört. Jag m. familj ser väldigt positivt på detta. Har varit i kontakt med fastighetsägaren och hört att det finns ett område på den västra delen av detaljplanen (GA2) där det finns ett förslag på bebyggelse av eventuella

garage eller förrådsbyggnader. Då i princip samtliga fastighetsägare har båt och/eller brygga som behöver förvaras och samt i vissa fall traktor m. redskap och andra typer av maskiner som används för att sköta våra gårdar och ta hand om byns vägar och snöröjning så anser jag att det vore lämpligt att den möjligheten att få bygga enskilt eller gemensamt med de fastighetsägare som har behov av garage eller förrådsbyggnader. Tror det skulle gynna bygden positivt.

Kommentar

Förrådsbyggnader

Önskemål om förrådsbyggnader tillgodoses i det reviderade planförslaget.

Plankartan har reviderats med område avsatt för förrådsbyggnader/garage/ställplats i enlighet med yttrandet.

Planbeskrivningen har reviderats för att överensstämja med justeringen i plankartan.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

YTTRANDE 11

Hej Ser väldigt positivt till den nya detaljplanen i området. Har haft en dialog med fastighets ägare i området som är berörda för detaljplanen, bla. några som funderar på att bygga om befintlig byggnad och nybyggnation. Tycker att byggnadshöjden kunde vara högre än 4m alternativt justera taklutning mer än dom 37 grader som är föreskrivna.

Kommentar

Sedan samrådet har planförslaget reviderats och inkluderar inte längre befintliga fastigheter. Se kommunens motiv till revideringen under svar till länsstyrelsens yttrande ovan. Eventuella förslag på justeringar som rör befintliga fastigheter kommer därav inte bemötas.

Byggnadshöjd

För att värna om befintlig kulturmiljö och siktlinjer bedöms det inte lämpligt med en byggnadshöjd för huvudbyggnad som överskrider 4 meter.

Takvinkel

Se svar för yttrande 2

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 12

Har i det stora hela inga invändningar till detaljplanen. Bra att tomterna är stora så karaktären på området behålls. Det som berör vår fastighet och sex andra (varav en är samlingslokalen Myrstacken) är att vi har en vattentäkt som kommer att påverkas. Har dokument som kan visa på att den har funnits i mer än 50 år. Att vi kompenseras på något sätt genom att anslutas till den gemensamma vattenlösningen för de nya fastigheterna. Ser med viss oro att projektet startas och vi blir av med vattentäkt och få tomter säljs. Att vattenlösningen måste vara klar innan vattentäkten försvinner. Tycker också att i planering av avloppen till de nya fastigheterna tas hänsyn till att äldre fastigheter i framtiden kan ges möjlighet att ansluta sig till gemensamma lösningar.

Kommentar

Dricksvattentäkt

Se kommunens svar i yttrande 2.

Gemensam spillvattenreningsanläggning

Se kommunens svar i yttrande 2.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

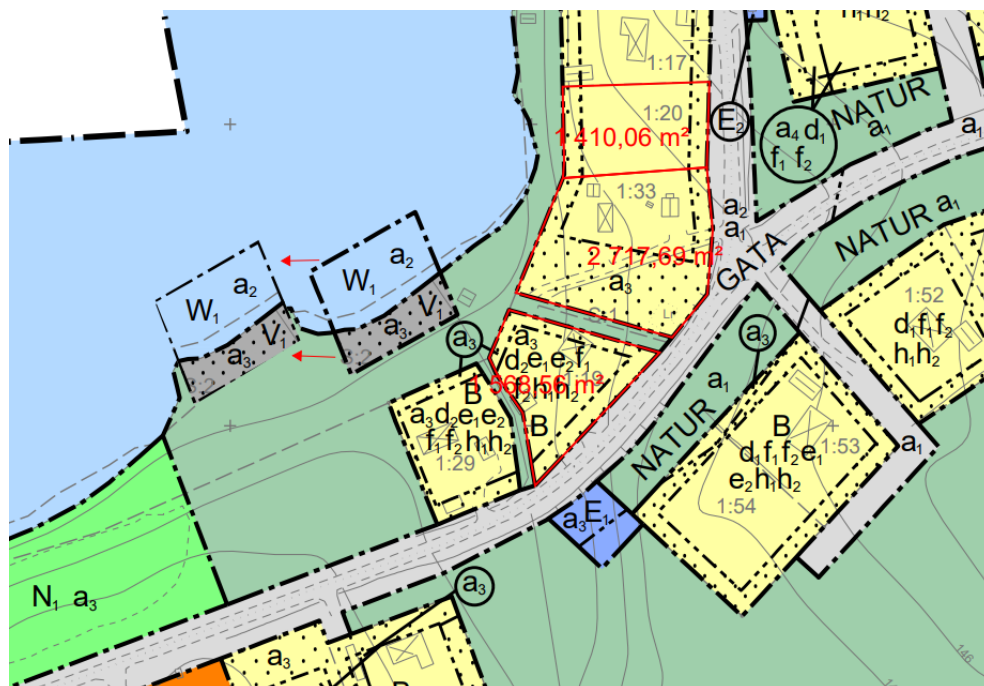
YTTRANDE 13

Om man tar en helhets bild kring hur geografin ser ut runt Täfteträsk, så ser man att det finns en mängd olika nedfarter mot vattnet eller det Ni kallar "Släpp". Det råder ingen brist på antalet anser vi.

Tillgängligheten och genomförande möjligheten bör vara något som man bör ta i beaktan vid förslagsritningar. Vi anser att det absolut minsta mark & miljöåverkan torde vara som vi markerat i bifogad ritning. Dvs i direkt / nära anslutning till den befintliga badplatsen. Dels att med bilar o evt båttrailers finns väg tillgång där samt OM man beslutar sig för att göra en korrekt utförd båtplats/ brygga där så behövs det ingen muddring av stranden då ett djup uppnås i klar närhet till den plats som finns där att ta i anspråk. De förslag som inlämnats från Ovan person innebär att det är ca 30-40 meter ett vattendjup som ej överstiger 40 cm och man behöver då åsamka rejäl bottenförändring om man skulle försöka uppnå en funktionell båtplats/ båtbygga utan att båtarna "suger fast" i sanden.

Vår ambition är att dess eventuella framtida placering av ngn småbåtsanläggning bör ske så miljö vänligt/ funktionsmässigt / tillgänglighetsmässigt som möjligt & de förslag vi sett hitintills inte är det optimala förslagen enligt vår mening. Vi tar gärna ett möte gällande detta med

Strandsamfälligheten, då de inte verkar vilja bjuda in så gör vi det istället. Då kommer vi säkert fram till en bra lösning för ALLA berörda parter.



Kommentar

Småbåtshamn

Se kommunens svar under yttrande 4

Kommunen vill även uppmärksamma att muddring kan innebära vattenverksamhet och kräva tillstånd.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 14

Vi har noterat att detaljplanen inte tagit hänsyn till den befintliga kärrvägen från Österåkerskorsningen över Nyverksbrånet till Nyverket. Kärrvägen måste betraktas vara av kulturhistorisk värde. Den är t ex utmärkt på Ekonomisk karta från 1959, se bif utdrag från kartan. Kärrvägen har bevarats som kulturminne av Holmen Skog vid deras senaste avverkning. Kärrvägen nyttjas idag frekvent av sommarstugeägare och gäster som promenad- och jogging stråk, cykelväg, och vintertid för skidspår och snöskoterväg. Den är även en naturlig väg in till naturen för den som är intresserad av skogsvandring och bäreller svampplockning, samt kulturupplevelse av mina konst-alster. Enligt detaljplanförslaget kommer det inte att finnas någon enkel och naturlig access till Kärrvägen (som vi kallar Blåbärsstigen för den är blå-snittsblad; och inritad i vår orienteringskarta) då den kommer att blockeras av tomtmark och bebyggelse.

Jag vill skicka bilder för att visa min konst som finns längs omtalade stig (och även överallt för övrigt i skogen). Tyvärr är de målade figurerna in-
tagna för vinterförvaring. Familjer uttrycker stor glädje och blir fyllda med
egen fantasi! Stigen måste få vara kvar orörd och som nu lätt-tillgänglig





Kommentar

Stigen

Se kommunens svar under yttrande 5.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

YTTRANDE 15

Vi har noterat att detaljplanen inte tagit hänsyn till den befintliga kärrvägen från Österåkerskorsningen över Nyverksbrånet till Nyverket. Kärrvägen måste betraktas vara av kulturhistorisk värde. Den är t ex utmärkt på Ekonomisk karta från 1959. Kärrvägen har bevarats som kulturminne av Holmen Skog vid senaste avverkning. Kärrvägen nyttjas idag frekvent av sommarstugeägare och gäster som promenad- och jogging stråk, cykelväg, och vintertid för skidspår och snöskoterväg. Den är även en naturlig väg in till naturen för den som är intresserad av skogsvandring och bär- eller svamp-plockning. Enligt detaljplaneförslaget kommer det inte att finnas någon enkel och naturlig access till kärrvägen då den kommer att blockeras av tomtmark med bebyggelse. Vi föreslår att kärrvägen bevaras inom planområdet på sånt sätt att den fortsatt kan komma att nyttjas på samma sätt som idag. Vi noterar att det på sidan 36 under Fordonstrafik nämns att Söderviksvägen leder runt Täftesträsket för att sedan återansluta till väg 364 i Kroksjö. Det senare är inte korrekt. Söderviksvägen slutar vid Täfteträskets

norra ände. De vägar som leder vidare mot Kroksjö är skogsbilvägar och därmed inte ämnade för allmän trafik.





Kommentar

Stigen

Se kommunens svar under yttrande 5.

Planbeskrivningen har reviderats avseende Söderviksvägens dragning.

Yttrandet bedöms inte kunna tillgodoses i planförslaget.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Planförslaget har reviderats genom att endast inkludera de tillkommande fastigheterna.
- Fornlämningens avgränsning och symbol har kompletterats i grundkartan.
- Planområdesgränsen har justerats för att minska mängden naturmark.
- Plankartan har försetts med E-område om 10x10 meter för befintlig nätstation.
- Plankartan har justerats så att den planerade tillfartsvägen reglerad GATA samt närliggande tillkommande kvartersmark för bostäder, flyttas cirka 20 meter från den befintliga dricksvattentäkten.
- Användningsområdet för E₁ – Teknisk anläggning för spillvattenrening har justerats och flyttats 4 meter från närliggande bostadsfastighet. Längs användningsgränsen skapas en buffert med 4 meter prickmark.
- Grundkartan i plankartan har reviderats inför granskningen med information kring samfälligheten Södervik S:2.
- Grundkartan i plankartan har reviderats inför granskningen med information kring samfälligheten Södervik S:1.
- Plankartan har reviderats med område avsatt för förrådsbyggnader/ställplats

Planbeskrivningen

- Beskrivning av Täfteträskets närområde och svämplan har lagts till.
- Planbeskrivningen har reviderats med motivering gällande planförslagets påverkan på möjligheten att följa MKN och påverkan på statusen.
- Planförslaget har reviderats genom att endast inkludera de tillkommande fastigheterna. Planbeskrivningen revideras för att överensstämma med ändringen.
- Formulering av träd med bevarandevärden har ändrats.
- Beskrivning av bedömning av påverkan för rennärning har lagts till.
- Planförslaget har reviderats genom att GATA har flyttats på grund av dricksvattentäkt. Planbeskrivningen revideras för att överensstämma med ändringen.
- Saknad bild på sidan 52 i enlighet med yttrandet har lagts till. I och med justeringar i planbeskrivningen finns nu bilden på sida 58.

- Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande att samfälligheterna Södervik S:1 och Södervik S:2 inte påverkas av planförslaget
- Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande område avsatt för förrådsbyggnader/garage/ställplats.
- Beskrivning av Söderviksvägens dragning har reviderats.

Tillkommande/reviderade utredningar efter samrådet

- VA- och dagvattenutredning

Detaljplanering, Umeå kommun, september 2025

Denna handling har godkänts av planchef Johanna Söderholm med planarkitekt Villiam Brännström som handläggare. Handlingen är godkänd i kommunens elektroniska system och har därför ingen namnunderskrift.