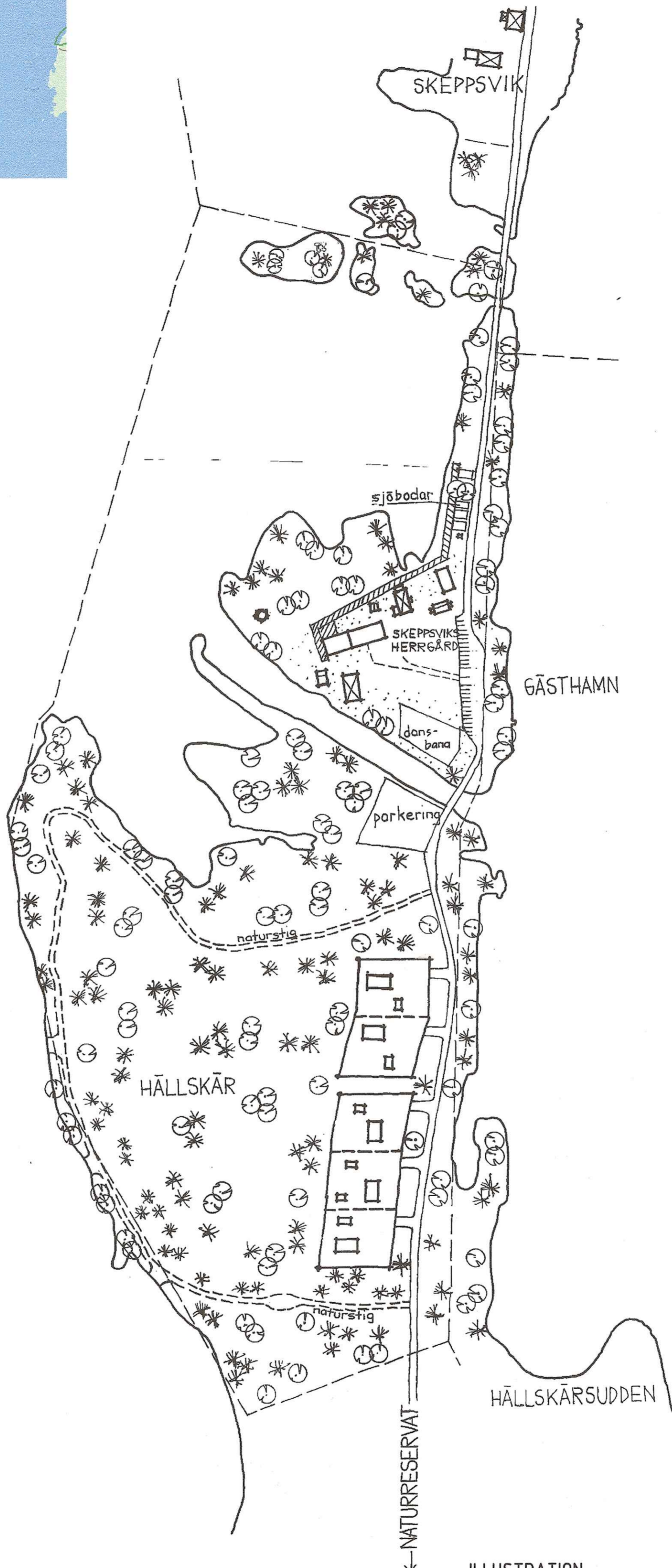


ÖVERSIKTSKARTA



PLANKARTA



ILLUSTRATION

PLANBESTÄMSEL

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
NATUR Naturområde
N1 Naturområde, övernattingsstuga, max BTA 50 m² får byggas där så prövas lämpligt
N2 Naturområde vid hamn, åtgärder/expl. får endast ske efter särskild prövning
V1 Småbåtsbryggor tillåts
V2 Småbåtskaj och bryggor tillåts
W Öppet vattenområde
W1 Kanalområdet, åtgärder/exploatering får endast ske efter särskild prövning

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
E Tekniska anläggningar
HK Restaurang/konferans/hotell
K Hotell/konferans
K1 Bastu/relax/omklädning
K2 Lusthus m m
K3 Fristående sjöbodar (hotellrum) max BTA 35 m²/byggnad, max 6 st

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- infart En infart får anordnas till respektive fastighet

UTNYTTJANDEGRAD

- Bostäder
e1 = 150 Största bruttoarea per tomt i m² ovan mark.
e2 = 80 Största byggnadsyta för huvudbyggnad per tomt i m².

På tomt får endast en huvudbyggnad (med en byggnadsarea av max 80 m²) samt friliggande komplementbyggnader (gäststuga, uthus, garage) uppföras med en sammanlagd bruttoarea ovan mark av högst 150 m². Byggnadsytan för huvudbyggnad får vara max 80 m² (BYA). Gäststugans area får inte överskrida 25 m². På tomt får endast en lägenhet inrymmas.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
Marken får endast bebyggas med bryggor/dansbana/tillfällig scenbyggnad

MARKENS ANORDNANDE

- n Träden skall bevaras eller återplanteras
n1 Naturmark skall vidmakthållas, schaktning och fyllning är endast tillåten vid grundläggning av byggnader och i anslutning till dessa. Vid schaktning/fyllnad skall marknivån anpassas till omgivande naturmark.
parkering Parkeringsplats skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Bostäder
Högsta byggnadshöjd i meter
Högsta taklutning i grader
I Högsta antal våningar
v Vind får inredas
f1 Byggnaderna skall ha träfasad i dämpad kulör grå, brun eller faluröd.
- Byggnadshöjd och nockhöjd för komplementbyggnad får vara högst 3.0 respektive 4.0 meter
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från tomtgräns
- Carport får inte sammanbyggas med huvudbyggnad
- Tak över carport får ha en största yta av 20 m²

Varsamhet Restaurang/konferans/hotell

- fk1 Utformning och placering av byggnader i området skall ske i samråd med Västerbottens museum.
fk2 Alla byggnader i området skall vara mindre i volym och ha lägre nockhöjd än huvudbyggnaden.
q1 Byggnadernas karaktär skall bibehållas. Ingrepp i stomme och fasad skall göras i samband med Västerbottens museum. Byggnad får inte rivras.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

- Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
Strandskydd upphävs inom kvartersmark och markerat område

Utfökat marklov

Marklov erfordras för naturstig. Utformningen skall följa anvisningar i planbeskrivningen under Förutsättningar och förändringar: Tillgänglighet - naturstig.

Översiktlig kulturinventering av Raå 125 området och Hällskär skall genomföras innan avstyckning av fritidshustomterna utförs.

Detaljplan för fastigheten SÄVAR 31:2 (Skeppsviks herrgård) i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i juni 2010 Reviderad i september 2010

Signatures of Otto Forsgren and Tomas Sjöströmberg

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2010-01-11 MOK 09-100

Reviderad

Cartographer name

Mätning: NH Kartkonstruktion: AH

Kartstandard enligt HMK

Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats

Lägesnoggrannhet: Skalen för primärkartan är 1:2 000 (byar)

Aktuallägesstandard: Visat preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sverref 99 20 15 resp RH 2000

Höjtinformation: På norra delen höjtkurvor och på södra delen punkthöjder

Ursprung: Digital primärkartan

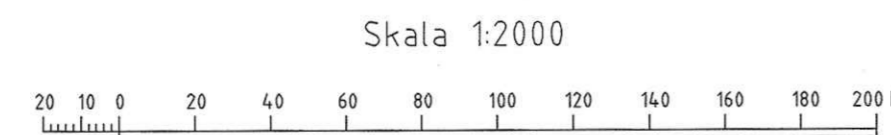
Flygfotografier är: År 1992 på 1000 m höjd

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Planerings- och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd av teknisksektionen för grönplanering

Upphovsrätt: Umeå kommun



ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser och illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- bilagor

BESLUT

Godkänd BN 2010-09-29
Antagen KF 2010-11-29
Laga kraft 2010-12-31
Vidimeras luger Södermark



LAGAKRAFTBEVIS

2011-01-10

Vårt diarienummer
PLA 08-44

Detaljplan för fastigheten SÄVAR 31:2 (Skeppsviks herrgård) i Umeå kommun, Västerbottens län

Planen är antagen av Kommunfullmäktige 2010-11-29, § 174.

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt från och med 2010-12-31.

Samhällsbyggnadskontoret

Inger Södermark

Inger Södermark
090-16 14 15

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Bygglov
Lantmäteri

2480K-P11/9

2011-01-10 10:28

110110102529196.doc

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 13 61	090-16 13 68	samhällsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	Kundtjänst		
901 84 UMEÅ				

PROTOKOLL

Kommunfullmäktige

2010-11-29

Plats och tid Kommunfullmäktiges sessionssal, Stadsbiblioteket
klockan 09.00-12.00, 13.00-13.50

Beslutande Se separat lista
Ersättare Se separat lista

Övriga deltagande Ingalill Bengtsson, nämndsadministratör
Jan Björinge, stadsdirektör
Carina Heimersson Lidgren, stadsjurist
Jörgen Boman, pressinformatör

Utses att justera Christer Lindvall (S) Anders Ågren (M)

Underskrifter
Sekreterare

Agneta Flumé
Agneta Flumé

Paragrafer 159-179

Ordförande

Marie-Louise Rönnmark
Marie-Louise Rönnmark

Justerande

Christer Lindvall
Christer Lindvall

Anders Ågren
Anders Ågren

BEVIS

Justering har tillkännagivits genom anslag

Organ Kommunfullmäktige

Sammanträdesdatum 2010-11-29

**Datum för anslags
uppsättande** 2010-12-08

**Datum för anslags
nedtagande** 2010-12-30

**Förvaringsplats
för protokollet**

Stadsledningskontoret, nämndskansliet

Underskrift

Kerstin Magnusson
Kerstin Magnusson

NP § 177
KS § 128
KF § 174 2010.112 214

Detaljplan för del av Sävar 31:2 (Skeppsviks Herrgård) – antagande

Byggnadsnämnden beslutade 2010-09-29 § 148

att revidera detaljplanen
att godkänna den reviderade detaljplanen
att godkänna att strandskyddet upphävs för angivna platser
att överlämna den till kommunfullmäktige för antagande och upphävande av strandskydd (två beslut).
Antagandehandlingarna bifogas.

BILAGOR

Stadsledningskontoret anför i skrivelse 2010-10-29 följande:

Bakgrund

Planförslaget syftar till att möjliggöra utveckling av verksamheten vid Skeppsviks herrgård. Planen möjliggör utbyggnad av hotellverksamheten med ca 20 sängplatser i bl.a. ett antal s.k. sjöbodar samt en utbyggnad av matsalen med ca 40 kvm. Därutöver möjliggörs en övernattningsstuga inom rekreationsområdet på Hällskär, söder om Sävaråns utloppskanal. Samtidigt säkerställs rekreationsytorna utanför själva tomtplatsen för restaurangen, liksom en stor del av Hällskär, som naturområde med en naturstig som avses anläggas. För att skapa finansieringsmöjligheter medges samtidigt nylokalisering av fem st fritidshustomter i naturområdet på Hällskär.

Kvarstående invändningar

Kvarstående invändningar mot planförslaget finns från Västerbottens museum. Tidigare framförda önskemål om skyddsbestämmelser för den befintliga äldre och kulturhistoriskt bebyggelsen är tillgodosedda, men man anser från Muséets sida även att en kulturhistorisk utredning borde ske innan planförslaget förs vidare. Man är också negativ till avstyckning av tomter för de fem föreslagna nya fritidshusen.

Sökandena till planen, som äger och driver Skeppsviks Herrgård, är å sin sida missnöjda med byggrätten för fritidshustomterna som man vill ska vara större.

Stadsledningskontorets utlåtande

Stadsledningskontoret bedömer, utifrån det översiktsplane-
mässiga tillstyrkande som kommunstyrelsens näringslivs- och
planeringsutskott tidigare lämnade vid samrådet, att de avväg-
ningar som gjorts i planarbetet är rimliga och att bygggrätten för
de nya fritidshusen med hänsyn till det känsliga läget inom natur-
och rekreationsområdet på Hällskär får anses skäligt utformad.
När det gäller det kulturhistoriska kunskapsunderlaget kan vi inte
se att det skulle vara så osäkert att det motiverar väntan på ytter-
ligare utredning innan planen kan antas. Då planen i sig medger
en nylokalisering av fem fritidshus, med begränsad storlek, finns
heller inte anledning att motsätta sig försäljning och avstyckning
av tomtplatserna.

Invändningarna är behandlade och kommenterade i detaljplanens
samrådsredogörelse och utlåtandet inför antagandet. Stadsled-
ningskontoret ser inte att invändningarna kräver ytterligare
handläggning eller att de är sådana att antagande inte bör ske.

NP

Näringslivs- och planeringsutskottets förslag:

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för del av fastigheten Sävar 31:2 (Skepps-
viks Herrgård), innefattande även upphävande av strandskydd
enligt planbestämmelserna.

KS

Kommunstyrelsens förslag:

Enligt näringslivs- och planeringsutskottet.

Protokollsanteckning

Vänsterpartiet avstår.

Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.

Följande yttrar sig:

Åsa Ögren, Jan-Olov Carlsson, Jan Hägglund, Sven-Olov
Edvinsson och Carin Nilsson.

Yrkanden

Åsa Ögren (S), Jan-Olov Carlsson (V), Sven-Olov Edvinsson
(C) – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Jan Hägglund (RSE) – *I första hand* återremiss med motivering att vad länsstyrelsen anför under rubriken Kultur, dvs att en kulturinventering bör komplettera planhandlingarna. *I andra hand* avslag.

Propositionsordning som godkänns:

Skall ärendet avgöras idag eller återremitteras. Kommunfullmäktige beslutar att avgöra ärendet idag.

Kommunstyrelsens förslag mot Jan Hägglunds avslagsyrkande. Kommunfullmäktige beslutar att bifalla kommunstyrelsens förslag.

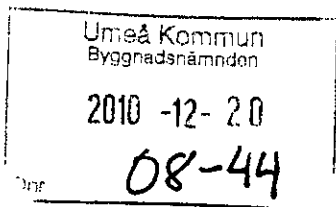
KF

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för del av fastigheten Sävar 31:2 (Skeppsviks Herrgård), innefattande även upphävande av strandskydd enligt planbestämmelserna.



Länsstyrelsen
Västerbotten



13

Beslut

Datum
2010-12-13

Ärendebeteckning
402-8140-2010

Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Tomas Strömberg
901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten
SÄVAR 31:2 (Skeppsviks herrgård) i Umeå kommun.**

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige har 2010-11-29 §174 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Eila Eriksson
Enhetschef

Peder Seidegård
Bitr.länsarkitekt

sc

BN § 148

Detaljplan för del av fastigheten SÄVAR 31:2, Skeppsviks herrgård i Umeå kommun, Västerbottens län

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterat september 2010, bilaga.
Handläggare är Tomas Strömberg.

BESLUT**Byggnadsnämnden beslutar**

- att revidera detaljplanen
- att godkänna den reviderade detaljplanen
- att godkänna att strandskyddet upphävs för angivna platser
- att överlämna den till kommunfullmäktige för antagande och upphävande av strandskydd (två beslut)

Beskrivning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av verksamheten kring Skeppsviks herrgård genom att anlägga en naturstig som är tillgänglig för alla människor, bygga en övernattningsstuga samt att utvidga herrgårdens hotellverksamhet med ca 20 sängplatser och bygga ut herrgårdens matsal med ca 40 m². Syftet är också att avstycka ett mindre antal tomter för småskalig fritidshus-bebyggelse i planområdets södra del.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i juni 2010 och reviderad i september 2010.

Detaljplanen varit föremål för samråd fr.o.m. den 1 februari t.o.m. den 22 februari 2010 samt utställning under tiden 14 juni t.o.m. 16 augusti 2010. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Av utlåtandet framgår bland annat att: Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse för vilka särskilda skäl strandskyddet ska upphävas runt herrgården och plankartan kompletteras med markering av de områden där strandskyddet föreslås upphävas.

Planhandlingarna revideras i samband med detta med minskning av kvartersmarken mot kanalen till förmån för allmän platsmark för att säkerställa fri passage efter kanalen och till naturområdet innanför herrgården.

Planbeskrivningen kompletteras med skrivning att utförandet av nya småbåtsbryggor/kajer ska vara lika som befintlig småbåtsbrygga/kaj och planbestämmelsen n₁ ändras till; Naturmark skall vidmakthållas, schaktning och fyllning är endast tillåten vid

BN § 148

grundläggning av byggnader och i anslutning till dessa. Vid schaktning/fyllnad skall marknivån anpassas till omgivande naturmark.

Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från sökande Stefan Andersson och Anna-Lena Karlsson }
Kvarstående synpunkter från övriga: Västerbottens museum }
postat 12/11 2010 }
186 }

Antagandehandlingarna är

Plankarta med bestämmelser och illustration, daterad juni 2010, reviderad september 2010

Planbeskrivning, daterad juni 2010, reviderad september 2010

Bilaga 1: Naturinventering på Hällskär vid Skeppsviks herrgård

Bilaga 2: Skogsstyrelsen: Rapport nr 2/2005, kap 6. Stigar och gångvägar

Bilaga 3: VA-utredning, Sävar 31:2, Skeppsviks herrgård

Genomförandebeskrivning, daterad juni 2010, reviderad september 2010

Utlåtande, daterad september 2010

Samrådsredogörelse daterad juni 2010

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.45, Lunch 12.00-13.00

Beslutande Åsa Ögren (S), ordförande
Anders Sellström (KD), v ordförande
Ingemar Jangvad (S)
Karin Svedlert (S)
Kurt Bergström (S), till kl 14.00, tom § 158
Patrick Nygren(S)
Igor Jonsson (M)
Lennart Persson (C)
Peder Westerberg (FP)
Peter Eriksson (MP)
Mattias Sehlstedt (V)

Ersättare Emma Nilsson (S), tjänstgör från kl 14.00 § 159
Bernt Lundström (S)
Sandra Mattsson (S)
Liv Granbom (M)
Lennart Sandström (FP)
Jonna Toftemyr Pedersen (MP), från kl 11.00

Övriga deltagande Håkan Sjögren, ekonomichef, § 142
Britta Nordbrandt-Nilsson, bostadanpassningschef, § 142
Maria Blomqvist, bygglovschef
Tomas Strömberg, planchef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Ulrika Sundin Bonnedahl, fastighets- och miljöjurist
Niklas Forsgren, informatör
Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
Kerstin Östberg, § 143

Utses att justera Igor Jonsson

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2010-10-05

Underskrifter Sekretärare *Ann-Kristin Lundström* Paragrafer 141-163
Ann-Kristin Lundström
Ordförande *Åsa Ögren*
Åsa Ögren
Justerare *Igor Jonsson*
Igor Jonsson

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2010-09-29

Datum för anslags uppsättande 2010-10-06 Datum för anslags nedtagande 2010-10-27

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*
Ann-Kristin Lundström



Antagandehandling UTLÅTANDE

1 (5)

Dnr PLA 08-44

Detaljplan för fastigheten **SÄVAR 31:2**, Skeppsviks herrgård i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten SÄVAR 31:2 har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret Detaljplanering under augusti 2010. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av verksamheten kring Skeppsviks herrgård genom att anlägga en naturstig som är tillgänglig för alla människor, bygga en övernattningsstuga samt att utvidga herrgårdens hotellverksamhet med ca 20 sängplatser och bygga ut herrgårdens matsal med ca 40 m². Syftet är också att avstycka ett mindre antal tomter för småskalig fritidshusbebyggelse i planområdets södra del.

Planen handläggs med s.k. *normalt planförfarande* och har varit föremål för samråd fr.o.m. den 1 februari t.o.m. den 22 februari 2010 samt utställning under tiden 14 juni t.o.m. 16 augusti 2010. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under utställningen:

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Allmänt

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av verksamheten kring Skeppsviks herrgård genom att anlägga en naturstig som är tillgänglig för alla människor, bygga en övernattningsstuga samt att utvidga herrgårdens hotellverksamhet med ca 20 sängplatser och bygga ut herrgårdens matsal med ca 40 m². Syftet är också att avstycka ett mindre antal tomter för småskalig fritidshusbebyggelse i planområdets södra del.

Länsstyrelsen har under samrådet avgivit ett yttrande den 19 februari 2010.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Upphävandet av strandskyddet hanteras enligt den nya lagstiftningen från 1 juli 2009. Enligt denna skall plankartan visa det område som upphävs samt en planbestämmelse som säkerställer detta upphävande. Detta förfaringssätt saknas på plankartan vilket är ett krav och således måste inarbetas i antagandehandlingen (se avsnitt 3.3 sidan 31 i *Strandskydd – en vägledning i planering och prövning*).

Även om olika strandpartier kan undantas från strandskyddet via ett upphävande ska det finnas en fri passage (MB kap 7 § 18f). Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen skall innehålla en motivering om varför en sådan passage eventuellt inte kan åstadkommas.

Som länsstyrelsen påpekade i sitt samrådsyttrande saknas det en redogörelse för vilka skäl strandskyddet ska upphävas runt själva herrgården. Detta måste inarbetas i antagandehandlingen.

Länsstyrelsen rekommenderar att det i planbeskrivningen hänvisas till de olika specifika lagrummen vid beskrivningen av skälen för upphävandet.

Övrigt

VA

Länsstyrelsen anser att va-utredningen är bra men att det i planhandlingarna bör finnas omnämnt och utpekade var anläggningarna ska placeras vilket underlättar framtida prövning.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen rekommenderar, pga kulturmiljön, att nya småbåtsbryggor/kaj utföres lika som den befintliga.

Kommentar

Planhandlingarna kompletteras med att säkerställandet av fri passage efter kanalen och till naturområdet innanför och väster om herrgården. Detta görs med att ange ett sammanhängande naturområde (allmän plats) efter kanalen. Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse för vilka särskilda skäl strandskyddet ska upphävas runt herrgården. Plankartan kompletteras också med markering av de områden där strandskyddet föreslås upphävas.

När det gäller läget för nya avloppsanordningar enligt VA-utredning, får valet av dessa platser styras av resultatet av kulturmiljöstudien och hanteras i bygglovskedet.

Vad gäller utförandet av nya småbåtsbryggor/kajer kompletteras planbeskrivningen med att utförandet ska vara lika som befintlig småbåtsbrygga/kaj.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker detaljplaneförslaget med hänvisning till nedanstående.

Natur

Planförslaget bedöms godtagbart ur natursynvinkel.

Vatten och avlopp

Vatten avses ordnas via gemensamhetsanläggningen för Skeppsvik.

I samrådsskedet efterlyste SHBK/Miljö- och hälsoskydd en va-utredning, som redovisar förslag till avloppslösning för planområdet. Planhandlingarna har här efter kompletterats med en va-utredning av översiktlig karaktär. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att man med ledning av utredningen kan göra bedömningen att avloppsfrågorna för planen kan lösas på ett ur miljö- och hälsoskydd synpunkt acceptabelt sätt. Projekteringen av avloppsanordningarna bör därvid ta sikte på att två nya reningsverk ordnas, ett gemensamt för herrgården med närliggande byggnader och ett gemensamt för de planerade nya fritidshusen. Med tanke på att det rör sig om ett skyddat område bör utloppen efter reningen riktas till vattenområdet österut.

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras med en rekommendation att utloppen efter rening riktas till vattenområdet österut. I val av plats, se svar till länsstyrelsen.

Västerbottens museum

Kulturmiljö

Museet ser positivt på att ett avsnitt om kulturmiljö lagts till i planbeskrivningen. I planbeskrivningen anges att en kulturmiljöstudie skall genomföras innan avstyckning av fritidshustomterna utförs. Västerbottens museum anser att en kulturhistorisk utredning bör vara en del av underlaget för utarbetandet av detaljplanen och att man därför bör avvakta utredningsresultatet innan planen färdigställs och antas, framför allt rörande exakt placering av eventuella privat- tomter men även den föreslagna naturstigen och övernattningsstugan.

Bebyggelse

Museet har i samrådsskedet ställt sig negativt till avstyckning av privata tomter till de föreslagna fritidshusen på Hällskär och vår uppfattning kvarstår att det vore att föredra om avstyckning kunde undvikas. Dock ser vi positivt på de planbestämmelser som införts om byggnadernas utformning och färgsättning samt om vidmakthållande av naturmark omkring husen. Bestämmelsen n₁ under rubriken Markens anordnande på plankartan anser vi kunde vara tydligare med att schaktning och fyllning endast får göras där själva byggnaderna skall stå.

Det är glädjande att Västerbottens museums synpunkter angående skyddsbestämmelser för herrgården och kontoret har tillgodosetts och byggnaderna försetts med bestämmelsen q och rivningsförbud. Detsamma gäller bestämmelsen att samråd skall ske med bebyggelseantikvarisk expertis om utformning och placering av byggnader.

Inom herrgårdsområdet föreslås en ny byggnad uppföras norr om det f.d kontoret/enkelstugan. Som nämnts i museets tidigare yttrande anser vi att den föreslagna placering är tveksam och behöver studeras ytterligare. Enligt planbeskrivningen är tanken att den nya byggnaden tillsammans med 1990-talsbyggnaden och det gamla kontoret skall bilda en gårdsformation men risken finns då att sammanhanget mellan herrgården och kontoret blir svårare att urskilja. Dessutom skulle herrgården skymmas ytterligare utifrån vägen.

Det är av stor betydelse att herrgården med kontor får framträda tydligt i miljön så att platsens historia blir tydligt avläsbar. Planförslaget anger att alla byggnader inom expansionsområdet skall vara mindre i volym och lägre än herrgården, för att underordna sig denna. För det syftet är även de nyare byggnadernas placering och utförande av stor betydelse, liksom mängden byggnader som tillkommer.

Kommentar

Den fördröjning av detaljplanen som det innebär om en kulturhistorisk utredning skall ingå i planarbetet är inte relevant i förhållande till detaljplanens helhet. Om det i den pågående kulturmiljöstudien framkommer fakta som radikalt påverkar planerade anläggningar behandlas det i bygglovskedet.

Planbestämmelsen n₁ ändras enligt ovanstående skrivning till: Naturmark skall vidmakthållas, schaktning och fyllning är endast tillåten vid grundläggning av byggnader och i anslutning till dessa. Vid schaktning/fyllnad skall marknivån anpassas till omgivande naturmark.

Planförslaget innebär att de synpunkter Västerbottens museum framfört angående framtida byggnationer skall diskuteras i samråd med fastighetsägaren i

bygglovskedet. Fastighetsägaren har tagit del av Västerbottens museums professionella synpunkter.

Stefan Andersson och AnnaLena Karlsson, Skeppsviks Herrgård

På de tomter vi eventuellt kommer att sälja, vill vi att byggytan skall få vara 150 m². Inte som man föreslår, 80 m².

I vår plan för att utveckla Skeppsviks herrgård finns tanken att det skall vara en plats som tilltalar och fungerar för ett brett spektra av människor. Tillresta turister, båtfolk, bybor, gamla, barn och även människor med funktionshinder ska trivas hos oss. En rullstolsburen person skall kunna ta sig fram i vår restaurang, på vår tänkta naturstig och kunna sova över i våra rum. De bör även kunna köpa en tomt och bygga ett hus om de vill.

Idag finns redan åretrunt boende i byn Skeppsvik. Barnfamiljer, medelålders och gamla, så en viss service måste kommunen redan tillhandahålla. Enligt vår mening är dessa boende viktiga för att skapa en levande bygd. Dessa människor är en skatt för oss att gräva ur. Några har historisk kunskap som de gärna delar med sig av till oss, och även till våra gäster. De lånar ut båtar, våffeljärn, och diverse verktyg som vi plötsligt upptäcker att vi saknar. Välskötta gårdar och människor i rörelse ger oss en vacker inramning av herrgården.

Vi tror att det är lättare att bygga något som smälter in i miljön om man inte begränsar ytan. Det skulle ge äldre och rörelsehindrade en möjlighet att bygga i ett plan.

Kommentar

Fastigheterna som tillåts styckas av skall vara fritidsfastigheter då området i kommande översiktsplan utpekats för friluftssändamål. Området skall vara tillgängligt för det rörliga friluftslivet vilket är svårt att förena med behoven vid åretruntboende. Skeppsviks by ligger inte i anslutning till naturreservatet i sydost eller den tillgänglighetsanpassade gångstigen vilket gör att jämförelsen inte är rimlig.

Planbestämmelserna är utformade för att skapa en småskalig fritidshusbebyggelse med hänsyn till kulturmiljön och det rörliga friluftslivet. För de som av olika anledningar har behov av enplansbyggnader är det fullt möjligt att bygga en huvudbyggnad på 80 m² och komplettera med fristående gäststuga, förråd osv så att de totalt uppnår en byggyta av 150 m² i ett plan.

Trafikverket

Inget att erinra mot förslaget.

Umeå Energi

Inget att erinra mot förslaget.

SAMMANFATTNING

Planbeskrivningen kompletteras med en redogörelse för vilka särskilda skäl strandskyddet ska upphävas runt herrgården

Plankartan kompletteras med markering av de områden där strandskyddet föreslås upphävas.

Planhandlingarna revideras med en liten minskning av kvartersmarken mot kanalen till förmån för allmän platsmark betecknad NATUR för att säkerställa mark till förmån för ökad fri passage efter kanalen och till naturområdet innanför herrgården.

Planbeskrivningen kompletteras med skrivning att utförandet av nya småbåtsbryggor/kajer ska vara lika som befintlig småbåtsbrygga/kaj.

Planbestämmelsen n₁ ändras till: Naturmark skall vidmakthållas, schaktning och fyllning är endast tillåten vid grundläggning av byggnader och i anslutning till dessa. Vid schaktning/fyllnad skall marknivån anpassas till omgivande naturmark.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter finns från:

sökande: Stefan Andersson och Anna-Lena Karlsson

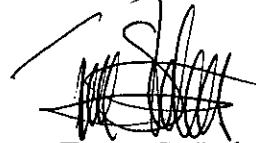
övriga: Västerbottens museum

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 2010

Detaljplanering



Olle Fotsgren
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef



Antagandehandling

Dnr PLA 08-44

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **Sävar 31:2**, Skeppsviks herrgård i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Denna planbeskrivning

Bilaga 1: Naturinventering på Hällskär vid Skeppsviks herrgård

Bilaga 2: Skogsstyrelsen: Rapport nr 2/2005, kap 6. Stigar och gångvägar

Bilaga 3: VA-utredning, Sävar 31:2, Skeppsviks herrgård

Plankarta med bestämmelser och illustration

Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av verksamheten kring Skeppsviks herrgård genom att anlägga en naturstig som är tillgänglig för alla människor, bygga en övernattningsstuga samt att utvidga herrgårdens hotellverksamhet med ca 20 sängplatser och bygga ut herrgårdens matsal med ca 40 m². Syftet är också att avstycka ett mindre antal tomter för småskalig fritidshusbebyggelse i planområdets södra del.

PLANDATA

Planområdet ligger på Hällskärs norra del och inom fastighetens egen ö med landkontakt via två broar till Skeppsviks fiskehamn i norr. Söder om området kommer först Hällskärs bebyggelse och därefter Gergrundet. I väster och sydost ligger Skeppsviksskärgårds naturreservat i vattnet och strandlinjen, i sydost möter Sävarfjärden havet.

På planområdets norra del ligger Skeppsviks herrgård med sin huvudbyggnad och flera mindre byggnader runt och bakom gårdstunet. Planområdet är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Sävar 31:2 ligger utanför detaljplanelagt område och inom område för Kustplan senast antagen av KF 1990-06-18.

Området omfattas av strandskydd, ingår i ett område av riksintresse för naturvård (Rn 5, Skeppsviksskärgården inkl Sladan) samt inom område värdefullt för friluftslivet och/eller naturvård (N 10, Nedre Sävarån). Fornminne Raä 125 är registrerat i fornminnesregistret.

MILJÖKONSEKVENSER

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

Beslut

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras. Det finns inte anledning att anta att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas. Beslutet var anslaget på kommunens anslagstavla 10-01-29 – 10-02-19.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

I den översiktliga naturinventeringen över planområdets södra del (*bilaga 1*) framkommer att Skeppsvik ligger i ett av Sveriges mest utpräglade drumlinlandskap. Drumliner är strömlinjeformade ryggar ofta bestående av en bergkärna täckt av moränmaterial. De visar inlandsisens riktning (här tydligt nord-sydlig) och trakten har en mycket snabb landhöjning med ca 8 mm per år. Enligt inventeringen är planområdets södra del ca 7 hektar stort och består till övervägande del av 10-15 årig ungskog. På den nordvästra udden finns hållmark som höjer sig 4 meter över havsnivån. I öster går en grusväg och på andra sidan om den går strandlinjen som ägs av Sävars skifteslag. Utefter den västra steniga stranden växer en albård. Strandområdet ingår i Skeppsviksskärgårdens naturreservat.

I planområdets södra del planeras *en naturstig* delvis innanför albården mot strandområdet i väster, *en övernattningsstuga* i ungskogen sydöst om hållmarken och *avstyckning av maximalt fem fastigheter* intill grusvägen i öster.

Naturreservat

I Länsstyrelsens beslut om Skeppsviksskärgårdens naturreservat från 1974 står bl a att det är förbjudet att avverka eller röja träd och buskar inom ett avstånd av 10 m från stranden om det inte krävs för reservatets skötsel. Ansökan om dispens från strandskyddet i naturreservatsdelen Dödmansgrund kommer därför att lämnas till Länsstyrelsen för att möjliggöra en naturstig utefter den västra stranden på planområdets södra del.

Riksintresse

Detaljplaneområdet ingår i ett stort Riksintresseområde för naturvård där det finns kluster med intressanta naturvärden. I detaljplaneområdet finns inga kända specifika naturintressen som hindrar naturstig eller avstyckning av fastighet. Enligt naturinventeringen ligger planområdet i Länsstyrelsens värdestrakt Umekusten. Det är länets enda värdestrakt för lövskog då det finns mycket hög andel gråalsdominerade strandlövskogar. I naturinventeringen föreslås därför naturstigen ligga innanför gråalsbården utefter västra stranden.

Tillgänglighet - naturstig

Den planerade naturstigen i områdets södra del skall vara tillgänglig för alla människor oavsett förutsättning. Den bör utformas efter råd och rekommenda-

tioner i Ylva Lundells rapport: Tillgång till naturen för människor med funktionshinder, kap 6 Stigar och gångvägar, Skogsstyrelsen rapport nr 2/2005 (bilaga 2).

Prioriteringar skall göras i projekteringsfasen så att naturstigen smälter in i miljön. Enligt rekommendation i naturinventeringen planeras stigen ligga mellan albården och granskogen utefter västra stranden. För att få tillgång till strandens vackra naturmiljö planeras tre luckor i albården för utsikts, rast- och mötesplats, se illustration på plankartan.

Fritidsändamål

I förslaget till ny kustplan reserveras planområdet för turistnäring och friluftsliv. På planområdets södra del finns idag inga byggnader. Övernattningsstugan om maximalt 50 m² på planområdets södra del kommer i enlighet med förslaget att ges beteckningen [N₁], fritidsändamål i planbestämmelserna. Det innebär att övernattningsbyggnaden inte skall ha tillgång till elektricitet eller vatten och avlopp. Övernattningsstugan får placeras inom utsatt område där så prövas lämpligt i bygglovet. Tillgänglighetshänsyn och kultur- och naturmiljö är särskilt viktigt att beakta. Eventuellt kommer någon form av eldstad att installeras i övernattningsstugan. Tillgång till mulltoalett för övernattningsgästerna skall finnas. Uthyrning och skötsel av övernattningsbyggnaden sköts via herrgårdens reception.

Fritidshus

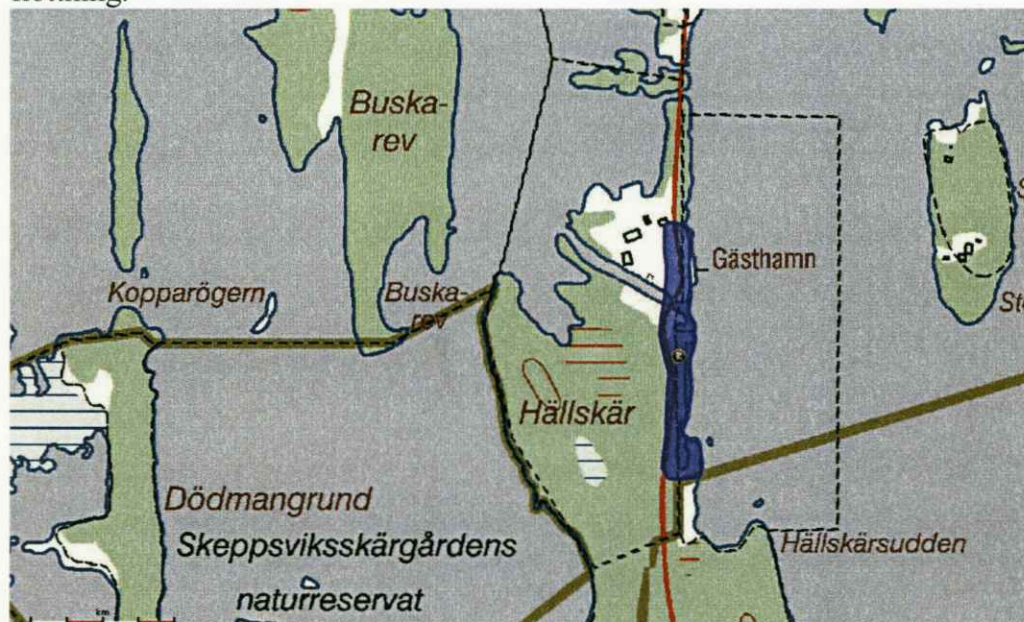
De planerade fem fastigheterna skall avstyckas för fritidshusändamål och har en maximal byggnadsarea på 150 m² inklusive friliggande komplementbyggnader. Fastigheterna skall ha naturtomt för att passa in i kulturmiljön. Därför skrivs planbestämmelse [n₁] att naturmark skall vidmakthållas, schaktning och fyllning är endast tillåten vid grundläggning av byggnader och i anslutning till dessa. Vid schaktning/fyllnad skall marknivån anpassas till omgivande naturmark. Den östra och västra sidan av fastigheterna beläggs också med byggnadsförbud. Mellan fastigheterna finns ett 10 m brett släpp bl a för att underlätta allmänhetens framkomlighet i området.

Huvudbyggnaden får enligt planbestämmelserna vara max 80 m² byggnadsyta på mark med förhöjt väggliv och med tillåtelse att inreda vind. Detta för att området skall upplevas som ett litet småskaligt fritidshusområde och byggnadsvolymer smälta in i kulturmiljön. I planbestämmelserna fastläggs även att byggnaderna skall ha träfasader i dämpad grå, brun eller faluröd kulör för att stämma in i bygdens tradition och samtidigt inte konkurrera med Skeppsviks herrgårds vita fasader.

Kulturmiljö

Skeppsvik är känt som en av ca 15 större platser i länet från 1800-talets stora bruks- och skeppsbyggarepok och ingår i den kulturturistiska satsningen Sevärt i Västerbotten. Planområdet omfattar i huvudsak det område som förvärvades av Sävar Bruk som hamn- och lastageplats i slutet av 1700-talet (sågverk 1791 och järnbruk 1804). 1848 tillkom även ett skeppsvarv. Efter att bruket gått i konkurs 1862 övertogs ägandet av Sandviks Ångsågs AB och senare av Mo&Domsjö AB.

Längs den östra stranden, från norra spetsen av ön där herrgården ligger och ner till Hällskärsudden vid gränsen för naturreservatet, finns ett 350 x 50 m stort område med lämningar efter lastageplatsen och skeppsvarvet. Lämningen är upptagen i Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister som nr 125, Umeå sn (Raä 125). I fornminnesregistret noteras rester av en kaj och spridda rester av lastageplatsen. Till området hör även en kanal, 100 x 10 m, anlagd för timmerflottning.



Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister nr 125, området markerat i blått/mörkare färg.

Under samrådsskedet framkom behovet av en översiktlig kulturmiljöstudie av Hällskär och Raä 125 området. Denna skall utföras innan avstyckning av fritidshustomterna utförs. I samband med all planerad verksamhet i Raä 125 området skall också tillstånd sökas hos länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet enligt fornminneslagen.

Bebyggelse

Planområdets norra del avgränsas naturligt genom vattnet. Ön förbinds i söder av en vägbro i trä till Hällskär och längst i norr av en likadan bro strax söder om Skeppsviks samhälle. På ön finns Skeppsviks herrgård med huvudbyggnad som byggdes som sommarbostad av Sävarpatronerna.



Huvudbyggnaden



och enkelstugan.

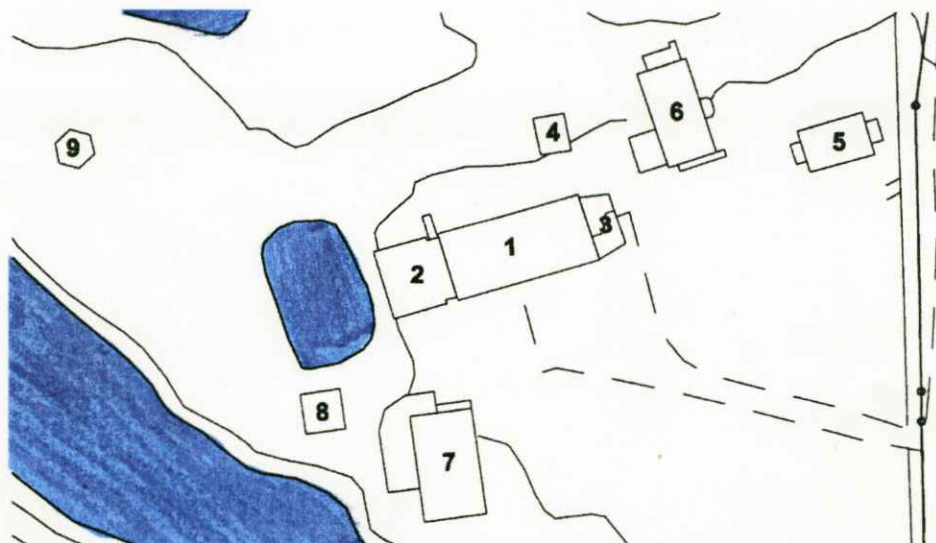
Huvudbyggnaden tillsammans med en enkelstuga närmast vägen österut finns dokumenterade i Kulturhistorisk bebyggelseinventering, del 3, från 1997. Huvudbyggnaden är från 1800-talets första hälft och enkelstugan som varit kontor är enligt muntlig uppgift från 1800-talets början.



Herrgårdsområdet sett från södra bron med från vänster: byggnad från 1980-talet, matsalstillsbyggnad, huvudbyggnad och bakom björkallén byggnad från 1990-talet och enkelstuga.

Huvudbyggnaden innehåller restaurang och reception (1, se bild nedan) och dess tillsbyggnad åt väster från 2006 innehåller matsal (2). Mot öster är huvudbyggnaden tillbyggd med lastbrygga och förråd (3). I norr bakom huvudbyggnaden ligger en vedbod (4).

Mellan huvudbyggnaden och enkelstugan (5) ligger en byggnad från mitten av 1990-talet som innehåller hotellrum och köksdel (6). Byggnaden söder om huvudbyggnaden byggdes i mitten av 1980-talet och används för konferensverksamhet samt innehåller relaxrum, dusch och omklädningsrum (7). I sydväst ligger en byggnad med bastu, omklädningsrum och vilorum (8). På udden nordväst om huvudbyggnaden finns ett lusthus (9) som används i konferenssammanhang. Sydöst om byggnaderna vid kanalen mellan Skeppsviks herrgård och Hällskär ligger en gräsplan med en dansbana av trä.



Plan över herrgårdsområdets befintliga byggnader.

Detaljplanen syftar till att utveckla hotell-, konferens- och restaurangverksamheten på fastighetens norra del. Då verksamheten är under kontinuerlig utveckling sätts planbestämmelse [HK] för ett expansionsområde på plankartan där ägarna kan utveckla byggnaderna över tid. I planbestämmelse [HK] ingår även butiksförsäljning då det eventuellt kommer att utvecklas i framtiden. Bevarandeförslaget i Kulturhistorisk bebyggelseinventering "förutsätter varsam ombyggnad av tidskaraktäristiska hus. Komplettering av bebyggelsen bör ske med omsorg och utformningen avvägas mot platsens betydelse". Därför fastläggs herrgårdsområdet med varsamhetsbestämmelse, [fk] att utformning av byggnader i området skall ske i samråd med byggnadsantikvarisk expertis, t ex Västerbottens museum. För att huvudbyggnaden skall behålla sin särställning på herrgården bör alla andra byggnader inom expansionsområdet vara mindre i volym och ha lägre nockhöjd än huvudbyggnaden vilket också fastläggs med planbestämmelse, [fk] varsamhet.

Huvudbyggnaden och enkelstugan har båda originalstomme i timmer och till det yttre bibehållen karaktär. Enligt Västerbottens museum har de därmed sådana kulturhistoriska kvaliteter att byggnadernas stomme och fasader bör skyddas i detaljplanen med [q]. Detta omöjliggör inte eventuella förändringar men de bör utföras på sätt som bibehåller byggnadernas karaktär.

En utbyggnad av matsalen åt väster planeras för att kunna ta emot fler gäster och skapa bättre arbetsmiljö för serveringspersonalen. Utbyggnaden med vidhängande altandel kommer att byggas ut något över dammen den speglar sig i. I planerna för verksamheten kommer bastubyggnaden att utvidgas med en relaxavdelning åt söder ner mot kanalen för att möjliggöra fler konferensytor i byggnaden från 1980-talet [K₁].

Hotellverksamheten planeras utvidgas med att inreda den tomma enkelstugan och bygga ytterligare en till volymen lika stor stuga där de tillsammans med byggnaden från 1990-talet bildar en gårdsformation, se illustration på plankartan.

Norr om hotellområdet utefter vägen föreslås ett område för sjöbodslänkande stugor [K₃] som skall kunna hyras ut som hotellrum eller små hotellägenheter. Lämpligt mått på sjöbodarna är 7 x 4,5 m. Entréerna skall ligga åt väster mot bryggan. På östra sidan kommer den enskilda vägen nära sjöbodarna och därför får ingen utgång ligga åt detta håll. På båda sidor om vägen växer björk och det är önskvärt att så många som möjligt av björkarna inom sjöbodsområdet behålls eller återplanteras. De båda hotellområdena förbinds med en brygga som löper utefter vattnet åt norr och väster.

I detta område är vattnet så grunt att någon båtängöring inte är möjlig. Bryggområdet liksom gräsplanen med dansbanan är kryssmärkt område på plankartan.

Vattenområde

Vattenområden regleras avseende öppet vattenområde [W] och kanalområde [W₁]. I Sävarfjärden ges möjlighet att anlägga småbåtsbryggor [V₁] och kaj [V₂]. Utförandet av nya småbåtsbryggor/kajer ska vara lika som befintlig småbåtsbrygga/kaj. Strandskyddsdispens söks i samband med projektering. I anslutning till vattenområdet får verksamhet på naturområdet [N₂] endast utföras efter särskild prövning då området är utpekade av Riksantikvarieämbetet.

Parkering

Utefter staketet vid vägen ligger herrgårdens parkering med ca 20 platser. Vid stora evenemang med många gäster, t ex midsommarfirande, finns möjlighet att parkera på en öppen yta strax intill bron och söder om kanalen som skiljer herrgårdsområdet från Hällskär. Den ytan planeras även kunna användas för parkering av de som vill promenera på naturstigen.

Strandskydd

Enligt nuvarande bestämmelser gäller 100 meters strandskydd för planområdet. I förslaget till ny kustplan ingår planområdet i ett område för landsbygdsutveckling. Förslaget innebär ett flexiblare strandskydd gällande möjlighet till bebyggelse. Detaljplanen har tre olika särskilda skäl till att upphäva strandskyddet enligt Miljöbalkens 7 kap, 18 §:

För avstyckningen av fritidshustomterna hänvisas till särskilda skäl att området är genom väg väl avskilt från området närmast strandlinjen. Det är mellan 25–40 meter till strandlinjen öster om fastigheterna.

För herrgårdens verksamhetsutveckling hänvisas till särskilda skäl att platsen redan är ianspråktagen och området behövs för att utvidga en pågående verksamhet som inte kan genomföras utanför området.

För naturstigen och övernattningsstugan hänvisas till särskilda skäl att området tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Vad gäller naturstigen på den västra strandremsan, se ovan rubrik Naturreservat.

För parkeringen på Hällskärs norra del vid kanalen hänvisas till särskilda skäl att platsen redan är ianspråktagen och området tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Vatten och avlopp

Efter samrådstiden har vatten- och avloppsutredningen blivit klar och läggs som *bilaga 3* till planbeskrivningen. Enligt Miljö och hälsoskydd är vatten- och avloppsutredningen i brist på närmare markundersökningar o d allmänt hållen. De anser dock att man med ledning av utredningen kan göra bedömningen att avloppsfrågorna för planen kan lösas på ett acceptabelt sätt. Därmed menas att två nya anläggningar/reningsverk ordnas, ett gemensamt för herrgården med närliggande byggnader och ett gemensamt för de planerade nya fritidshusen. Med tanke på att det rör sig om ett skyddat område bör utloppen efter reningen riktas till vattenområdet österut. Valet av plats och utlopp för de nya avloppsanordningarna kommer att styras av resultatet i kulturmiljöstudien och hanteras i bygglovsskedet och i ansökan till Miljö- och hälsoskydd.

Trafik

Grusvägen utefter den östra delen av detaljplaneområdet trafikeras av fritidshusboende söder om planområdet och eventuella besökare till naturreservatet sydöst om planområdet. Grusvägen är en enskild väg som sköts av Gergrundets vägförening. Enligt samrådssvar från UMEVA skall anvisningar i NOA 07 beaktas gällande väghållningen. Detta är viktigt för att hämtning av hushållsavfall och slamtömning med tung lastbil ska fungera i området.

Service

Sävar som ligger ca 13 km från Skeppsvik är närmaste samhälle med full kommunal service och allmänna kommunikationer.

Byggnadsteknik och teknisk försörjning

Byggnadsmaterial som ger sunda byggnader rekommenderas, vilket ingår i kommunens långsiktiga mål för en hållbar utveckling vid planering av det framtida Umeå. För att få sunda byggnader måste metoder användas som förhindrar att fukt tillförs under byggskedet. Val av material och byggmetoder sker med hänsyn till framtida återvinning och återanvändning.

För installationer rekommenderas att energisnåla system för vatten, uppvärmning och ventilation installeras. Avfall ska kunna tas om hand med källsortering.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanens genomförande kommer att innebära en ökning av friluftsliv och turism i enlighet med den föreslagna kustplanens intentioner.

Naturstigen och övernattningsstugan kommer tillsammans med tillskottet av fritidsbostäder att bidra till ökad rörelse i området.

Utvidgningen av herrgårdsverksamheten kommer också innebära fler besökare och förhoppningsvis ett ännu attraktivare utflyktsmål. Komplettering av bebyggelse vid herrgården kommer ske med omsorg och hänsyn till platsens bebyggelse.

För naturmiljön kommer det att innebära ökad belastning men inte till den grad att miljön tar skada. Störst förändring ur natursynpunkt och landskapsbild blir det där fastighetsavstyckningen sker. Detta område innehåller inga höga naturvärden som kan skadas och fritidsboendet kommer så långt som möjligt smälta in i landskapsbilden.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

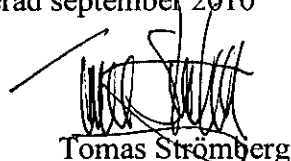
MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Detaljplanarbetet påbörjades av planarkitekt Magdalena Blomqvist, övertogs av planarkitekt Pernilla Olofsson som handlagt fram till utställning och därefter vidtog planchef Tomas Strömberg.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, juni 2010
Detaljplanering reviderad september 2010



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef

Detaljplan för fastigheten **SÄVAR 31:2**, Skeppsviks herrgård i Umeå kommun, Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna inom planområdet själva svarar för åtgärder inom allmän plats (natur, lokalgata).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att utveckla verksamheten kring Skeppsviks herrgård genom att

- anlägga en naturstig som uppfyller högt ställda krav på tillgänglighet
- bygga några övernattningsstugor
- avstycka fem fastigheter för småskalig fritidsbebyggelse
- utvidga herrgårdens hotellverksamhet med ca 20 sängplatser och
- bygga ut herrgårdens matsal med ca 40 m².

Detaljplanen möjliggör avstyckning av upp till fem bostadsfastigheter för småskalig fritidshusbebyggelse.

Vid anläggande av gångstig eller andra anläggningar i strandzonen skall beaktas att samfällad mark/ samfällt vatten kan vara berört.

Gemensamhetsanläggning och/eller servitut måste bildas i erforderlig omfattning för exempelvis avloppsanläggning, ledningar och väg. Gemensamhetsanläggning kan även inrättas för eventuell brygganläggning. Sådan kan även anläggas på kommersiella grunder även om djupförhållandena knappast medger någon större anläggning.

För eventuella åtgärder inom naturreservat erfordras särskilda tillstånd.

TEKNISKA FRÅGOR

Miljö och natur m m

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun. Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

En naturinventering har genomförts av Enetjärn natur AB under senhösten 2009. I naturinventeringen föreslås ett läge för den planerade gångstigen öster om stråket med gråal. Gångstigens läge skall också anpassas till gällande bestämmelser för det i väster angränsande naturreservatet Dödmansgrund.

Strandskydd gäller inom området. I förslaget till ny kustplan ingår planområdet i ett område för landsbygdsutveckling. I planbeskrivningen redovisas de särskilda skäl som motiverar att strandskyddet kan upphävas inom planområdet.

Teknisk försörjning

En vatten- och avloppsutredning skall utföras och redovisas i planens utställningsskede.

Kommunalt ledningsnät för vatten finns fram till södra änden av Torsudden. Från huvudledningen finns en privat vattenledning dragen fram till Skeppsviks herrgård som sannolikt går att förlänga.

En utökning av UMEVAs verksamhetsområde är knappast att påräkna. Om negativ påverkan skall kunna undvikas i vattenområdena är det sannolikt inte möjligt att lösa avloppsfrågan genom konventionell slamavskiljning och infiltration. För omhändertagande av avlopp krävs därför att mindre reningsverk anläggs, SHBK Miljö- och hälsoskydd bedömer att två reningsverk behöver anläggas; ett i anslutning till Herrgården och ett för de nya fritidshusen på Hällskär. Alternativt kan möjligen en gemensam slutna avloppstank grävas ned inom eller i omedelbar anslutning till planområdet men med tanke på den verksamhet som avses inom planområdet torde en sådan lösning snabbt få kapacitetsproblem. Oavsett vilket kräver avloppshantering stor varsamhet och bör därför ordnas gemensamt.

Trafik och parkering

Området angörs via allmän väg nr 353 från Sävar fram till södra änden av Torsudden, strax norr om planområdet. Från allmänna vägen och vidare genom planområdet fortsätter vägen som enskild väg som förvaltas av Gergrundets vägförening.

Befintlig parkeringsplats för Herrgårdens gäster finns öster om vägen vid Herrgården. I den norra delen av Hällskär reserveras ett område för parkering som kan nyttjas vid större evenemang och för besökare till naturstigen. För tillkommande fritidshusfastigheter anordnas parkering inom respektive tomtplats.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.
Planavtal har tecknats med fastighetsägaren, Umeå Restauranginvest AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå juni 2010
Detaljplanering rev september 2010



Börje Nordström
Lantmätare



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

1 (9)

Dnr PLA 08-44

Detaljplan för fastigheten **SÄVAR 31:2**, Skeppsviks herrgård i Umeå kommun, Västerbottens län

Samråd har hållits 1 februari till 22 februari 2010 med berörda sakägare, statliga och kommunala instanser. De synpunkter som inkommit redovisas sammanfattningsvis här nedan.

Länsstyrelsen har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Utifrån inkomna samrådshandlingar har länsstyrelsen ingen erinran.

Strandskydd

Då planförslaget har inkommit till Umeå kommun före 1 juli 2009 ska de äldre strandskyddsbestämmelserna gälla. Något annat kan inte utläsas av planhandlingarna. Detta innebär att de särskilda skälen för dispens/upphävande som idag finns i Miljöbalken 7 kap 18§ inte kan tillämpas. Istället ska Naturvårdsverkets "Särskilda skäl för strandskyddsdispens" användas. Innan antagandet av detaljplanen ska sedan kommunen begära hos länsstyrelsen att strandskyddet upphävs för de delar av planförslaget som berörs.

Planförslaget redovisar fyra objekt inom strandskyddszonen:

- För de föreslagna fem tomtplatserna anges det särskilda skälet att platsen är avskuren från stranden av väg. Trots att vägen är enskild men angör fler fritidshus längre söderut så kan den anses som en "allmän befaren väg". Länsstyrelsen kan således godta skälet.

- Norr om herrgården och utmed strandlinjen redovisas ett område för fristående sjöbodar, innehållande hotellrum. Som särskilt skäl för upphävande har angivits att det är en "utvidgning av pågående verksamhet som inte kan genomföras utanför området". Något sådant särskilt skäl för upphävande finns inte för den äldre lagstiftningen. Länsstyrelsen antar att det är det särskilda skälet MB 7kap 18c§ pkt4 i den nya lagstiftningen som har använts, vilket följaktningen inte är tillämpligt. Däremot gör länsstyrelsen den bedömningen att skälet "den aktuella platsen är belägen på redan ianspråktagen mark" möjligen kan användas. Dock ska trafiksäkerheten belysas i kommande planhandlingar pga. byggnadernas omedelbara närhet till lokalgatan.

- Inom den södra delen av planområdet, betecknat "Natur", finns möjlighet att uppföra en övernattningsstuga omfattande 50 kvm BTA för herrgårdens verksamhet. Som skäl anger planbeskrivningen att "området tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området". Länsstyrelsen antar som ovan att det är det särskilda skälet från MB

7kap 18c§ pkt5 i den nya lagstiftningen som felaktigt har återopats. Länsstyrelsen gör den bedömningen att redovisad placering av övernattningsstugan bör flyttas så att den inte kan uppföras närmare än 100 meter från strandlinjen. I annat fall ska någon av Naturvårdsverkets "särskilda skäl för strandskyddsdispens" tillämpas.

- I planområdets norra del ger planförslaget möjlighet att på en liten ö uppföra sjöbodar för övernattning för herrgårdens verksamhet. Som skäl för upphävandet av strandskyddet anges samma skäl som ovan. Länsstyrelsen anser däremot att inga skäl föreligger för att kunna upphäva strandskyddet för denna exploatering.

Planförslaget saknar en redogörelse för av vilka skäl strandskyddet ska upphävas runt själva herrgården. Länsstyrelsen anser att detta måste arbetas in i planhandlingarna om så är tänkt.

Övrigt

Natur

Länsstyrelsen antar att planområdet och naturreservatet Skeppsviks skärgård till någon del sammanfaller på Hällskärs västra strand. För åtgärder inom naturreservatet måste dispens från reservatsföreskrifterna sökas hos Länsstyrelsen.

Natura 2000

Den del av planområdet som är beläget på Hällskär gränsar både till Natura 2000-området "Sävaråns utlopp" och Natura 2000-området "Skeppsviks skärgård". Verksamhetsutövaren ska efter kontakt med Länsstyrelsen bedöma om planerade åtgärder på ett betydande sätt kan påverka miljön i Natura 2000-området. Om så är fallet krävs tillstånd för verksamheten.

Kultur

En utveckling av området bör i betydligt högre grad ta tillvara de kulturhistoriska värdena som området innehåller än vad planförslaget föreslår. Där har endast naturvärdena inventerats och beskrivits. Kulturvärdena behandlas endast mycket kortfattat, bestående av en beskrivning av herrgården och enkelstugan. Varvs- och lastageplatsen finns inte markerad på karta och det framgår inte om den kommer att påverkas av de planerade fritidshusen och hur man i så fall planerar att undvika en negativ påverkan.

Då Hällskär under en lång tid fungerat som varvs- och lastageplats kan det finnas kulturlämningar längs den sträcka där fritidshus och naturstig planeras. En kulturinventering bör därför komplettera planhandlingarna, liknande den naturinventering som tidigare utförts.

Båtplatser

Planförslaget medger fem nya fritidshustomter. Planförslaget bör redovisa en gemensam båtplats för dessa.

Plankarta

Den östra plangränsen är förlagd i fastighetsgräns. I och med det så utelämnas vissa strandpartier. Länsstyrelsen rekommenderar att plangränsen istället läggs i strandlinjen för att inte "planlösa" markremsor uppstår.

Kommentar

Då tidplanen för detaljplaneförslaget ändrats och kommer gå till antagande efter 1 juli 2010 kvarstår de nya strandskyddsreglerna. Sjöbodarna för övernattning i planområdets norra del tas bort från planen.

Skeppsviksskärgårdens naturreservat på Hällskärs västra strand går 10 m in på stranden enligt Länsstyrelsens beslut i maj 1974 och sökande är informerad att söka dispens hos Länsstyrelsen innan projektering av naturstig.

En översiktlig kulturinventering kommer genomföras under våren.

Planbeskrivningen kompletteras med rekommendationen att bygglov inte bör beviljas inom Hällskärsområdet förrän inventeringen gjorts.

Plangränsen ändras så att strandlinjen i öster tas med i detaljplaneförslaget till utställningsskedet. I samband med detta föreslås båtplatser utefter strandlinjen som fritidshusen kan använda, se yttrande från S Sävars skifteslag.

Västerbottens museum

Västerbottens museum har granskat planförslaget och gör följande kulturhistoriska bedömningar.

Planområdet

I Skeppsvik har bebyggelsen tillkommit först under 1800-talet men området har sannolikt använts av Sävarbönderna som fiskeplats mm sedan mycket länge. Planområdet omfattar i huvudsak det område som förvärvades av Sävar Bruk som hamn- och lastageplats i slutet av 1700-talet (sågverk 1791 och järnbruk 1804). I anslutning till lastageplatsen uppförde brukets ägare vid 1800-talets mitt ett "sommarresidens" med herrgård, flygelbyggnad samt en mindre kontorsbyggnad. 1848 tillkom även ett skeppsvarv. Efter att bruket gått i konkurs 1862 övertogs ägandet av Sandviks Ångsågs AB och senare av Mo & Domsjö AB. Herrgården såldes av Mo & Domsjö 1975 till en privat ägare. Området ingår idag som ett kulturturistiskt besöksmål inom SEVÄRT i Västerbotten. En informationsskylt som berättar om platsens historia och betydelse finns och planeras att förnyas 2010.

Herrgården - befintliga byggnader

Herrgården, en timmerbyggnad i 1 ½ plan med vitmålad lockpanel, är enligt uppgift flyttad från Johannisfors (Sävar), där den hade tjänat som bruksherrgård. Byggnaden är till sin huvudkaraktär bibehållen men har på senare år fått enklare tillägg vid gavlarna för restaurangens behov, i väster en matsalspaviljong och i öster en lastbrygga. Den ursprungliga timmerbyggnaden är dock till sin volym fortfarande lätt att uppfatta vilket även bör vara en förutsättning för framtida förändringar. Herrgårdens originalpanel och -fönster har bytts ut i senare tid men med har samma typ och fasadfärg som tidigare. I förslaget redovisas en större tillbyggnad vid den västra gaveln, då restaurangen har behov av att utöka sin verksamhet. Detta bör inte vara omöjligt men utformningen av tillbyggnaden bör utredas närmare.

Den mindre byggnaden närmast vägen är även den en originalbyggnad från brukstiden och uppfördes som kontor. Invändigt har inredningen rivits ut men utvändigt är byggnaden i huvudsak intakt, men i dåligt skick. Förstukvistarna vid de båda gavlarna visar prov på ett utsökt snickeri och bör om möjligt bevaras. Det mest akuta här är att upplaget har murknat med kraftiga sättningar som följd. En varsam renovering med behållande av originalexteriören vore positivt och möjligheterna att få byggnadsvårdsbidrag till detta skulle kunna prövas.

I vinkel med herrgården ligger en flygelbyggnad, enligt uppgift nybyggd på 1980-talet men med samma placering som den tidigare flygelbyggnaden. Ett större fönster som tagits upp på gavelfasaden ner mot kanalen har en mindre lämplig utformning.

En nybyggnad som ligger mellan herrgården och vägen har byggts i senare tid. Denna har fått en något olycklig placering då herrgården delvis har blivit skymd från detta håll.

Herrgården och kontoret, är båda 150-200 åriga byggnader från bruksepoken med originalstomme i timmer och till det yttre bibehållen karaktär. Vi menar att de därmed har sådana kulturhistoriska kvaliteter att de bör skyddas i detaljplanen med q, samt att rivningsförbud bör övervägas. Detta innebär inte att vissa förändringar omöjliggörs men bör utföras på sätt som behåller byggnadernas karaktär. Med tanke på att ett långsiktigt perspektiv är önskvärt bör eventuellt rivningsförbud övervägas. För området som helhet bör däremot varsamhetsbestämmelse (k) vara tillräckligt.

Kulturlämningar

Längs den östra stranden, från norra spetsen av ön där herrgården ligger och ner till Hällskärsudden vid gränsen för naturreservatet, finns ett 350 x 50 m stort område med lämningar efter en lastageplats från början av 1800-talet och skeppsvarv från mitten av 1800-talet. Lämningen är upptagen i Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister som nr 125, Umeå sn (Raä 125). I fornminnesregistret noteras rester av en kaj och spridda rester av lastageplatsen. Till området hör även en kanal, 100 x 10 m, anlagd för timmerflottning. Vi noterar att ingen referens till fornminnesregistret verkar finnas i planhandlingarna.

Västerbottens museum har, i motsats till naturvården, inte beretts möjlighet att inför detaljplanearbetet besöka platsen under barmarksperioden. Det är därför omöjligt att bedöma i hur hög grad större och mindre kulturlämningar som minner om den intressanta bruks- och varvepoken påverkas och kanske förstörs

Nybebyggelse

De avstyckade tomterna liksom bostadshuset har fått alltför väl tilltagen byggyta som tillsammans med carportar snarast skulle ge intrycket av villaområde, vilket skulle förminska upplevelsen av de natur- och kulturvärden som är områdets stora tillgång.

En mer tilltalande lösning kunde vara att uppföra mindre stugor för uthyrning, alt. försäljning utan att egna fastigheter avstyckas. Inhägnade tomter bör undvikas. I stället skulle våra fiskelägen kunna utgöra en förebild där marken kring sjöbodarna och tillfälliga övernattningsstugor är samägd och tillgänglig för alla. Dessutom behålls marken som naturmark, vilket knappast blir fallet med de föreslagna tomterna där marken sannolikt kommer att schaktas och anläggas som villatomter. Med ett så ypperligt läge som detta bör även mindre stugor av typen fiskeläge vara attraktivt för många som eftersöker ett enklare sommarboende.

Sjöbodarna för övernattnings som markerats på planen torde kunna inpassas på ett naturligt sätt och innebär inte någon konflikt med kulturmiljöns bevarande.

Sammanfattande bedömning

Skeppsvik är känt som en av ca 15 större platser i länet från 1800-talets stora bruks- och skeppsbyggarepok och ingår i den kulturturistiska satsningen Sevärt i Västerbotten. Här utgör herrgården en självskrivna centralpunkt. En vidareutveckling av den påbörjade verksamheten är välkommen men får inte ske på bekostnad av områdets natur- och kulturvärden. Den föreslagna detaljplanen innebär positiva satsningar för tillgängligheten men medger även inslag som äventyrar dessa värden. Ingreppen i miljön är i flera fall permanenta, t ex upplåtande av privata tomter. Ur ett långsiktigt perspektiv är det därför mycket angeläget med en mer långsiktigt hållbar reglering i detaljplanen för att säkerställa områdets kulturvärden.

Med anledning av ovanstående anser vi att förslaget bör omarbetas på följande punkter:

- Kulturlämningen Raä 125 markeras på planen.
- Avstyckning av tomter för privat försäljning tas bort.
- Eventuell uppförande av stugor inom föreslaget område bör vara betydligt mindre till formatet.
- Inom herrgårdsområdet bör huvudbygganden och fd kontoret q-märkas och införande av rivningsförbud bör övervägas.

Kommentar

Kulturlämningen Raä 125 är inte omnämnd i samrådshandlingarna då lämningen delvis ligger utanför detaljplaneförslaget och ingen förändring gjorts inom avgränsningen. Inför utställningen kommer handlingarna att kompletteras med en beskrivning av kulturmiljön i planbeskrivningen. De nya aspekterna belyses i samband med att planområdet utvidgas i den östra strandlinjen. En av förutsättningarna för att göras en detaljplan har varit att stycka av tomter för fritidsbebyggelse. Uthyrning av mindre stugor är inte aktuellt för verksamheten utan möjligheten att hyra boende ligger inom herrgårdsområdet. Huvudbyggnaden och fd kontoret q-märks som föreslagits och rivningsförbud införs, se plankarta, plan-bestämmelse och planbeskrivning.

S Sävars skifteslag

S Sävars skifteslag ställer sig positiv till planförslaget och kan tänka sig att strandlinjen öster om planområdet ingår i detaljplanen för att främja helheten i området.

Idag finns en flytbrygga vid hamnplanen som används av herrgården.

Skifteslaget kan tänka sig fler flytbryggor utefter strandlinjen och ser gärna att Umeå kommun Fritids grillstuga som är belägen på hamnplanen blir kvar.

Utefter Hällskärs östra sida där det finns fundament kvar från tiden då det fanns en kaj har några båtägare slagit sig samman och byggt en träbrygga på fundamenten utefter kajen med skifteslagets tillåtelse. Skifteslaget kan tänka sig att en båtförening kan förlänga bryggan. Främst med tanke på tomtavstyckningen i pågående detaljplan på andra sidan vägen.

Kommentar

Detaljplaneförslaget utvidgas med strandlinjen på östra sidan. I planförslaget ges tillåtelse för bryggor utefter strandlinjen vid hamnplanen och bryggor och kaj för småbåtar utefter fd kajområdet på Hällskärs östra sida på plankarta och i bestämmelserna. Då strandområdet är utmärkt av Riksantikvarieämbetet som sentida fornlämning innebär det att länsstyrelsen som tillsynsmyndighet skall godkänna alla byggnationer i området.

UMEVA**Vatten och avlopp**

Enlig planbeskrivningen anges att en vatten- och avloppsutredning ska tas i planens utställningsskede. Utredningen ska klargöra förutsättningarna för att på ett tillfredställande sätt klara miljökraven. Gemensamma lösningar förordas av UMEVA. I området finns inget kommunalt avlopp och UMEVA har ej för avsikt att utöka verksamhetsområdet. Den privata vattenledning som finns framdragen privat kan behöva förstärkas.

Miljö- och Hälsoskydd ska godkänna det utförande som kommer att väljas.

Avfall och återvinning

Väghållaren bör beakta anvisningarna i NOA 07. Detta är viktigt för att hämtning av hushållsavfall och slamtömning med tung lastbil ska fungera i området.

Kommentar

Miljö- och hälsoskydd har läst vatten- och avloppsutredningen som inkommit efter samrådet. De skriver att utredningen i brist på närmare markundersökningar o d är allmänt hållen. De anser dock att man med ledning av utredningen kan göra bedömningen att avloppsfrågorna för planen kan lösas på ett acceptabelt sätt. Därmed menar de, liksom UMEVA, att två nya anläggningar/reningsverk ordnas, ett gemensamt för herrgården med närliggande byggnader och ett gemensamt för de planerade nya fritidshusen. Med tanke på att det rör sig om ett skyddat område bör utloppen efter reningen riktas till vattenområdet österut. Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående uppgifter.

Planbeskrivningen kompletteras med texten under Avfall och återvinning. Gergrundets vägförening får informationen i samband med utställning.

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott skriver i sitt yttrande att planförslagets möjligheter till utveckling bör tillstyrkas. De fem nya fritidshusen ses dock som mer problematiska. Här hänvisar man till den gamla kustplanen och att området är reserverad för en framtida anläggning för friluftsliv och turism. Avsikten med Kustplanens reservation av området torde vara att området är lämpat för någon form av uthyrningsstugor och/eller camping med en småbåtshamn, för besökare till Skeppsviksskärgården. I den nya reviderade kustplanen (samrådshandling) föreslås också att området på Hällskärsudden utgöra ett av fyra områden där sådana besöksnäringar lämpligen kan utvecklas. Området betecknas som lämpligt för utvecklingen av turism och besöksnäring såsom camping, aktiviteter, etc. i anslutning till Herrgården. Området bör därför, så länge kustplanen anvisar det som långsiktigt lämpat som turism och besöksnäring, inte planläggas för enskilda fritidshus.

Kommentar:

Sökande har uttryckt att utvecklingen för besöksnäring bör helst koncentreras till Herrgården och en förutsättning för utveckling av verksamheten är att möjlighet till avstyckning av tomter. De planer som sökande har bygger på att erhålla såväl dagturism som konferenser. Uthyrning av mindre stugor är inte aktuellt för verksamheten utan möjligheten att hyra boende ligger inom herrgårdsområdet. Däremot ger avstyckningen möjlighet att utveckla, delvis som kompensation för intrånget, möjlighet till att bygga en handikappanpassad naturstig i områdets södra del, tillgänglig för alla människor oavsett förutsättning. Lättåtkomligheten kommer dels göra att Skeppsviksskärgårdens naturreservat blir mer tillgängligt och dels öka förutsättningarna för dagturism. Sökande ser dagturismen som en viktig del att bygga sin verksamhet på. Den föreslagna fritidshusbebyggelsen är placerad så att området närmast Herrgården inte påverkas och planeras vara småskalig för att både passa in i miljön och minska intrånget på marken. På detta sätt minskas även påverkan på markskiktet. Campingverksamhet eller stuguthyrning torde, för att möjliggöra ekonomisk bärighet, ge en större påverkan på närmiljön till Herrgården och det av riksantikvarieämbetet utpekade området. I fall stuguthyrning bör bedriva är området närmast kanalen, inom Hällskär, den mest lämpade. Här kan verksamheten både visuellt kopplas till Herrgården och ur verksamhetssynpunkt ligga inom rimligt avstånd. Sökande har dock inte uttryckt önskemål att planlägga för detta. Möjligheten Dialog om fritidshusen har hållits med såväl Västerbottens länsmuseum som Länsstyrelsen för att minimera ingreppet.

Då ärendet strider mot gällande kustplan samt förslag till revidering av kustplanen, inte följer NP:s yttrande och i övrigt är av principiellt intresse planeras detaljplanen att föras upp till kommunfullmäktige för antagande.

Sävar kommun del

Kansliet har granskat förslaget och ser positivt på initiativet att utveckla en av kommunens mest attraktiva områden för både kommunens befolkning och turismen. Förslaget ligger helt rätt i den planerade satsningen till att göra kustområdet lättillgängligt. Kansliet har därför inget att erinra mot förslaget.

Umeå Energi

Inget att erinra mot planförslaget.

Vägverket

Vi har inget att erinra mot förslaget. Placeringen av sjöbodarna (K3) är av trafiksäkerhetssynpunkt dock tveksam.

Kommentar

Sjöbodarna kommer nära den enskilda vägen och därför får ingen utgång ligga åt öster utan ingångarna till sjöbodarna skall ligga åt bryggan i väster.

Övriga synpunkter

Från boende i Skeppsviks samhälle och från Umeå kommun miljö har kommit synpunkter på att utvecklingen av Skeppsviks herrgård har medfört en ökad belastning på bygatan genom samhället och hastighetsgränser överskrids. Detta är ett bekymmer främst ur ett barnperspektiv med risk för olyckor då bygatan är smal och bostäderna ligger nära vägen. Vägverket har lagt ut tillfälliga väghinder under sommarhalvåret och enligt boende minskade hastigheten på närmsta vägsträckan men inte genom hela byn.

Kommentar

Bygatan som går genom samhället kommer om utvecklingen blir som detaljplaneförslaget föreslår och med kustplanens intentioner om ökad turism och friluftsliv att utsättas för ökad trafikgenomströmning då det är enda landvägen att ta sig ut till områdena söder om Skeppsvik.

Bygatan förvaltas av Trafikverkets (tidigare Vägverket) planeringsavdelning för Västerbotten. De har vetskap om att hastigheten inte respekteras och har därför lagt ut farthinder och kommer även att göra detta sommaren 2010. Enligt Trafikverket bekostas en permanent ombyggnad av Länstransportplanen och Regionförbundet beslutar om åtgärden.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Planbeskrivningen kompletteras med bilaga 3: VA-utredning, Sävar 31:2, Skeppsviks herrgård.

Planens syfte i Planbeskrivningen ändras formuleringen några övernattningsstugor till en övernattningsstuga.

Under Förutsättningar och förändringar i Planbeskrivningen ändras och/eller kompletteras följande:

Ändring sker under rubrikerna Natur och Tillgänglighet-naturstig.

Ändring och komplettering sker under rubriken Fritidsändamål.

Planbeskrivningen kompletteras med en ny rubrik Kulturmiljö och ett kulturmiljöavsnitt.

Komplettering sker under rubriken Bebyggelse.

Komplettering sker under rubriken Vatten och avlopp och Trafik.

Planområdet utvidgas på plankartan med strandområdet åt öster. Området för lokalgata breddas på plankartan och den prickade x-marken för naturstigsområde tas bort.

Under Användning av allmän plats kompletteras planbestämmelserna N2, V1 och V2. N2 bestämmelsen ändrar innehåll jämfört med samrådsförslaget. Det tidigare N2- och W1-området tas bort ur detaljplaneförslaget. W1 ändrar innehåll till att gälla kanalen.

Under Utformning av allmänna platser kompletteras bestämmelserna med infartsområde mellan lokalgatan och bostadsmarken.

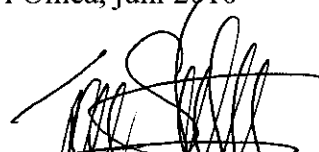
Under Placering, utformning, utförande kompletteras planbestämmelserna med q1 för herrgårdens huvudbyggnad och enkelstugan och med fl för fritidsbebyggelsen.

Under Administrativa bestämmelser tas stycket Utökad bygglov bort och bestämmelserna kompletteras angående översiktlig kulturinventering.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, juni 2010
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg
Planchef

Naturinventering på Hällskär vid Skeppsviks herrgård

Inledning	2
Omgivande landskap	2
Beskrivningar av delområden	4
1 Hällmarken	4
2 Stranden och strandskog	5
3 Kärr och granskog	5
4 Ungskog 10-15 år	6
5 Kärr omgivet av ungskog 10-15 år	6
Sammanfattning och bedömning	7
Bilaga 1 – karta över området	8



Figur 1. En av de två små eldstäderna på hällmarken i den norra delen av området.

Inledning

Umeå kommun genomför detaljplanering för att tillskapa möjlighet för byggnationer på fastigheten runt Skeppsviks herrgård - Umeå Sävar 31:2. Det som planeras är 5 tomter à 1500 kvm, en handikappanpassad gångstig, en eldstuga samt ett nytt gästhus. Inför en detaljplanering ska verksamhetens påverkan på omgivningarna beskrivas. Denna rapport beskriver naturvärdena inom ett område söder om herrgården. Inventering och bedömning är gjord av Lotta Risberg, biolog.

Omgivande landskap

Vid Skeppsvik finns Sveriges mest utpräglade drumlinskärgård. Drumliner är strömlinjeformade ryggar som visar inlandsisens rörelseriktning som här har en tydlig nord-sydlig riktning. Drumlinerna består ofta av en bergkärra täckt av moränmaterial. Morän är material som avlagrats från inlandsisen. Trakten har en mycket snabb landhöjning med ca 8 mm per år. Området ligger emellan två delar av Skeppsvikskärgårdens naturreservat och den västra stranden är även en reservatsgräns. Naturreservatet består av ett 10-tal öar vars vegetation representerar alla stadier i ett landhöjningsområde. Området har också stor betydelse för friluftslivet. Skeppsvik ligger inom Skeppsvikskärgårdens riksintresse för naturvård liksom i Länsstyrelsens värdestrakt Umekusten. Det är länets enda värdestrakt för lövskog eftersom det där finns mycket hög andel gråaldominerade strandlövskogar.

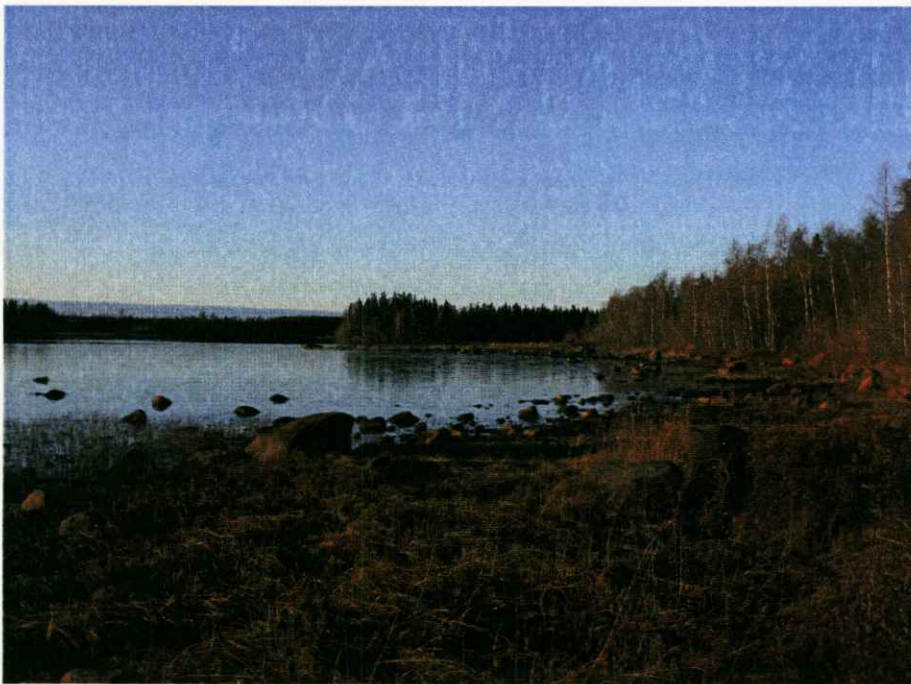
I omgivningen finns omfattande fritidshusbebyggelse. Fritidshusområdena genomgår idag en förändring och blir i allt högre grad permanent bebyggelse, vilket medför större påverkan på naturmiljön med bl. a. fler bryggor, pirar och muddringar utmed stranden. Detta minskar allmänhetens tillgänglighet till stranden.



Figur 2. Det inventerade området på Hällskär ligger mitt emellan två delområden av Skeppsvikskärgårdens naturreservat.



Figur 3. Utsikt mot fritidshusområdet söder om fastigheten utmed den västra stranden.



Figur 4. Utsikt från samma plats mot norr utmed den västra strandkanten.

Förhållanden på berörd del av Umeå Sävar 31:2

Området är ca 7 ha stort och beläget alldeles söder om Skeppsviks herrgård. Övervägande består området av en 10-15 årig ungskog och här finns ingen bebyggelse. Den enda platsen som verkar få besökare är hållmarken i nordvästra delen, dit går en stig. Området avgränsas i norr av en tidigare kanal som nu delvis är igenfylld. I öster går en grusväg till fritidshusen någon kilometer längre ut på halvön. Västra kanten angränsar mot ett naturreservat.

Nedan presenteras delområden, se karta i bilaga 1 för gränsdragning.

Beskrivningar av delområden

1 Hällmarken

Här finns en hållmark med dungar av grankloner och spridda enar. Mellan hållarna växer mest lingon och kruståtel. Högsta partiet på hållmarken höjer sig 4 meter ovan havsnivån. En stig leder in i området. Den börjar söder om den gamla, nu igenfyllda kanalen och är spångad när den passerar den sumpiga granskogen. Två mindre eldstäder finns på hållmarken, en i den södra och en i den nordvästra delen. Vid den södra står även en bänk. I berget finns några "järnögglor" som troligen satts dit för att ge möjlighet att förtöja båtar för länge sedan. I den västra delen växer några buskar med röda vinbär och här växer även höga rönnar och gråalar.



Figur 5. En eldstad på hållmarken i den norra delen av området.

2 Stranden och strandskog

Stranden är stenig med några större block och endast någon meter bred vid högvatten. Där växer bl. a. pors, kråklöver, gultåtel, sjöfräken, rylltåg, trådtåg och madrör. Ovanför bården av pors växer en rad med lågvuxen gråal, sedan högvuxen björk och tät granskog. Ett riktigt stort flackt block ligger nära stranden.



Figur 6. Lågvatten på stranden. Ovanför bården av pors växer en smal remsa gråal och sedan följer björk och granskog.

3 Kärr och granskog

I det öppna sumpiga området växer björnmossa, vitmossa, trådtåg, tranbär, kråklöver, viden, grenrör och pors. Runt detta växer medelålders granskog som delvis är röjd och i västra delen mest viden, björk och gråal.



Figur 7. Kärr omgivet av medelålders granskog i norra delen.

4 Ungskog 10-15 år

Den södra ungskogen är ca 10-15 år och i den nordvästra delen ca 5 år äldre. Inom båda delarna har man röjt och inom dessa växer gran, björk och rönn. Marktypen är övervägande blåbärstyp med kruståtel. En smal remsa med tät medelålders granskog är lämnad mot stranden.



Figur 8. Ungskogen med gran, tall och rönn sedd från vägen och från den lämnade remsan av granskog utmed strandkanten i väster. I nordöstra delen finns fler äldre större björkar kvarlämnade.

5 Kärr omgivet av ungskog 10-15 år

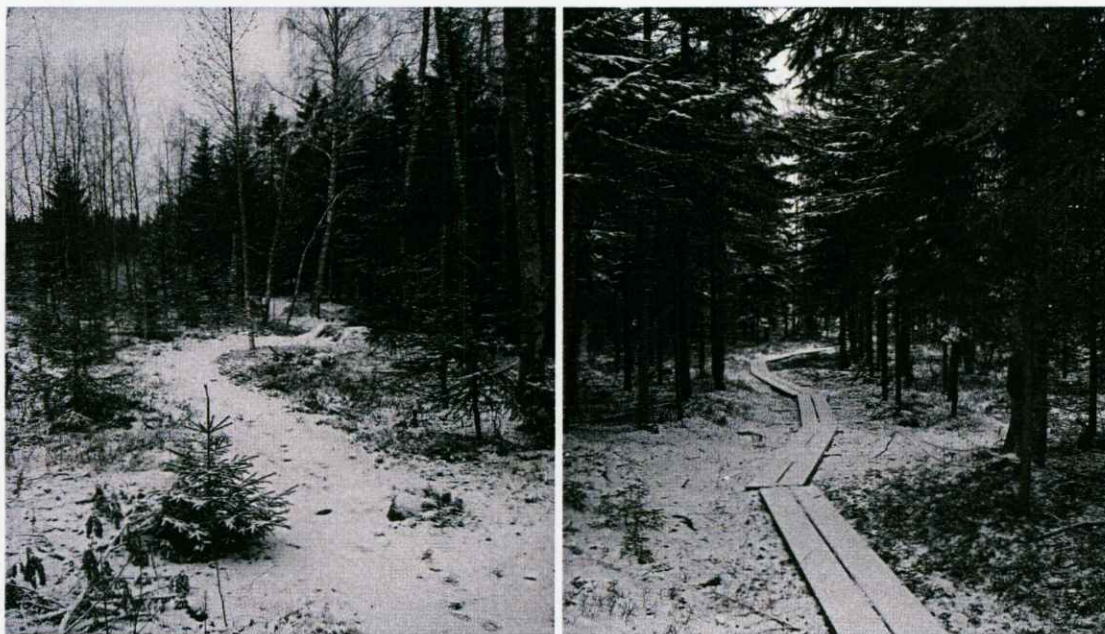
Kärret är öppet med enstaka små spridda tallar och granar och har både relativt torra och blöta delar. I de torrare delarna växer kråkbär, vitmossor, tranbär, och i de blötare delarna dominerar flaskstarr, enstaka ängsull och sumpstarr. Runt kärret växer en smal bärd med gran, tall och björk.



Figur 9. Det blöta och nästan helt trädlösa kärret i mitten av ungskogen.

Sammanfattning och bedömning

Området där fritidshusen planeras byggas har låga naturvärden eftersom där växer en 10-15-årig ungskog av gran, björk och rönn. Hällmarken på den norra udden har däremot relativt höga natur- och rekreationsvärden. Dit går redan en stig och en breddning av denna vore positivt för att öka tillgängligheten, liksom även eventuellt förlänga den söderut. Men extra hänsyn bör tas eftersom den västra strandkanten gränsar mot ett naturreservat. Förslaget ifall stigen ska förlängas söderut är dock att anlägga den så nära stranden som möjligt, men ovan den smala gråalbården. Den sparade remsan med skog mellan hygge och strand består övervägande av tät granskog, så att dra stigen mellan ungskogen och denna skulle göra att man missar upplevelsen av vattnet vid vandringen. Eventuellt kan man anlägga några bryggor eller enbart spångade öppningar vinkelrätt mot stigen och ut mot vattnet. Förslag på placeringar av sådana utsiktspunkter ges i kartan i bilaga 1. Det skulle öka tillgängligheten och upplevelsen av kusten utan att för den skull förstöra några naturvärden.



Figur 10. En stig går till hällmarken i norra delen och är spångad där den passerar genom ett sumpigare granskogsparti.



Figur 11. Gränsen mellan sötvattenområde och kustområde går strax söder om hällmarken. Ovan gränsen gäller speciella regler för fiske.



6. Stigar och gångvägar

6.1. Allmänt

Stigar inom tätortsnära naturområden ska göra det möjligt för alla, såväl motionslöpare, pensionärer med rollatorer som rullstolsanvändare, att ta sig fram. Stigarna ska helst vara dragna så att alla får möjlighet att njuta av en varierande terräng och får en inspirerande naturupplevelse (se avsnitt 3.5).

Om det är praktiskt möjligt kan stigen gärna dras nära sjöar och vattendrag. Likaså om skogen eller friluftsområdet innehåller historiska platser, som exempelvis gamla gravhögar eller ruiner, kan det vara av intresse att dra stigen nära dessa. Stigarna ska dras på ett sådant sätt att det inte blir farligt att gå längs dem. Sträckor där sten kan falla från berg, liksom områden med kraftig erosionsrisk, bör undvikas, räcken ska t.ex. sättas upp om stigen går nära stup o s v. Byggandet av stigar ska inte riskera att orsaka sår i naturen och bör därför helst ske utan hjälp av större maskiner.

Vid dragning av en stig på fast mark med god dränering räcker det eventuellt med att jämna ut marken och lägga på ett ytmaterial. Ytan får luta max 1 % i sidled för att regnvatten ska kunna rinna av. På fuktig fast mark kan det finnas behov av 30-40 cm djupa diken längs stigens kanter. Om stigen går längs en terräng som sluttar i sidled räcker det med ett dike på "ovansidan". Dikena bör fyllas med grovt grus, som tillåter vattnet att rinna bort och som förhindrar att någon faller ner i dem. (fig. 6.1:1) Det material som grävs bort från dikena bör fraktas bort och inte bara deponeras längs stigen.



Fig. 6.1:1 Stig med avrinningsdiken.

Dagvattenbrunnar ska läggas bredvid stigar och gångvägar för att inte utgöra hinder för rullstolsburna och synskadade. Även el- och vattenledningar ska läggas vid sidan om stigen. Vid eventuella grävningsarbeten förstörs inte stigen, och synskadade riskerar inte att falla i öppna gropar. Att elledningarna ligger vid sidan av stigen är också en fördel för elöverkänsliga personer.

Med tanke på personer med synskada ska inga papperskorgar, skyltar eller andra utskjutande föremål finnas längs passager eller i gångvägar.

För att förhindra obehörig trafik är det vanligt att vägbommar sätts upp på smala bilvägar som är tänkta att trafikeras endast av underhållsfordon. Det är då viktigt att ordna en passage på 90 cm förbi grinden. Passagen måste ha en plan, hårdgjord yta. Det är viktigt att grindens förankring i marken, ofta en cementklump, inte sticker upp och utgör ett hinder (*fig. 6.1:2*).

Stigar och gångvägar som är avsedda att användas kvällstid ska vara väl belysta (*se avsnitt 6.10*)



Fig. 6.1:2 En för small passage för en person i rullstol.

6.2. Lutningar

Kraftiga lutningar försvårar framkomligheten för personer med gångsvårigheter och för personer med begränsade funktioner i armar och händer som kör manuella rullstolar. Längre sträckor av stigar och gångvägar bör luta max 1:40 - 1:50. Kortare sträckor kan större lutningar accepteras. Lutningar över 1:20 bör undvikas, dvs. inte mer än 1 m höjdskillnad på en sträcka av 20 meter. Vid den lutningen kan fortfarande många rullstolsanvändare ta sig fram utan assistans. Vid lutningar på 1:20 och eventuellt brantare, bör stigen byggas så att det efter var 5:e meter finns 2 meter långa vilplan utan lutning. Helst bör det inte förekomma fler än två ramper i följd.

I områden som anges vara tillgängliga för rörelsehindrade kan kraftiga lutningar bara accepteras under speciella omständigheter och på mycket korta sträckor. Det är dock viktigt att tänka på att om t.ex. början av en skogsstig utgörs av en brant

backe, så kommer många personer med rörelsehinder att vara utestängda från hela stigen. Lutningar och ramper bör vara raka och inte innehålla någon sväng eller böj.

Lutning i sidled får inte vara större än vad som fordras med tanke på vattenavrinning. Det innebär en sidlutning på max 1 % på plana gångvägar och 0 % på gångvägar som lutar i längdled.

6.3. Bredder

Lämplig bredd på en stig är 1,6 - 1,8 m. Måttet 1,6 m medför att en gående och en rullstolsbrukare får plats bredvid varandra på stigen, och även att två personer i manuella eller mindre elrullstolar kan mötas. Måttet 1,8 m krävs för att två eldrivna rullstolar av utomhusmodell ska kunna mötas, samt för att en synskadad med ledsagare ska kunna möta en gående. Stigen kan förslagsvis som grundmått göras 1,6 m bred, en smalare stig smälter ofta in i naturen bättre än en bred, men vidga sig här och var för att möjliggöra möten mellan större rullstolar. Om stigen är livligt frekventerad bör den gärna vara bredare än 2 m. Ett absolut minsta breddmått på 1,2 m kan accepteras på enstaka ställen, t.ex. över broar eller förbi mindre hinder i terrängen. Det måttet tillåter också en synskadad person på joggingtur att springa bredvid sin ledsagare.

För vändning av en eldriven utomhusstol krävs en stigbredd på minst 2,0 m. Bredden 2,5 m underlättar vändningen och medför att man inte måste backa så många gånger. Vändning av en rullstol kan också göras i anslutning till en avtagsväg e dyl. (*jfr kapitel 13*).

6.4. Ytbeläggning

Ytbeläggningen på en stig ska vara av ett material som till utseendet smälter in i omgivningen. Ytan ska vara hårdgjord, slät och inte halkig. Den kan lämpligen vara ett lager stenmjöl. Stenmjöl, vilket består av krossat berg i kornstorlek 0-4 mm, läggs ut i ett ca 5 cm tjockt lager. När ytan bevattnats (det bästa är att blöta den genom att sprida ut vanligt vägsalt) och fått torka blir den fast och hård. För att få ytan jämn är det bra att använda en vält. Användningen av stenmjöl som ytbeläggning förutsätter en bra och hård grund. En hållbar grund kan t.ex. utgöras av ett lager sand underst, sen ett lager bergkross och ovanpå det ett lager grus. Till sist läggs lagret av stenmjöl.

Ytbeläggningen kan även utgöras av betong eller asfalt. För asfalt är det lämpligast med en ljus typ. En ljus stig avviker i färg från den omgivande grönskan och är lättare att se och följa för synsvaga personer. Trävirke som ytbeläggning riskerar att bli halt vid väta, och ska om det används vara ohyvlat och ligga vinkelrätt mot gångriktningen.

En slingrande stig, med stora träd som står nära stigen, ger ett inbjudande intryck. Nackdelen med träd nära stigen är att rötterna riskerar att spränga sönder den, och att ytan då blir knölig och ojämn. Av den anledningen är det bra att ta bort de träd som står allra närmast.

6.5. Räckan, ledstänger, avåkningsskydd

Överallt där stigen går högre än marken på ena eller båda sidorna, bör det finnas någon form av stoppkant. En rullstolsburen person riskerar annars att välta ur stolen om något hjul hamnar utanför stigen. Stoppkanten kan lämpligen göras som en 20 cm hög trälist, fastsatt vid pinnar nedstuckna i marken. För vattenavrinningens skull bör stoppkanten inte gå ända ner till stigens yta (*fig. 6.5:1*)

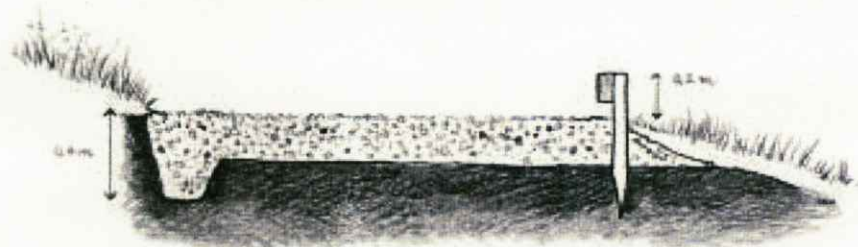


Fig. 6.5:1 Stoppkant.

Räckan bör finnas vid branter, sjökanter och andra "faror" där det finns risk för att falla och skada sig. Vid lutningar som är 1:20 eller mer bör det finnas räckan, där t.ex. personer med gångsvårigheter kan ta stöd för att inte falla. Räckena bör vara 90 cm höga, och vara försedda med en ledstång på höjden 75 cm (*fig. 6.5:2*).

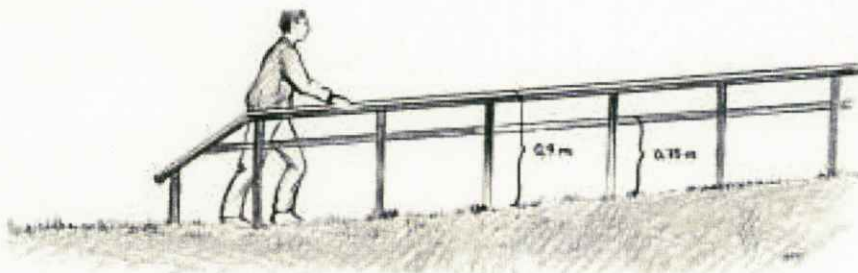


Fig. 6.5:2 Vid lutningar på 1:20 – 1:12 kan en ledstång behövas.

Synskadade personer behöver något att följa för att själva kunna gå längs en stig. En stig som till färgen är ljusare än sin omgivning är till stor hjälp för synsvaga personer. Stockar utlagda längs ena sidan av stigen, målade i avvikande färg, är en bra hjälp både till synsvaga personer och till helt blinda som kan använda stockarna att slå käppen mot. Stockarna måste läggas på ett sådant sätt att de inte hindrar vattenavrinningen från stigen. Ett alternativ till stockar är att vid sidan av stigen göra en ca 5 cm bred remsa i ett material som avviker i färg och struktur från materialet i stigen, t.ex. ljust grovt grus. Kontrasten mellan den hårda ytan på stigen och en mjuk mark vid sidan om stigen kan också räcka för att en blind person ska kunna känna sig fram, medan en synsvag person fortfarande är beroende av kontrasterande färger mellan stig och omgivande mark.

Ledstänger, eller ett nylonrep på lagom höjd, hjälper synskadade att hitta fram över ytor som saknar naturliga orienteringspunkter. Sådana räckan av nylonrep är till stor hjälp även längs stigar som inte har en klar och tydlig gräns mot den omgivande naturen, och där det alltså är svårt att med käppen känna sig fram till var stigen går. Nylonrep är till hjälp för gravt synskadade, medan fasta ledstänger är till hjälp för både dem och personer med gångsvårigheter.

Information till synskadade om speciella platser, t.ex. sittbänkar, informations-tavlor eller grillplatser, kan göras genom att förändra kantmarkeringen några meter innan. Istället för en stock längs sidan på stigen kan det finnas en kantmarkering av annat material, t.ex. plankor (*fig. 4.3:2*). de sista 2 m före platsen som ska markeras. Eller så kan stubbar placeras på båda sidor stigen, och från båda färdriktningarna, för att markera att strax kommer något som bör uppmärksammas. Eventuellt kan markeringen (även) ske genom ett annat ytmaterial på stigen strax innan. Risken med annat ytmaterial är att det lätt efter hand uppstår oönskade kanter och nivåskillnader på stigen.

6.6. Broar, övergångar

Broar, gärna av trä, bör byggas över surdråg och bäckar. Broar ska byggas så att de smälter in i omgivningen så mycket som möjligt. De översta plankorna ska ligga vinkelrätt mot gångriktningen, med 5 mm avstånd mellan plankorna. Eftersom trä lätt blir halt när det är blött, är det viktigt att ytan på träbelagda partier blir plan och slät. Om materialet är annat än trä kan bron luta något, men lutningen får inte överstiga 1:20. Bron ska minst vara 1,2 m bred. Broar är ofta populära ställen att stanna till på, kanske för fiske eller för att titta på en porlande bäck, och måste i så fall vara bredare än 1,2 m för att ge plats för förbipasserande. På båda sidor av en bro ska det finnas räcken som ska vara så stadiga att man tryggt ska kunna luta sig mot dem. Vid byggande av broar är det lämpligt att fundera över om de eventuellt bör vara dimensionerade även för underhållsfordon.



Fig. 6.6:1 En bra brokonstruktion.

Vid övergången mellan stig och bro kan stigen lätt erodera vid sidorna och själva övergången stig/bro blir då med tiden allt smalare. Detta kan undvikas om bron byggs på ett ställe där terrängen längs bäcken är platt. Bron byggs sen längre än vad vattendraget är brett, så att "brofästena" kommer någon meter in på den fasta marken. Eventuellt kan en plank som sticker ut vid båda sidorna av stigen, stoppa grus och jord från att åka ner i vattendraget (*fig. 6.6:2b*).

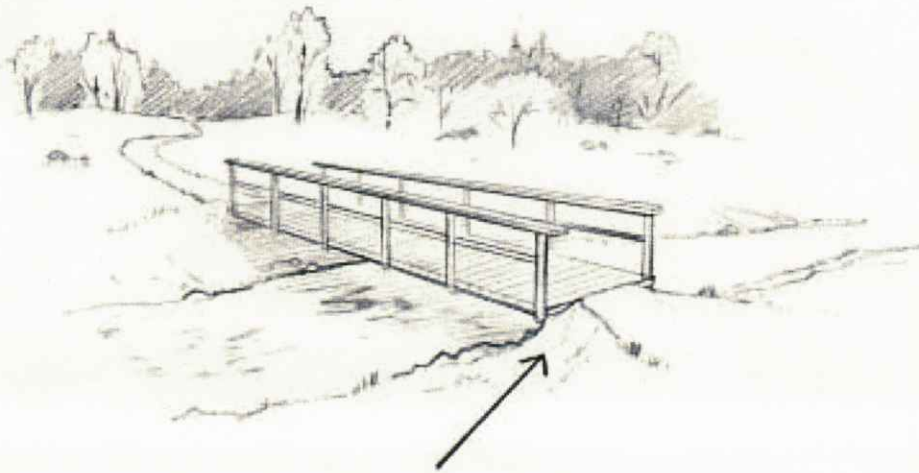


Fig. 6.6:2a

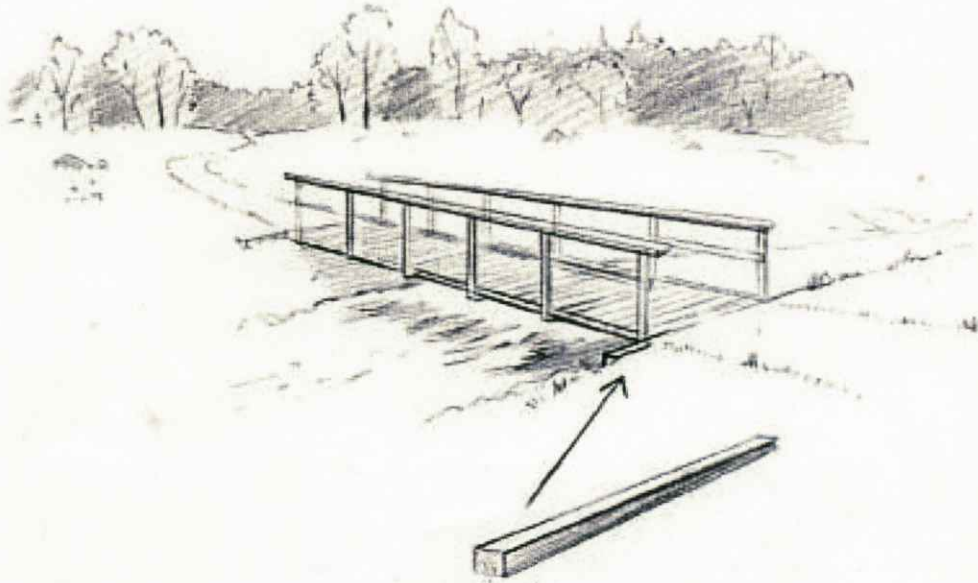


Fig. 6.6:2b En utskjutande plank kan hindra erosion.

Längs vandringsleder finns ibland behov av passage förbi stängsel, utan att samtidigt ge betande djur möjlighet att passera. På många ställen byggs där "färistar" av trä. De är en typ av gångbroar i en upp- och nervänd V-form, bestående av tvärgående träribbor och försedd med ledstänger. Självklart ska även rullstolsburna personer kunna passera sådana gångbroar, vilket betyder att de inte får byggas för smala och branta.

6.7. Spänger

Över sankmarker och andra oframkomliga marker ska det finnas spänger eller broar. De kan gärna vara byggda av trä (*t.ex. som i fig. 6.7:1*). I det översta lagret ska träet ligga vinkelrätt mot gångriktningen. Gliporna mellan bräderna ska vara högst 5 mm. Spängerna ska ha samma bredd som stigar. Det ska finnas tillgång

till bredare mötesplatser för t.ex. rullstolsburna eller familjer med barnvagnar. Ledstänger ska finnas längs sidorna (se avsnitt 6.5).



Fig. 6.7:1 Spång med stoppkanter.

Spånger ska alltid läggas så att de visar gångriktningen. Där spången tar slut ska en synskadad person kunna ta för givet att gångstigen fortsätter rakt fram. Det betyder att en spång aldrig ska sluta i en kurva, utan fortsätta förbi kurvan en liten bit, tills stigen blir rak.



Fig. 6.7:2 En bra gångbana är också tillgänglig för barn.. Foto Torleif Nilsson



Fig. 6.7:3 Mötesplatser är viktiga.. Foto Torleif Nilsson.

6.8. Avstånd

Lämplig längd på slingor i naturen är 300-1500 m. Några få hundra meter är en lämplig längd för svaga och äldre personer, medan längre sträckor kan passa för synskadade, armstarka rullstolsburna och personer som använder elrullstol. Det bör längs en slinga vara möjligt att ta en genväg tillbaka.

6.9. Vilplatser/bänkar

Vilplatser i form av bänkar bör finnas på jämna avstånd längs stigar som används av rörelsehindrade personer. Särskilt längs kortare slingor bör det finnas bänkar med 50-100 meters mellanrum. Bänkarna placeras på ställen som naturligt inbjuder till vila, och i både soliga och skuggiga lägen. De ska stå på en plan, hårdgjord yta vid sidan om själva gångvägen så att de inte utgör hinder för förbi-passerande. Bredvid bänkarna ska det finnas en likaså plan och hårdgjord yta stor nog för en utomhusrullstol, alltså ca 1,0 m bred.

Bänkarna bör vara 50 cm höga och försedda med ryggstöd, och armstöd på båda sidorna. Armstöden ska sitta 0,2 m över bänkytan och sträcka sig över hela sittytan.

Människor är olika och har olika behov av sittplats. Det bör därför finnas bänkar som är lägre så att också kortvuxna personer kan sitta bekvämt.

Förutom längs stigar och gångvägar, kan vilplatser behövas också vid t.ex. servicebyggnader och kiosker.

6.10. Belysning

God belysning ska finnas vid anläggningar som är avsedda att användas kvällstid. Belysningsstolparna ska placeras strax utanför gångbanan så att de inte utgör risk för synskadade, och så nära varandra att det inte bildas mörka partier mellan dem. Armaturer ska placeras så att farliga passager, korsningar, eventuella hinder mm

blir väl upplysta. Lågtrycksnatriumlampor med gult ljus bör inte användas vid stigar och gångvägar, och glober som strålar åt alla håll bör undvikas p.g.a. bländningsrisken. Det bästa är om armaturerna kan ge ett nedåtriktat ljus. Belysningen ska ge ledljus vid normalt seende vilket innebär 3-5 lux på gångytor. Skyltar, färgmarkeringar och liknande bör belysas med 5-10 lux. Belysningen bör vara så riktad att läsaren inte bländas eller själv skuggar det som ska läsas. Detta åstadkoms bäst med ett släpljus snett ovanifrån.

6.11. Soptunnor/papperskorgar

Soptunnor, papperskorgar och andra avfallsbehållare måste vara tillgängliga för rörelsehindrade och synskadade. Det ska vara möjligt att komma intill dem med rullstol, vilket betyder att det behövs ett tomt manöverutrymme på 2,5 x 2,5 m framför behållaren. Locket/öppningen ska sitta högst 80 cm över marknivån, och vara lätt att manövrera med en hand. Om det finns olika behållare för olika typer av avfall, ska det med tydlig text kompletterad med symboler i kontrasterande färg framgå vad som ska slängas i respektive kärl. Markeringen bör göras även i punktskrift.

I friluftsområden med många besökare är det extra viktigt att det är lätt att göra sig av med sina sopor. Tätt mellan papperskorgarna, och gärna uppmaningar till allmänheten om vikten av att inte slänga skräp i naturen, ökar trevnaden och säkerheten för människor och djur. Notera t.ex. att glasskärvor är farliga både för mjuka tassar och luftpumpade rullstolsdäck.

I mindre frekventerade delar av friluftsområdet kan det i stället för soptunnor eventuellt vara bättre att sätta upp skyltar med texten "Kan du bära hit, kan du också bära hem".

JBR-KONSULT AB

VVS-teknisk consulting

VA-UTREDNING

SÄVAR 31:2, SKEPPSVIKS HERRGÅRD

Allmän orientering

Umeå Kommun har på fastighetsägarens begäran upprättat en detaljplan för utveckling av verksamheten kring Skeppsviks herrgård.

I utvecklingen ingår anläggande av naturstig, bygga övernattningsstugor samt utvidga herrgårdens hotellverksamhet.

Dessutom avstyckas 5 st tomter för fritidshusbebyggelse.

Denna utredning syftar till att belysa VA-lösningar för de berörda områdena.

Anläggningarna skall uppfylla kraven i Naturvårdsverkets allmänna råd, NFS 2006:7, samt Umeå kommun, Samhällsbyggnadskontoret, Miljö- och hälsoskydds anvisningar "Planera för avlopp" (senaste utgåva maj 2009)

Miljö- och kretsloppsanpassning av enskilda avlopp

Tre av Sveriges regerings 16 nationella miljömål är av speciellt intresse för enskilda avlopp:

- Ingen övergödning betyder att utsläpp av gödande ämnen inte skall vara så stora att de har negativ påverkan på människors hälsa och miljön.
- Grundvatten av god kvalitet innebär att avloppsvattnet från en enskild avloppsanläggning inte får påverka grundvattnet negativt.
- God bebyggd miljö framhåller vikten av hushållning av naturresurser, såsom fosfor. Detta motiverar återföring av näringsämnen från spillvatten.

I Naturvårdsverkets nya allmänna råd lägger man betoningen på anläggningens funktion istället för dess konstruktion. Enligt dessa råd är det nu upp till Miljö- och hälsoskydds-nämnden att bedöma behovet av skydds nivå för recipienter inom olika områden i kommunen.

Eftersom den befintliga och planerade bebyggelsen ligger inom Natura 2000-området skall varje enskilt fall särskilt bedömas av kommunens Miljö- och hälsoskyddsnämnd.

Följande funktionskrav kommer antagligen att ställas på hanteringssystem för avlopp för skydd av recipient med anledning av områdets skyddszon.

- Minst 90 % reduktion av organiska ämnen.
- Minst 90 % reduktion av fosfor.
- Minst 50 % reduktion av kväve.

JBR-KONSULT AB

VVS-teknisk consulting

Lagar och riktlinjer för enskilda avlopp

Vid ny- eller ombyggnation av avloppsanläggning är det fastighetsägarens ansvar att ansöka om tillstånd hos kommunen. Kommunens miljönämnd (eller motsvarande) granskar förslaget utifrån miljöbalken och andra gällande bestämmelser, och ger tillstånd om förslaget kan godkännas. Finns risk för betydande miljöpåverkan är det nämndens skyldighet att ställa sådana krav på avloppsreningsanläggningen att detta undviks.

Följande paragrafer i miljöbalken (MB) och förordningar gäller enskilda avlopp:

- Enligt MB 9 kap 1 § definieras utsläpp av avloppsvatten som miljöfarlig verksamhet.
- Enligt MB 9 kap 7 § ska lämpliga avloppsanordningar utföras så att avloppsvattnet kan avledas och renas eller tas omhand på annat sätt så att olägenhet för människors hälsa och miljö inte uppkommer.
- Enligt MB 26 kap 1 § ska tillsynsmyndigheten i erforderlig utsträckning kontrollera efterlevnaden av MB samt även ge råd och information i avloppsfrågor..
- Enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 12 § är det förbjudet att släppa ut avloppsvatten utan längre gående rening än slamavskiljning.
- Detta gäller dock inte om risk för betydande påverkan på människors hälsa och miljö kan uteslutas.
- Enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 13 § är det förbjudet att utan tillstånd enligt MB inrätta avloppsanordningar för BDT-vatten samt ansluta WC till befintlig avloppsanordning.

Ansökan om tillstånd ska prövas av den kommunala miljönämnden.

Beskrivning av området

Planområdet ligger på Hällskärs norra del och inom fastigheten Sävar 31:2:s egen ö med landkontakt via två broar till Skeppsviks fiskehamn i norr. Söder om området kommer först Hällskärs bebyggelse och därefter Gergrundet. I väster och sydost ligger Skeppsviksskärgårdens naturreservat i vattnet och strandlinjen, i sydost möter Sävarfjärden havet.

Planområdet är i enskild ägo.

Området omfattas av strandskydd och ingår i ett område av riksintresse för naturvård (Rn 5, Skeppsviksskärgården inkl. Sladan) samt inom område värdefullt för friluftsliv och/eller naturvård (N10, Nedre Sävarån)

Mark/Natur

Området är ett utpräglat drumlinlandskap. Drumliner är strömlinjeformade ryggar ofta bestående av bergkärna täkt av moränmaterial.

Områdets södra del är ca 7 hektar stort och består till övervägande del av ungskog. På nordvästra udden finns hållmark som höjer sig 4 m över havsnivån.

JBR-KONSULT AB

VVS-teknisk consulting

Recipient

Den befintliga marken runt Skeppsviks herrgård består i stor utsträckning av moränmaterial vilken lämpar sig bra som recipient. Det södra området har skiftande material och innehåller även kärr och sumpmark. I detta fall bör en förstärkning av befintlig mark göras för att erhålla en för ändamålet acceptabel recipient.

Då nivåskillnaden mellan hav och områdets högsta punkt endast är 4 m kan det vara nödvändigt att anordna upphöjda markbäddar för att uppnå föreskrivna avstånd till grundvattnet.

Befintlig bebyggelse

Inom området ligger Skeppsviks herrgård bestående av bebyggelse från 1800-talets första hälft fram till idag. Huvudbyggnaden innehåller restaurang och reception samt en matsal i den västra tillbyggnaden. Norra tillbyggnaden inrymmer lastbrygga och förråd. Längst i öster ligger enkelstugan och mellan denna och huvudbyggnaden finns en byggnad innehållande hotellrum och köksdel. Byggnaden söder om huvudbyggnaden används för konferensverksamhet samt innehåller även relaxrum, dusch och omklädning. I sydväst ligger en byggnad med bastu, omklädning och vilrum. På udden i nordväst ligger ett lusthus som används i samband med konferensverksamhet.

Befintlig vattenförsörjning

Den befintliga vattenledningen är idag inkopplad till kommunal ledning i områdets norra gräns. Ledning har i dag lite begränsad kapacitet inom fastigheten och bör därför vid fullt utbyggt område ersättas med ny ledning av grövre dimension.

Befintlig avloppsanläggning

Den befintliga bebyggelsen har idag separata avloppstankar för samtliga byggnader som innehåller våtrum medan köksdelen har tvåkammарbrunn och fettavskiljning.

VA-lösningar

1. Det planerade området för fritidshusbebyggelse bestående av 3 tomter bör lämpligen utrustas med en gemensam avloppslosning. Som tidigare nämnts ligger området inom skyddszon varför den mest troliga lösningen är ett munreningsverk som placeras i den planerade bebyggelsens närhet.

2. Skeppsvik herrgårds befintliga bebyggelse och planerade tillbyggnader bör också förses med en gemensam avloppslosning i form av reningsverk till vilket även planerade gäststugor ansluts om dessa förses med våtrum. Köksdelen skall även försättningsvis förses med fettavskiljning.

Skulle en bedömning från Miljö- och hälsoskyddsnämnden ge möjlighet till en enklare typ av rening såsom trekammарbrunn med fosforfälla och infiltration/markbädd blir såväl anläggandet som drift- och underhåll enklare. Beträffande efterbehandling se under infiltration.

JBR-KONSULT AB

VVS-teknisk consulting

Infiltration/Markbädd

Infiltration

I en infiltrationsanläggning renas vattnet genom att det rinner genom naturliga sand och jordlager och sprids via marken till grundvattnet. Vattnet filtreras genom sand och jordlager där biologiska, fysikaliska och kemiska processer står för reningen. Infiltration kan användas för rening av blandat, urinavlastat avloppsvatten, eller BDT-vatten. Systemet bedöms klara normal skydds nivå.

För att infiltration ska vara möjlig måste marken vara tillräckligt genomsläpplig och ha förmåga att transportera bort vattnet så att grundvattenytan under anläggningen inte höjs till en oacceptabel nivå. Jorden får heller inte vara för grovkornig eftersom vattnet då inte hinner renas innan det når grundvattnet.

Det förekommer naturligtvis planeringssituationer då infiltration inte är möjlig och annan teknik därför måste användas. Att infiltration är olämplig kan bero på att jorden på platsen innehåller för mycket finkorning sand (silt) och lera eller att det är mycket nära till berggrund eller grundvatten. Under vissa förhållanden kan andra typer av infiltration tillämpas, t.ex. förstärkt, grund eller upplyft infiltration.

Vid svåra platsförhållanden kan avloppsvattnet behöva pumpas till en lämpligare placering av infiltrationsanläggningen.

Markbädd

En markbädd fungerar som en infiltrationsanläggning, men reningen sker i ett uppbyggt sandlager istället för i markens naturliga jordlager. I botten på sandlagret samlas vattnet upp och leds ut. Markbädd är en av de vanligaste teknikerna för enskilt avlopp och är väl beprövad.

En markbädd byggs upp av flera lager av grus och sand med olika fraktion. På platser där det är olämpligt att avloppsvatten infiltrerar i marken, bör markbäddens botten och sidor tätas med plast/gummiduk eller annat tätskikt. Tätskiktet ska hålla hela markbäddens livslängd. Då kan man även bättre följa upp markbäddens funktion.

En markyta på ca 20-50 m² per hushåll åtgår för markbädden beroende på markförhållanden och eventuella försiktighetsmått. Anläggningen dimensioneras vanligen utifrån en belastning på 50-60 l per m² och dygn. Utförlig beskrivning av planering och dimensionering samt byggnadsbeskrivningar har bl. a. getts ut av Naturvårdsverket.

Rätt anlagda och väl fungerande markbäddar ger en god rening av organiskt material och smittämnen i avloppsvattnet. I markbädd som inte är byggd med tät botten infiltreras alltid en viss del av avloppsvattnet. Detta gör, vid gynnsamma förhållanden, att behandlingen förstärks.

Rätt anlagda markbäddar är i allmänhet robusta anläggningar som är relativt okänsliga för störningar. De kräver mycket lite tillsyn och skötsel. Markbädden bör dock inspekteras minst en gång om året då man bl.a. undersöker att luftningsröret inte är vattenfyllt. För att reningen ska fungera bra i en markbädd får markbädden inte vara vattenfylld. Vattnet ska hela tiden rinna vidare genom bädden.

JBR-KONSULT AB

VVS-teknisk consulting

Inom föreslaget planområde bedöms det finnas lämplig mark för infiltration av avloppsvatten. I de fall detta inte uppfyller skyddsnivån föreslås att det anläggs markbädd. Markbädd bedöms vara lämplig när marken inte är tillräckligt genomsläpplig för att installera normal infiltration. Markbäddar är en beprövad metod som är enkel att utföra och har reningseffekt som i stort är lika bra som för minireningsverk. Dessutom har markbädden inte samma krav på drift och underhåll som minireningsverk, vilket gör att den passar bra som enskild anläggning. Till sist bör nämnas att markbädden är sluten och på så sätt minimerar luktspridning.

Umeå kommun skriver att innan man installerar en egen avloppsanläggning för vattentoalett måste man enligt miljöbalken söka tillstånd för detta hos Miljö- och hälsoskyddsnämnden med stöd av en särskild blankett. På blanketten står vilka uppgifter som måste lämnas in och installationen får inte påbörjas innan tillståndet medgivits från nämnden.

Umeå 2010-03-08

Bengt Jakobsson

Handläggare:
Anna Helmersson

Regdatum: 2011-02-10

Registrering av åtgärder:
Detaljplan för fastigheten SÄVAR 31:2 (Skeppsviks herrgård) i Umeå kommun

Information:

Berörda fastigheter:

SÄVAR S:15

SÄVAR S:28

SÄVAR 31:2

SAMFÄLLD MARK FÖR SÄVAR SKIFTESLAG

HÄNDELSER I ÄRENDET

2011-01-27	TR	Tidigaste registreringsdatum
2010-11-29	BD	Beslutsdatum
2010-12-31	LK	Laga kraft
2016-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2011-02-10	PB	Inlagd i ACM