



Orienteringskarta - röd markering visar planområdet



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + - Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.

NATUR Naturområde

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.

GATA Gata

NATUR₁ Naturområde, båtuppläggning är tillåten för angränsande fastigheter

NATUR₂ Naturområde

NATUR₃ Naturområde

Kvartermark 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.

B Bostäder

V Hamn

V Småbåtshamn

Vattenområden 4 kap. 5 § 1 st. 3 p.

W₁ Öppet vatten

W₂ Öppet vatten med möjlighet till bryggor

W₃ Småbåtshamn

W₄ Öppet vatten som får övertäckas med bro

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Största exploatering per fastighet är 200 kvadrater bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.

- Största exploatering är inom V betecknat område 200 kvadrater bruttoarea. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.

- Största takvinkel är 27 grader. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.

- Högsta byggnadshöjd är 3,6 meter för huvudbyggnad och 3 meter för komplementbyggnad. 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.

Fastighetsstorlek

d Minsta fastighetsstorlek är 1400 kvadrater. 4 kap. 18 § 1 st. 1 p.

d Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadrater. 4 kap. 18 § 1 st. 1 p.

Placering

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fasthetsgräns. 4 kap. 18 § 1 st. 1 p.

- Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fasthetsgräns. 4 kap. 18 § 1 st. 1 p.

Utformning

- Endast friliggande hus. 4 kap. 18 § 1 st. 1 p.

- Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. 4 kap. 18 § 1 st. 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

- Huvudmannaskapet är kommunalt för allmän platsmark NATUR. 4 kap. 7 §

- Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats GATA, NATUR₁ och NATUR₂. 4 kap. 7 §

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år från laga krafts datum. 4 kap. 21 §

Rättighetsområden

a Servitut avseende rätt till genomfart till förmån för 7:183 och 7:185 som belästar 7:245. 4 kap. 18 § 2 st. 2 p.

Strandskydd

- Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom B, V, GATA, W₁, W₂ och W₃. 4 kap. 17 §

Upplysningar

- Planavgift kommer att tas ut vid bygglov för fastigheter inom planområdet.

- Mark planlagt med grön färg (NATUR) på fastlandet men som saknar utskrift är planlagt som (NATUR). Text har inte skrivits ut för att göra kartan mer läsbar.

Rättelse av skrivfel enligt 36 § förvaltningslagen (2017:900).
Bestämmelser om minsta fastighetsstorlek har ändrats till:
d, Minsta fastighetsstorlek är 1400 kvadrater
d, Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadrater

Felaktig lydelse från antagande i maj 2020
d, Minsta fastighetsstorlek i kvadrater
d, Minsta fastighetsstorlek i kvadrater

2020-06-03
Clara Ganslandt, planchef

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2018-10-18 BN-2018/00448
Reviderad 2019-05-27, 2020-04-23

Clara Ganslandt
Lantmäteri

Mätning: MU
Kartkonstruktion: AH

Kartstandard enligt HMK

- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats

- Lägesnoggrannhet: Objektet är digitaliserade (förortsområde)

- Aktualitetsstandard: Väst preciserat kartmätning inom planområdet är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

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

Höjdförskottning: Laserskannat 2013. Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans

Ursprung: Digital primärkarta

Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan

Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan

Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning

Upphovsrätt: Umeå kommun

Kartan är anpassad för skala 1:2000

Detaljplan för fastigheten
HOLMSUND 7:126 med flera
inom Holmsund, Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, detaljplanering, maj 2020

Clara Ganslandt
Clara Ganslandt
Planchef

Johan Fäldt
Planarkitekt

Antagandehandling

Till planen hör:
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Beslut

Antagen: 2020-05-20 § 161.
Laga kraft: 2020-06-24
Vidimeras:

Lagakraftbevis

Detaljplanen för fastigheten Holmsund 7:126 är antagen av byggnadsnämnden 2020-05-20, § 161.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2020-06-03 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d. v. s. är **giltig från och med 2020-06-24**.

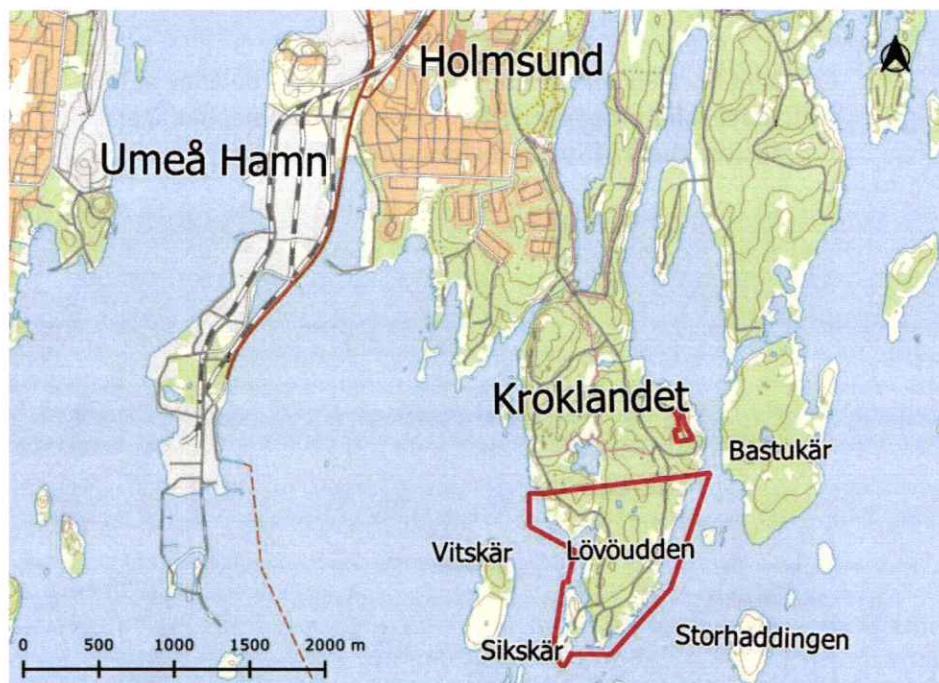
Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

Karin Strömberg
koordinator
090-16 64 96
karin.stromberg@umea.se

2480K-P2020/9

Detaljplan för fastighetenLagakraft **2020-06-24****Holmsund 7:126 med flera**Akt nr 2480K-P~~2020~~²⁰²⁰ 9...**inom Holmsund i Umeå kommun, Västerbottens län****HANDLINGAR**

Detaljplanen består av följande handlingar:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning

Övriga handlingar:

- behovsbedömning
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

Av ovanstående handlingar är det endast plankarta med bestämmelser som har juridisk verkan.

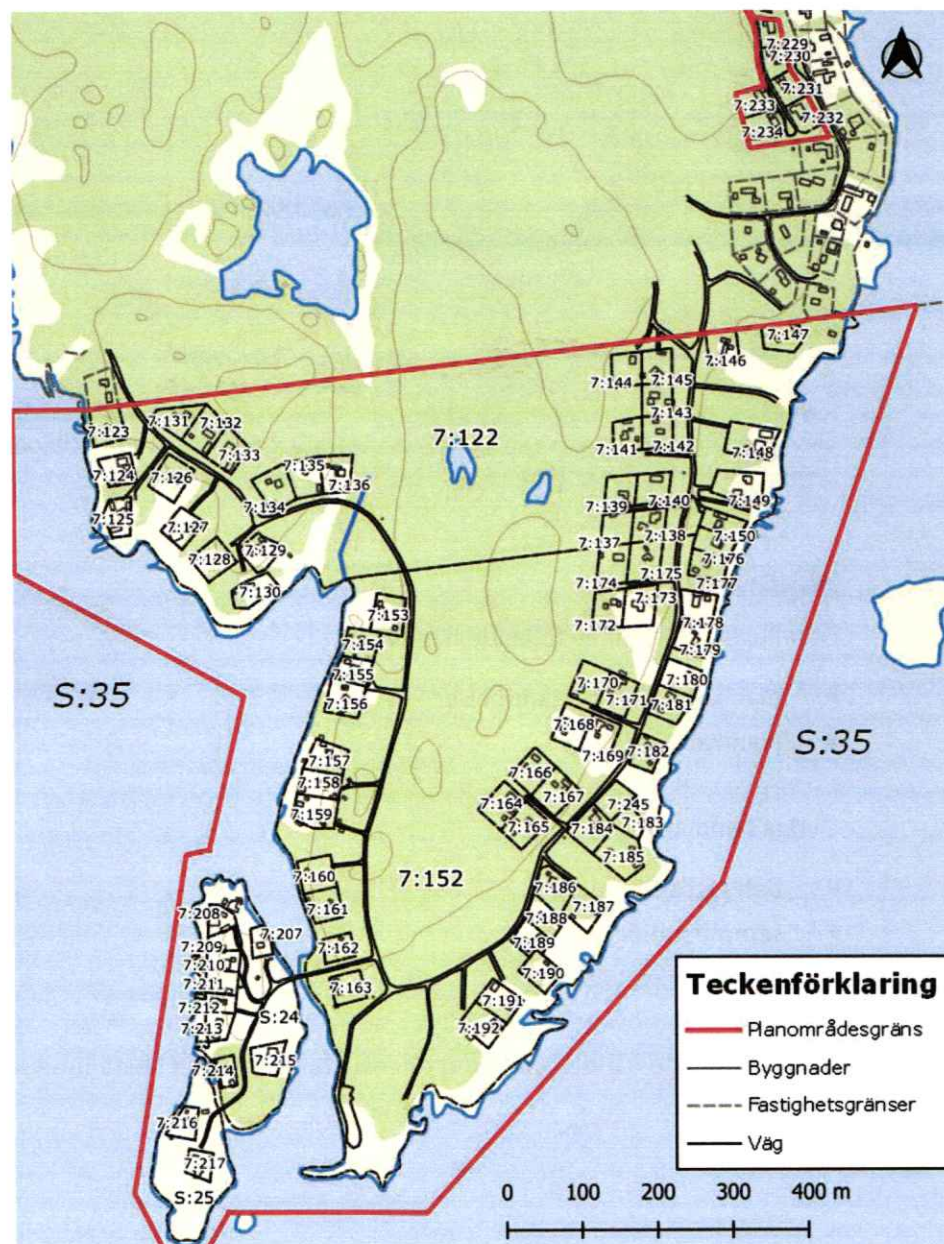
PLANENS SYFTE

Planläggningen syftar till att skapa planmässig tydlighet och ge likvärdiga bestämmelser och byggrätt för samtliga fastigheter inom planområdet. Inga nya bostadsfastigheter tillkommer. Befintliga detaljplaner utgår i samband med att aktuell plan vunnit laga kraft.

PLANDATA

Planområdet är beläget ca 4 km sydost från Holmsund och ca 18 km från Umeå Centrum. I norr angränsar området till övriga Kroklandet som regleras med områdesbestämmelse. Detaljplanen täcker de områden som idag omfattas av detaljplaner.

Området är ca 80 hektar. Kommunen äger stora delar av naturmarken på fastlandet samt ett par småbåtshamnar. Privatpersoner äger bostadsfastigheter/fritidsfastigheter, se figur 1.

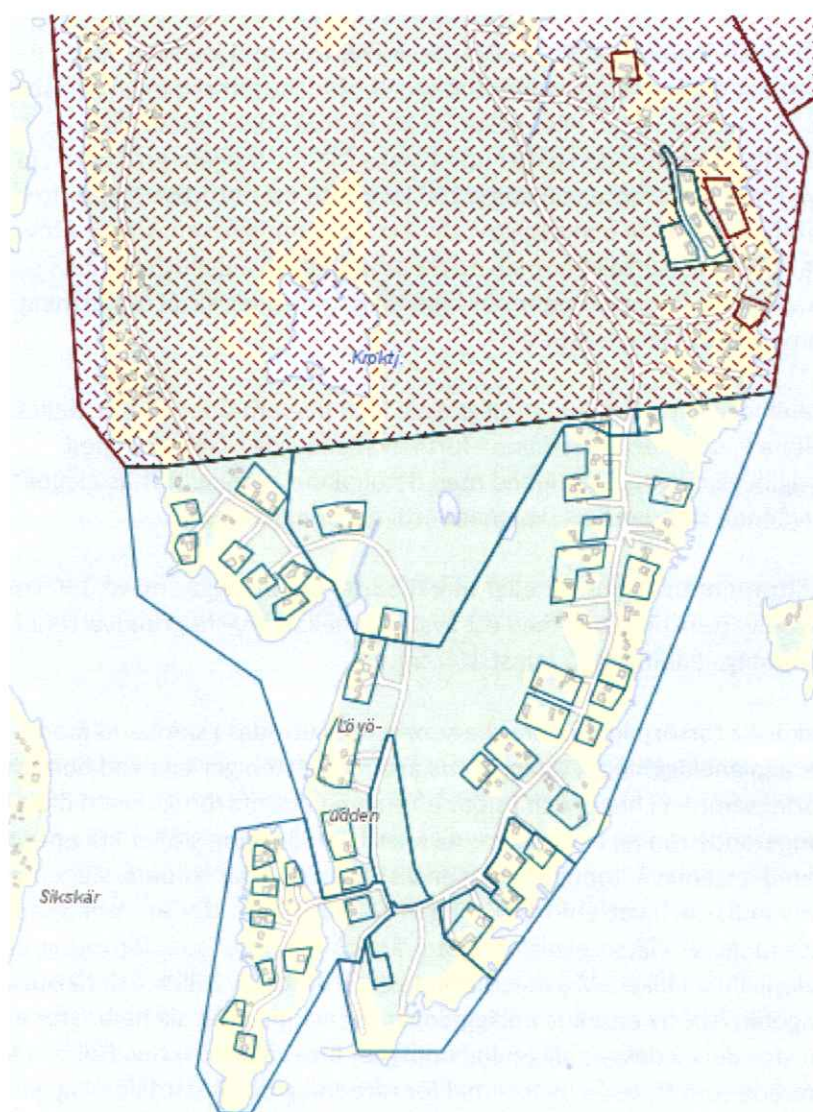


Figur 1. Planavgränsning och berörda fastigheter

Detaljplanen handläggs med så kallat standardförfarande. Unika förutsättningar föreligger då fastighetsgränser inte är kontrollerade och inmätning kommer ej att ske inom ramen för aktuell plan.

Avgränsning av planområdet

Avgränsningen av planområdet har gjorts för att skapa planmässig tydlighet. Detaljplanen kommer endast inkludera fastigheter som omfattas av detaljplan sedan tidigare. Ett antal fastigheter i norr ligger avskilt från det stora sammanhängande planområdet. Anledningen till att de omfattas av detaljplanen är att de ligger inom befintlig detaljplan. Aktuell plan kommer ersätta de gamla detaljplanerna. De fastigheter som omfattas av områdesbestämmelsen 2480K-P00/147 Kroklandet och Åsen inom Holmsund kommer inte inkluderas i aktuell plan. Aktuell plan kommer inte medföra ändring av områdesbestämmelsen.



Figur 2. Fastigheter som är planlagda i dagsläget markerad med blå linje. Skrafferat område visar områdesbestämmelsen. Bilden tagen från Umeå kommuns detaljplanekarta, se Umea.se/kartor.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 10 april 2019 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet offentliggjordes på kommunens anslagstavla samma datum som samrådstiden startade.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad Översiktsplan – Fördjupning Kusten

FÖP Kusten antogs år 2013. Den beskriver hur det i kustområdena har skett en markant ökning av permanentboende i fritidshusområdena. Fritidsbebyggelsen i Holmsund har redan eller håller på att övergå i permanentboende.

För fritidshusområden gäller inte längre ÖP98:s tidigare grundprincip om att byggrätten begränsas till högst 150 kvadratmeter bruttoarea per tomtplats. I detaljplanearbete och bygglovgivning ska lämpligheten istället prövas utifrån platsens förutsättningar med syftet att behålla fritidshusområdets speciella karaktär. Befintlig karaktär bör bibehållas gällandes såväl omfattning, utformning som tomtplatsernas storlek.

Planändringarna bör om möjligt avse hela planområden där fastighetsägare kan betala kostnaden i efterhand i form av planavgift i samband med bygglovgivningen. I samband med detaljplaneläggning träffas exploateringsavtal angående standard och kostnader för gator med mera.

Infiltrationsanläggningar eller markbäddar bör anläggas minst 150 cm över medelvattenstånd och med ett avstånd mellan högsta grundvattennivå och spridningsledning på minst 100 cm.

Tekniska försörjningsystem ska som senast utredas i samband med detaljplaneläggning. Tillgången till åretruntvatten ger en ökad belastning av näringsämnen i havet och i sjöar eftersom vattenförbrukningen ökar. En fungerande rening av spillvatten i enskild anläggning ställer krav på jordlager, grundvattennivå, topografi och en viss tomtyta. När sommarstugeområden omvandlas och vattenförbrukningen ökar är risken stor att reningsanläggningarna inte fungerar vilket resulterar i sanitära olägenheter som förorenat badvatten och avloppslukt i diken. Vid inventering genomförda av Miljö- och hälsoskydd har ungefär 70% av enskilda anläggningar för avlopp visat sig ha brister av något slag. En stor del av dessa anläggningar uppfyller inte gällande krav. Holmsund är ett område som föreslås bli föremål för utredning och åtgärdsförslag gällande VA-lösningar inom en tioårsperiod enligt Regler för vatten- och avloppsfrågor i tillväxt och omvandlingsområden (Umeå Kommun 2009). VA-utredning för ny bebyggelse bör även omfatta befintlig bebyggelse i anslutning till berörd recipient för att säkerställa att den totala miljöbelastningen inte höjs samt att lösningarna blir hållbara både ur ett miljö- och ekonomiskt perspektiv. Vid hög skydds nivå krävs höggradiga reningsanläggningar med efterföljande infiltration.

Lövöudden lyfts fram som ett område av särskild strategisk betydelse för allmänhetens möjligheter att uppleva havet. Det är angeläget att allmänhetens tillgänglighet till udden inte begränsas. Riktlinjer för genomförande är att friluftslivet ska prioriteras och att Lövöudden görs tillgängligt för allmänheten, möjligen med en mindre anläggning för friluftslivet. Större delen av strandlinjerna längs Kroklandet har dålig tillgänglighet. Strandområden som är av allmänt intresse till exempel badstränder, utsiktspunkter etc. som ligger inom fritidshusområden ska vara lättillgängliga för allmänheten. Vid avstyckning av fastighet som ligger vid vatten sparas alltid minst ett 20 meter brett strandområde utmed vattnet för allmän tillgänglighet.

Bebyggelse placerad strax över 150 cm ovan medelvattenstånd bör på grund av klimatförändringar tåla en viss grad av översvämning.

Det är angeläget att i större grad än idag samordna småbåtshamnar till gemensamma platser.

Gällande detaljplaner/områdesbestämmelser/förordnanden

Området berörs av 3 detaljplaner och 4 ändringar till detaljplan varav en ändringarna även ändrar en ändring av detaljplan.

ÖVERSIKT ÖVER DETALJPLANER OCH ÄNDRINGAR		
PLAN	ÅR	BESKRIVNING
P-Ho-By A2/2	1964	Ursprunglig byggnadsplan över området exklusive Sikskär.
P-Ho-by A2/6	1967	Ändring till A2/2. Ändrar vägsträckning inom området.
P-Ho-By A3/33	1991	Detaljplan över Sikskär. Använder snarlika men inte identiska bestämmelser som A2/6. Tillåter bryggor.
P92/6	1992	Detaljplan för ett litet område norr om A2/2. Liknande bestämmelser som A2/2 och Sikskär. Har bestämmelse om minskad Lovplikt.
P99/150	1999	Ändring till A2/2, A2/6, A3/33 och p92/6. Ger ökad byggrätt åt ett stort antal fastigheter inom planerna med stöd i ÖP98, total bruttoarea 150 kvadratmeter. Ger även minskad lovplikt likt P92/6.
P02/67	2002	Ändring till A2/2 för fastigheten 7:148. Ger samma ökade byggrätt som P99/150 men saknar bestämmelse om bygglovsbefriade åtgärder.
P09/38	2009	Ändring till A2/2 för fastigheten 7:180. Ger samma ökade byggrätt som P99/150 men saknar bestämmelse om bygglovsbefriade åtgärder.

I de tre detaljplanerna var byggnadsstorleken på med B betecknat område begränsat till 80 kvadratmeter. Detta kom att ändras på många fastigheter, men inte alla, till 150 kvadratmeter med utgångspunkt i nya riktlinjer från ÖP98. Samtliga ändringar ändrar till / tillför följande till olika delar av samtliga detaljplaner:

På tomt får endast en huvudbyggnad samt komplementbyggnad (gäststuga, uthus) uppföras med en sammanlagd bruttoarea av högst 150 kvadratmeter. Gäststuga får inte överskrida 25 kvadratmeter. Endast friliggande hus. På tomt får endast en lägenhet inrymmas.

P99/150 lägger dessutom till en bestämmelse till delar av samtliga detaljplaner:

MINSKAD BYGGLOVSPLIKT

Bygglov krävs inte för nedanstående åtgärder. För åtgärderna under punkterna a och c krävs alltid medgivande från berörda grannar

- a. Uppföra, bygga eller ändra komplementbyggnad (om 10 kvadratmeter och större)*
- b. Göra annan ändring av huvudbyggnad än tillbyggnad*
- c. Att göra mur, plank eller skärmtak vid uteplats som inte ligger i anslutning till huvudbyggnad*
- d. För friggebod (9.99kvadratmeter) gäller generella regler från PBL*

BYGGANMÄLAN

För ovanstående byggåtgärder med undantag för friggebod, ska dock bygganmälan alltid göras till byggnadsnämnden senast tre veckor före byggstart

Detaljplanerna skiljer sig i vissa avseenden som inte berörs av ändringarna till exempel avstånd till tomtgränser, fastighetsgränser och vägar, minsta tomtarea, storlek på komplementbyggnader, prövning av inredning av uthus för bostadsändamål, största tillåtna taklutning, största tillåtna byggnadshöjd, minsta möjliga tomtstorlek, grannes medgivande om uthusplacering nära tomtgräns och inredning av vindsvåning. Nuvarande detaljplaner skiljer sig även från FÖP Kusten då exploateringsmöjligheten utökas för samtliga fastigheter och inte innefattar VA-utredning eller åtgärdsplan.

VA Strategi Umeå kommun 2016

Kroklandet har ett mycket stort miljöbehov på platser som Österlångslädan och Västerlångslädan. Området är ej inom och ska ej anslutas till verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Samtliga enskilda avlopp i kommunen som inte ska anslutas till kommunalt VA enligt VA-planen ska inventeras och krav på åtgärder ställs vid behov. Områden som inte avses anslutas till verksamhetsområde prioriteras för inventering. Kommunen ska verka för gemensamhetsanläggningar i områden där kommunalt VA inte planeras. Umeå har en VA-plan som kommunicerats med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar i stora drag kommunens syn på vilka områden som bör prioriteras för kommunalt avlopp. Österlångslädan och bebyggelsen där finns inte med bland områdena som ligger närmast i tur för VA-åtgärder från kommunens sida, delvis för att avloppen är åtgärdade under de senaste tio åren.

Riksintressen

Havs fisket utanför kustlinjen är av riksintresse men bedöms inte påverkas av planförslaget.

Strandskydd

Området omfattas idag inte av strandskydd, men då aktuell detaljplan upprättas träder strandskyddet åter in. Upphävande av strandskyddet gäller för planbestämmelserna **[B]**, **[V]**, **[W₂]**, **[W₃]**, **[W₄]** samt **[GATA]**. Strandskyddet upphävs i samband med denna detaljplans lagkraftvinnande enligt Miljöbalken 7 Kap. 18 c § p.1. Punkt 1 avser områden som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detaljplanen anger en generell administrativ bestämmelse för berörda ytor. De avsedda områdena har redan tagits i anspråk genom befintlig bebyggelse, väg eller hamn. Inga nya fastigheter planeras och nya byggnader eller utbyggnader kommer ligga inom hemfridszon. Småbåtshamnarna är redan ianspråktagna och kan inte lokaliseras till annan plats. Inom bestämmelsen **[NATUR, NATUR₁, NATUR₂]** och **[W₁]** ligger strandskyddet kvar.

Lövöuddens sydspets har pekats ut som av särskild strategisk betydelse för tillgängligheten till kusten och havet. Denna tillgänglighet som är av särskilt intresse även ur strandskyddssynpunkt bevaras och stärks i planen. *Se mer under rubriken natur.*

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planläggningen syftar framförallt till att skapa planmässig tydlighet och ge likvärdiga byggrätter till samtliga fastigheter inom planområdet. Detaljplanen ger inte möjlighet till några nya bostadsfastigheter.

Särskilda förutsättningar

Aktuell planläggning görs med särskilda förutsättningar. Byggnader, fastigheter och övriga gränser har inte mätts in med tillfredställande precision vid tidigare planläggning. Med utgångspunkt i kartmaterial där byggnaders storlek har tolkats från flygbilder har följande observationer gjorts:

1. En stor andel av fastigheterna är bebyggda till en högre grad än vad gällande detaljplaner medger och i enstaka fall även vad den nu aktuella planen ämnar medge (200 kvadratmeter total bruttoarea).
2. En stor andel av fastigheterna är placerade närmare fastighetsgräns än vad nu aktuell detaljplan medger. I vissa fall även delvis utanför den egna fastigheten och i ett fåtal fall har det inte gått att bestämma från kartmaterial till vilken fastighet byggnaden tillhör.
3. Ett antal fastigheter verkar ha ianspråktagit mark utanför fastighet vid strand. Det är troligtvis en följd av att fastighetsgränsen tidigare legat vid strandlinjen men som med tiden flyttats på grund av landhöjningen.

En del av den byggnation som skett utöver vad gällande detaljplaner medger skulle kunna förklaras med tillkomst av bygglovsbefriade åtgärder som till exempel Attefalls hus och bygglovsbefriad utbyggnad. Den kan också förklaras av den bestämmelsen i P99/150 som bygglovsbefriar komplementbyggnader större än 10 kvadratmeter. För att fastställa förutsättningarna behöver omfattande inmätningar utföras.

Kommunen gör bedömningen att planens huvudsyfte, att detaljplanen blir tydlig och jämlik, väger tungt och motiverar aktuell planläggning. Däremot bedöms kostnaden för inmätning av hela området vara oskälig i förhållande till den aktuella planens ringa storlek och syfte. Kommunen har därför beslutat att inte göra en inmätning av hela området. Efter granskningsförfarandet har inmätning av fastighetsgränser med låg kvalitet genomförts och utifrån det har grundkartan uppdaterats och plankartan justerats för några fastigheter utifrån den uppdaterade grundkartan.

Sammantaget ser kommunen att det trots Österlångslädans otillfredsställande status sett till Övergödning det som orimligt att nu ställa ytterligare krav på reningsgrad i området. Bedömningen görs även att en VA-utredning inte ska utföras i samband med aktuell planläggning. Området avses inte anslutas till det kommunala VA-nätet och då planen inte medger nya fastigheter skulle utredningen ske till stor kostnad och försening utan att medföra en påtaglig förbättring av nuvarande förhållanden. Planen behandlar befintliga fastigheter med befintliga byggnader, VA-lösningar och tillstånd. Det är inte möjligt kräva att fastigheter med befintliga tillstånd enligt miljöbalken ansluter sig till en gemensamhetsanläggning utan att det finns konkreta miljöskäl. Eventuella inventeringar av befintliga enskilda anläggningar eller upprättande av åtgärdsplaner inom planområdet hanteras ej vid planläggningen. *Se avsnittet Vatten och Avlopp*

Natur

Vegetationen består till stor del av lågt växande tall och björk. En stor del av området är idag avsatt i befintlig detaljplan för fritidsändamål. Då denna bestämmelse inte används längre så planläggs istället marken med den modernare bestämmelsen [NATUR]. Naturmarken avses inte ändra karaktär mot dagens. Den tidigare bestämmelsen om öppen plats ersätts också med [NATUR]. [NATUR] är allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

På Sikskär planläggs även, likt i befintliga planer, mark på västra sidan som [NATUR₁] – Naturmark där båtupplagring är tillåten för angränsande fastigheter. Resterande naturmark på Sikskär planläggs som [NATUR₂] naturområde.

Skillnaden mellan [NATUR₁] och [NATUR₂] är alltså att [NATUR₁] tillåter båtupplagring medan [NATUR₂] inte gör det.

[NATUR₁] och [NATUR₂] är allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Se rubriken "Huvudmannaskap"

Naturmarken sköts enligt gällande skötselplan.

I södra delen av Lövöudden finns en utsiktsplats över havet som är av allmänt intresse. Området planläggs som [NATUR] för att bevara allmänhetens tillgänglighet till platsen.

Mark, geoteknik och höga vattenstånd

Marken består enligt SGU:s karteringstjänst av ett tunt lager (0-5m) moränjord med svallsediment på kvarts-fältspatrik sedimentär bergart. Ingen geoteknisk undersökning bedöms vara nödvändig med anledning av att aktuell plan inte tillför nya områden för bebyggelse och den ökade byggrätten ligger i linje med befintlig bebyggelse.

Området är beläget på en udde med kustlinje. Markhöjning sker i relativt hög hastighet och strandlinjen flyttas kontinuerligt vilket skapar särskilda förhållanden för vegetation i strandlinjen. Varken skred eller höga vattenstånd bedöms utgöra ett problem.

Förorenad mark och riskområden

I den gamla planen P-HOBY-A2/2 från tidigt 60-tal anges ett stort riskområde i planområdets södra del inom vilket motorfordon inte fick uppföras utan av hälsovårdsnämnden godkänd skyddsanordning. Anledning till skyddsområdet var en gemensam vattentäkt. I aktuell behovsbedömning görs inte bedömningen att det föreligger risk. I offentliga register finns ingen information om att det i dagsläget finns en gemensam vattentäkt i området. Alla utom två fastigheter har kommunalt vatten. Inom [NATUR] får parkering inte ske vilket innebär att enbart enstaka fordon kan komma att parkera längs gatan. Riskområdet har inte kunnat motiveras och tas därmed inte med i aktuell planläggning.

Fornlämningar

Ett antal fornlämningar och kulturhistoriska lämningar finns inom området men bedöms ej påverkas av detaljplanen.

Samtliga lämningar ligger inom områden som kommer att planläggas som naturmark [NATUR]. Planen kommer endast medföra ringa förändring i byggrätt inom befintliga fastigheter och kommer medföra förhållanden som är väldigt snarlika nuvarande. Antalet människor som rör sig och vistas i området kommer även vara relativt opåverkade av planen.

Följande lämningar finns enligt Riksantikvarieämbetet inom området:

RAÄ-nummer	Lämningstyp	Antikvarisk bedömning
<i>Umeå stad 80:1</i>	Kompassros	Fornlämning
<i>Umeå stad 80:2</i>	Övrigt	Övrig Kulturhistorisk Lämning
<i>Umeå stad 80:3</i>	Övrigt	Övriga lämningstyper
<i>Umeå stad 81:1</i>	Tomtning	Fornlämning
<i>Umeå stad 81:2</i>	Tomtning	Fornlämning
<i>Umeå stad 84:1</i>	Övrigt	Övrig Kulturhistorisk Lämning
<i>Umeå stad 84:2</i>	Övrigt	Övrig Kulturhistorisk Lämning
<i>Umeå stad 490:1</i>	Tomtning	Bevakningsobjekt
<i>Umeå stad 490:2</i>	Tomtning	Bevakningsobjekt

Vattenområden

Lövöudden är belägen vid kusten och har sedan tidigare haft bestämmelser om att det öppna vattnet ska bevaras. Det finns även ett par småbåtshamnar i området i enlighet med tidigare planer. Flera små bryggor har i strid med tidigare planer även tillkommit utanför hamnområdena.

Områden som i dagsläget är planlagda med bestämmelsen V – vattenområde, och W – öppet vattenområde som endast får överbyggas med mindre bryggor för små båtar, ersätts med modernare bestämmelser [W₁] - Öppet vatten och [W₂] – Bryggor.

Detaljplanen utökar hamnområdena så att de återigen är belägna vid strandkant. Landhöjningen har medfört att strandlinjen har flyttats. Vidare planläggs vatten för användning av hamnområdena med bestämmelsen [W₃] – småbåtshamn, som preciserar småbåtshamnarnas anspråk på att använda vattenområden.

Vattenområdet som bron till Sikskär går över planläggs nu som [W₄] – öppet vatten som får överbyggas med bro. Området ska ha karaktären av öppet vatten och att det får överbyggas med en bro. Det är en planteknisk uppdatering av bestämmelser som i praktiken inte medför någon förändring. Sundet har under lång tid gradvis blivit grundare vilket huvudsakligen är till följd av pågående landhöjning.

I övrigt tillåts ingen ny användning av vattenområden och likt tidigare planer planläggs öppet vatten längst kusten.

Enligt Länsstyrelsens Vatteninformationsystem Sverige så har större delen av kustlinjen runt Lövöudden mellan 2010 och 2016 fått statusklassningen måttlig ekologisk status. Vattnet nordöster om planområdet in mot Öster-Långslädan klassades som otillfredsställande ekologisk status. Kustvattnet runt planområdet bedöms ej uppnå god kemisk status. Miljö kvalitetsnormerna 2016–2021 ställer kvalitetskravet god ekologisk status till 2021 på vattnet runt Kroklandet med undantag för Öster-Långslädan som ska uppnå kravet till 2027. Allt vatten har krav att uppnå god kemisk ytvattenstatus till 2021.

Då planen inte medför nya bostadsfastigheter och totalt sett endast tillåter mindre utbyggnad jämfört med befintliga förhållanden så bedöms planen inte påverka uppfyllanden av miljö kvalitetsmålen.

I den här planen moderniseras äldre bestämmelser och planläggningen medför inte krav på åtgärd. Ifall en åtgärd ska utföras, t.ex. muddring, behöver den som utför åtgärden ha rådighet över vattnet. Tillstånd behöver sökas hos Länsstyrelsen för vattenverksamhet. Enligt miljöbalken ska den som vidtar eller har vidtagit en åtgärd ansvar för att avhjälpa eventuella miljöskador som uppstår till följd av åtgärden.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse består till största del av fristående fritidshus i ett plan med tillhörande komplementbyggnader. Storleken på byggnaderna och byggrätten varierar inom planområdet och ett stort antal fastigheter har bebyggt utöver vad gällande planer tillåtit. Då inmätning av fastigheter och byggnader inte utförts så går det inte att avgöra exakt hur mycket befintlig bebyggelse förhåller sig till tidigare planläggning.

I aktuell plan används likt tidigare bestämmelsen **[B]** – bostäder. Vidare begränsas bebyggandets omfattning för samtliga områden med **[generell bestämmelse]** som säger att största exploatering per fastighet är 200 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Likaså är den maximala byggrätten för **[V]** småbåtshamn 200 kvm. Samtliga bostadsfastigheter får samma exploateringsgrad samt att bestämmelsen om begränsning av gäststugor tas bort. Anledningen är att bygglovsbefriade Attefalls hus har tillkommit samt att det saknas motivering för att gäststugornas storlek ska begränsas.

Gällande detaljplaner har även vissa skillnader gällande byggnadshöjd, takvinkel och placering. Byggnadshöjd för huvudbyggnad varierar mellan 3,5 meter och 3,6 meter medan byggnadshöjd för komplementbyggnader varierar mellan 2,5 meter, 2,8 meter och 3,0 meter. Största tillåtna takvinkel varierar mellan 23 grader och 27 grader. Placeringar varierar mellan 4 meter från fastighetsgräns, 6 meter från fastighetsgräns och 6 meter från gata.

I aktuell plan styrs byggnadshöjd, takvinkel och placering med en **[generell bestämmelse]** för att ge samtliga fastigheter samma byggrätt och ökad planmässig tydlighet. De mest tillåtande bestämmelserna i befintliga detaljplaner har använts. Högsta byggnadshöjd är 3,6 meter för huvudbyggnad och 3,0 meter för komplementbyggnad. Största takvinkel är 27 grader. Huvudbyggnad ska placeras 4 meter och komplementbyggnad 1 meter från fastighetsgräns eller

närmare vid grannens godkännande. Endast friliggande hus och endast en huvudbyggnad per fastighet tillåts, i enlighet med tidigare planer. *Se även Vatten och Avlopp*

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är [d₁] 1400 kvadratmeter på fastlandet och [d₂] 1000 kvadratmeter på Sikskär. Bestämmelsen bevaras från äldre planer och gäller enbart för bostadsfastigheter planlagda med [B] – Bostäder. Bestämmelsen begränsar hur mycket som får byggas genom att begränsa hur många fastigheter som kan bildas.

Offentlig- och kommersiell service

Närmaste kommersiell och offentlig service finns i Holmsund.

Tillgänglighet

I samband med om- eller nybyggnad skall gällande regler för tillgänglighet uppfyllas.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Lövöuddevägen är en enskild väg GA:13 som går längs Lövöudden. Gång- och cykeltrafik saknar särskild infrastruktur. I norra delen är anslutande gata del av GA:15. Trafikflödet bedöms kunna öka marginellt till följd av förslaget. Ingen utbyggnad krävs. Inom vägområdet som planläggs [GATA] finns utrymmen för standardhöjande åtgärder.

Bron till Sikskär behandlas under rubriken *Vattenområden*

Kollektivtrafik

Planområdet är ej direkt tillgänglig via kollektivtrafik.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering skall ske på egen fastighet. I och med att naturområden planläggs med den modernare planläggningen [NATUR] som inte tillåter att utfarter anordnas så har utfarter från fastigheterna till vägen planlagts som [GATA] med enskilt huvudmannaskap. Det innebär att utfarterna antingen behöver inkluderas i en ny eller befintlig gemensamhetsanläggning/samfällighet.

Småbåtshamnar

I tidigare planer finns ett antal småbåtshamnar planlagda som [Th] eller [V] vilka nu planläggs i aktuell plan som kvartersmark [V] - småbåtshamn. Även ett område på södra Lövöudden i nära anslutning till befintlig småbåtshamn används för det syftet och planläggs därför även det med [V]. De hamnområden som planlagts på Sikskär har haft en begränsad byggrätt om 20% av tillgänglig tomtareal upp till max 200 kvadratmeter. I aktuell planläggning styrs byggrätten med en [generell bestämmelse] som säger att största exploatering inom [V] är 200 kvadratmeter bruttoarea (BTA). Därmed får alla småbåtshamnar enhetlig planläggning och byggrätt.

I den aktuella planen utökas ytan för användningen småbåtshamn med anledning av att landhöjning har flyttat strandlinjen bort från hamnområdet. De nya gränserna för hamnområdet ligger i kant med den nya strandlinjen. Ett vattenområde i anslutning till småbåtshamnarna planläggs som [W₃] småbåtshamn. Småbåtshamnen vid [W₃] arrenderas av Lövöuddens bryggförening och arrendeavtal finns på obestämd tid.

Teknisk försörjning

El

Bebyggelsen är ansluten till Umeå Energi AB:s elnät.

Vatten och avlopp

Lövöuddens fritidsområde ligger inte inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommer inte anslutas. Gemensamma avloppslösningar är att föredra framför enskilda. I de fall där detta inte är möjligt får enskilda anläggningar uppföras.

Alla fastigheter bedöms klara placering av infiltration 150 cm ovan medelhavsnivå, i synnerhet över tid givet den lokala landhöjningen, (se figur 3) Vissa fastigheter kan ha svårt att anlägga infiltration på grund av att marken har ett tunt jordtäckte och berg i dag, (se figur 4). Särskilt då ett avstånd mellan högsta grundvattennivå och spridningsledning på minst 100 cm ska hållas. Andra tekniska lösningar, särskilt gemensamma, bör då övervägas.

Kommunen har uppmärksammat behovet av att lösa avloppsfrågan i området men beslutat att inte utreda frågan om vatten och avlopp vidare inom ramen för aktuell planläggning. Planen berör fastigheter med befintliga byggnader och tillstånd. Det är inte möjligt kräva att fastigheter med befintliga tillstånd enligt miljöbalken ansluter sig till en gemensamhetsanläggning utan att det finns konkreta miljöskäl. Endast ett fåtal fastigheter är berörda av krav på högre skyddsnivå. (se avsnitt Skyddsnivå och figur 4)

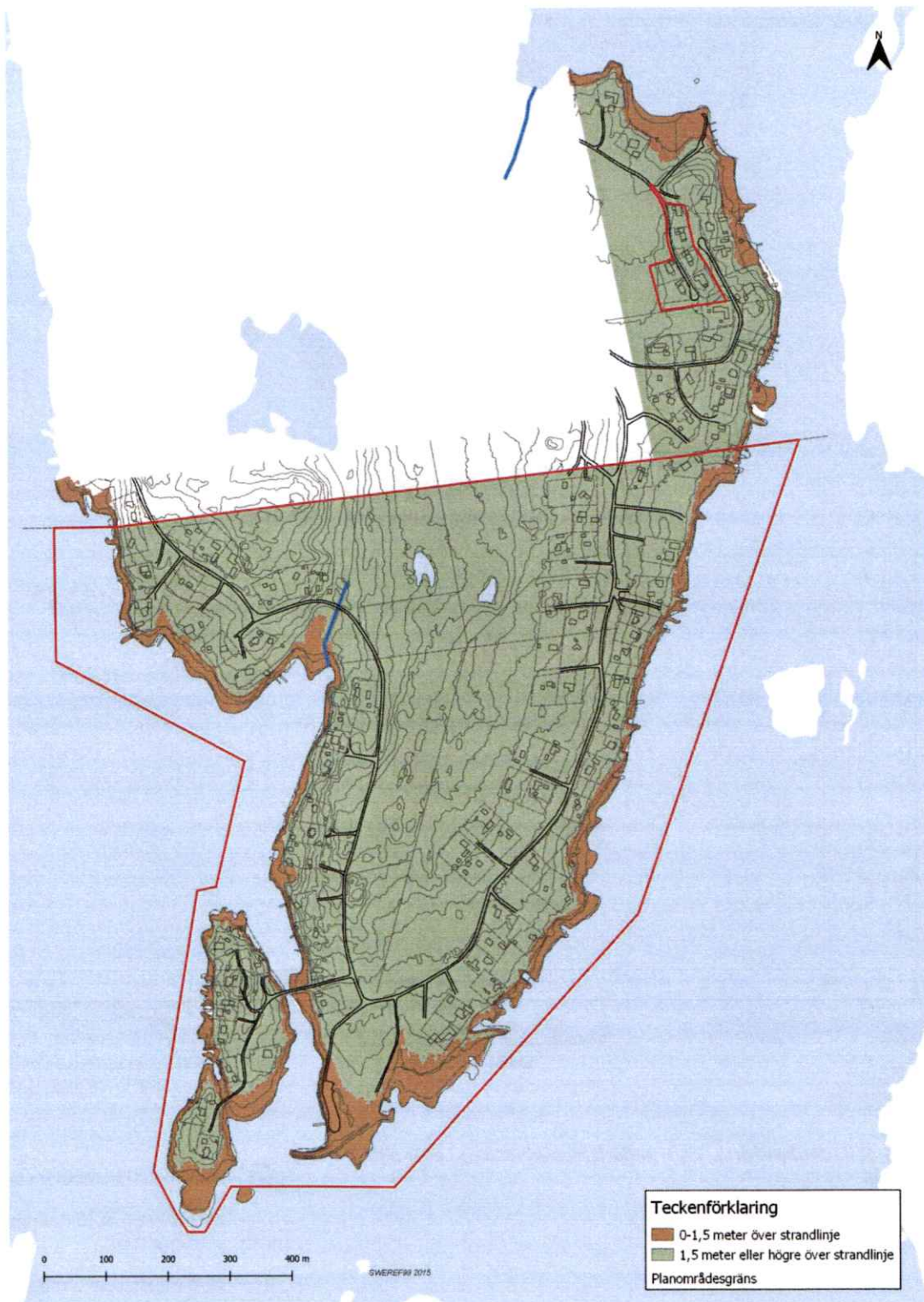
Kommunen inventerade avloppsanläggningar i området 2009 och har sedan dess ställt krav på att samtliga anläggningar ska uppfylla normal skyddsnivå. I jämförelse med de allra flesta andra områden i Umeå och Sverige håller dessa avlopp nu en betydligt högre genomsnittlig grundstandard. Umeå har en VA-plan som kommunicerats med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar i stora drag kommunens syn på vilka områden som bör prioriteras för kommunalt avlopp. Österlångslädan och bebyggelsen där finns inte med bland områdena som ligger närmast i tur för VA-åtgärder från kommunens sida, delvis för att avloppen är åtgärdade under de senaste tio åren.

Detaljplanen ger inte möjlighet till några nya bostadsfastigheter. På flera av fastigheterna är redan den byggrätt som föreslås i planen fullt utnyttjad. För resterande tomter blir det fortfarande maximalt ett enbostadshus där det redan finns en bostadsbyggnad. Kommunen ställer inte olika krav för fritids- och permanentboende, så avloppsanläggningarna är redan anpassade för permanentboende.

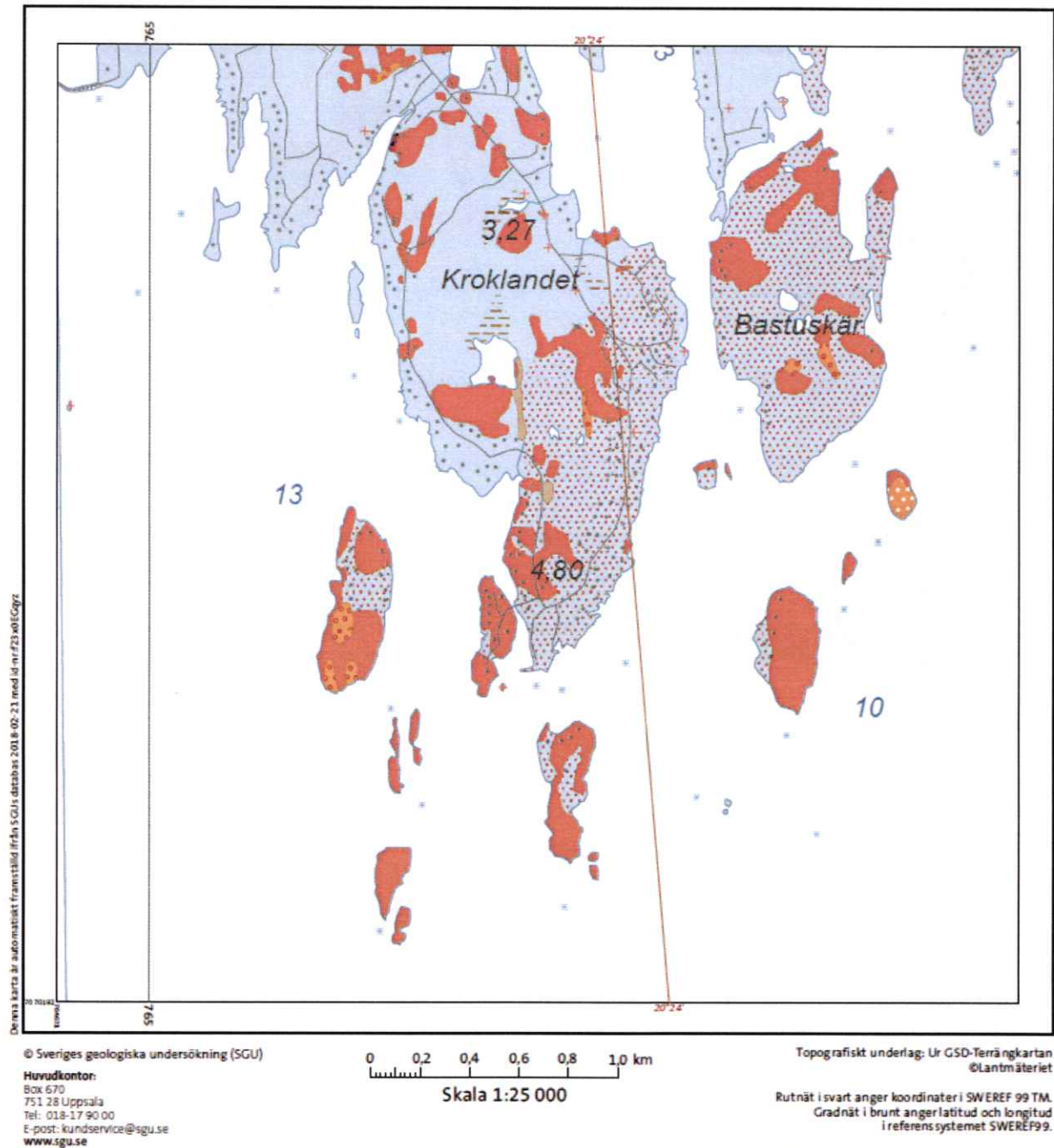
Sammantaget ser kommunen att det trots Österlångslädans otillfredsställande

status sett till övergödning det som orimligt att nu ställa ytterligare krav på reningsgrad i området. Det är inte heller aktuellt att göra en VA-utredning. Frågor om inventering och åtgärdsplan behandlas inte i aktuell planläggning.

Stora delar av planområdet har kommunalt vatten.



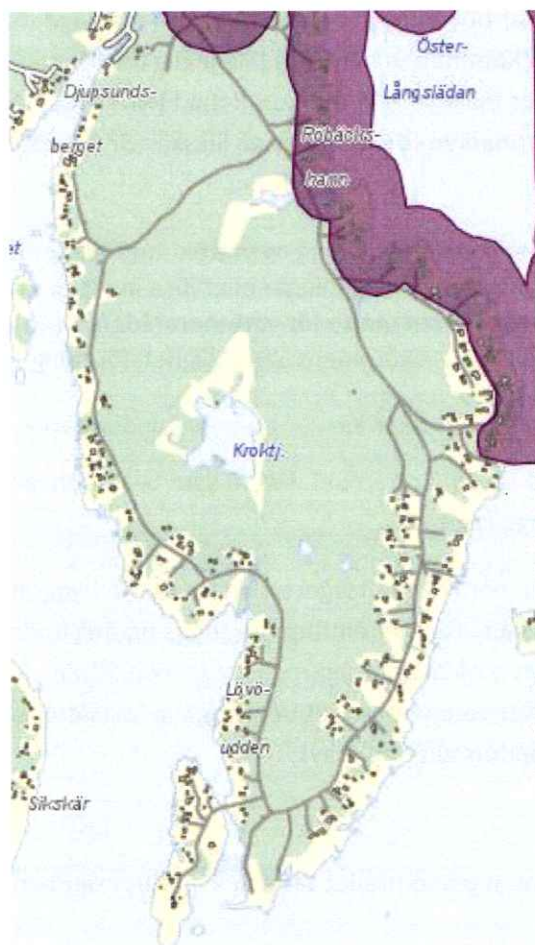
Figur 3. Mark högre respektive lägre belägen än 1,5 meter över havet.



Figur 4. SGU Jordartskarta. Visar jordarternas utbredning i eller nära markytan.

Skydds nivå

Nordöst om planområdet ligger Österlångslädan som är utsatt för övergödning. Inventering skedde år 2009 och av totalt 82 enskilda avlopp var det 79 som behövde åtgärder. Dessa har nu åtgärdats upp till normal skydds nivå och håller en högre standard än genomsnittet i Umeå och Sverige. Kommunens skydds nivå karta visar att hög skydds nivå gäller för området runt Österlångslädan. Inga fastigheter som ingår i planområdet har krav på hög skydds nivå.



Figur 5. Hög skydds nivå i lila enligt Umeå kommuns skydds nivå karta skala 1:20 000. Se Umea.se/kartor

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

För detaljplanen gäller delat huvudmannaskap i enlighet med befintliga förhållanden. Kommunen är huvudman för med **[NATUR]** planlagd mark på fastlandet. Marken ägs av kommunen och hålls tillgänglig för friluftsliv. Enskilt huvudmannaskap gäller för mark som är markerad med **[NATUR₁, NATUR₂ och GATA]**. Den enskilda naturmarken förekommer på Sikskär. *Se "Fastighetsrättsliga frågor"*

Bron till Sikskär planläggs som en användning av vattenområde. Kommunen har ingen skyldighet att iordningsställa anläggningar eller lösa in ett område. Begreppet "allmän plats" saknar betydelse för vattenområden. Bron är emellertid en del av GA:13 som förvaltas av Lövöuddens Samfällighetsförening.

Genomförandetid

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

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

Planavtal

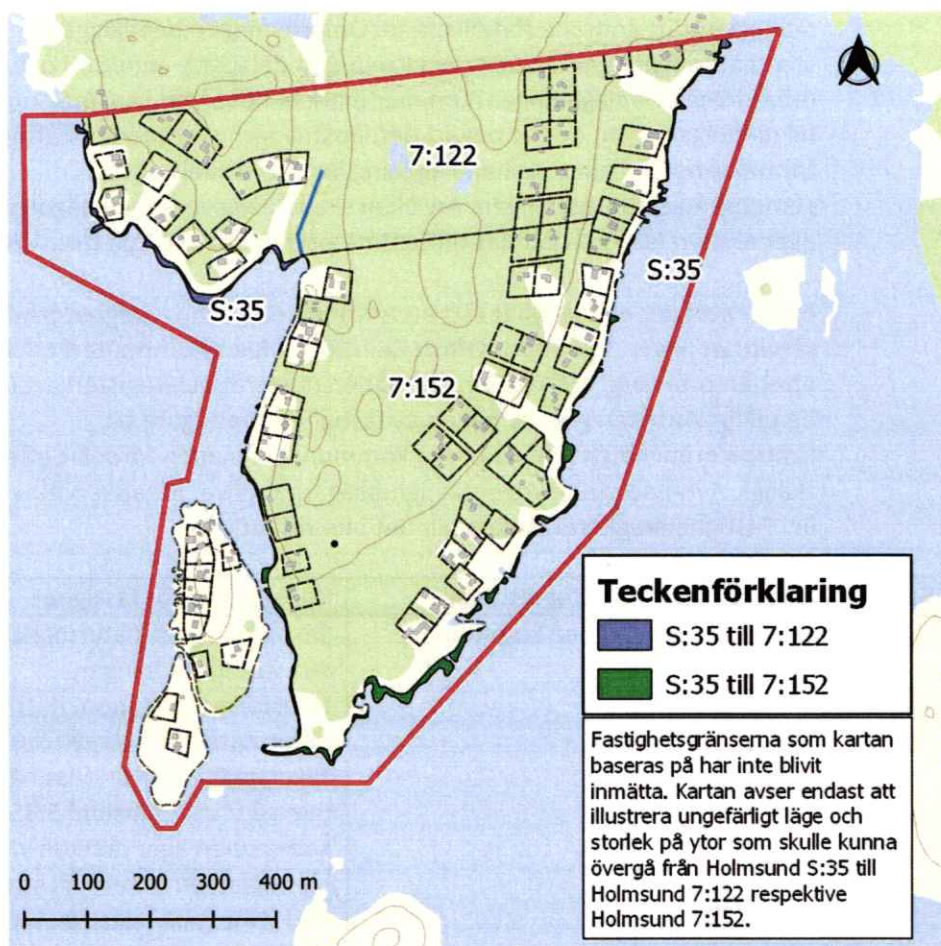
För samtliga fastigheter inom planområdet tas planavgift ut i samband med bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen medför att tidigare planlagd naturmark kommer att planläggas som **[GATA]** för att säkerställa utfarter till Lövöuddevägen för berörda fastigheter. Marken som planläggs som **[GATA]** föreslås övergå till gemensamhetsanläggningen Holmsund GA:13. Gemensamhetsanläggning omprövas då på bekostnad av delägarna till Lövöuddens Samfällighetsförening som äger GA:13. En beskrivning av vad en gemensamhetsanläggning är finns på sida 18.

Eftersom hamnområdena på flera håll påverkats av landhöjningen kommer de nya bestämmelserna föreslås en fastighetsreglering för att hamnområdet ska stämma överens med verkligheten. Det innebär att mark övergår från fastigheten S:35 på Lövöudden, ägd av Lövö Bys Samfällighetsförening, till kommunens fastigheter Holmsund 7:122 och 7:152. Anledningen är att kommunen då kan äga hamnområdet fram till vattnet. Ytterligare regleringar kommer behöva göras i framtiden på grund av landhöjning. Köp eller överenskommelser om

fastighetsreglering behöver tecknas med eventuella köpeskilling/ersättning i och med fastighetsregleringen.



Figur 6. Ungefärliga ytor som skulle kunna överföras från Holmsund S:35 till 7:122 respektive 7:152

Fastigheter kommer inte regleras för att byggnader som har placerats på ett sådant sätt att de inte uppfyller placeringsbestämmelserna eller ligger utanför kvartersmark kommer bli planerliga. Dessa kommer få bestå men inte återuppföras. Det innebär att ifall byggnaden t.ex. brinner ned kommer bygglov ej att beviljas för att bygga upp den igen.

Inga inmätningar av fastighetsgränser eller byggnader har gjorts inför framtagandet av detaljplanen. Samtliga byggnader och fastighetsgränser är tagna direkt från primärkartan.

Gemensamhetsanläggning

I en gemensamhetsanläggning är fastigheterna delägare i anläggningen, i detta fallet en väg. Ägarandelen bestäms av andelstalet som även bestämmer hur stor del av kostnaderna som anläggningen genererar, tex grusning av en väg, som varje fastighet skall betala. Bildandet av en gemensamhetsanläggning och andelstal görs av Lantmäterimyndigheten efter en prövning. Andelstalet beräknas utifrån hur mycket varje fastighet använder vägen. Vid bildandet av en gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt med ersättning för använd mark och, om det finns en befintlig väg, även för vägen. Det kan även bildas en förening med styrelse för förvaltning av vägen, en samfällighetsförening. De delägande

fastigheterna delar på kostnaderna för bildandet av gemensamhetsanläggningen. Ansökan görs till Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun. Omprövning av en gemensamhetsanläggning kan göras efter en prövning, där det skall ha inträtt ändrade förhållanden. Omprövningen handläggs av Lantmäterimyndigheten och man kan ändra delägare, andelstal och/eller utbredning av anläggningen. Om mer mark behöver tas i anspråk utgår ersättning till markägaren om de har begärt det. Kostnaderna för markersättning och Lantmäterimyndighetens handläggning betalas av delägarna i gemensamhetsanläggningen. Ansökan skall skrivas under av någon av delägarna eller av styrelsen och lämnas till Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun.

Ett servitut ger en fastighet rätt att använda en annan fastighet på det sätt som servitutet anger, tex utfart. Officialservitut bildas av Lantmäterimyndigheten, efter en prövning, och läggs in i fastighetsregistret och registerkartan, blir offentlig handling. Ansökan görs av någon av fastigheternas ägare till Lantmäterimyndigheten på Umeå kommun. Kostnaden fördelas efter vad är skäligt. Avtalservitut skriver fastighetsägarna själva. Avtalservitutet bör skrivas in i Fastighetsregistret annars blir det inte offentligt.

Fastighetsbeteckning	Fastighetsägare	Konsekvens för fastighet
Holmsund 7:122, 7:152	Umeå kommun	Säkerställs som naturmark i planen. Servitut för ledningar, transformatorstation, flottläggning. Viss naturmark bör övergå till GA:13 för att säkerställa utfarter. Viss naturmark bör övergå från Holmsund S:35 så att kommunen äger marken vid hamnplatserna fram till strandlinjen. Förrättning bekostas av kommunen. Se figur 2
Holmsund S:24, S:25	Lövö By samfällighetsförening	Planläggs som [NATUR ₁] och [NATUR ₂] med huvudsyfte att säkerställa allmänhetens tillgång till vattnet. Planen medför att viss naturmark bör övergå till GA:13 för att säkerställa utfarter. Servitut för hamn, gångväg och strövområde påverkas ej. Samtliga medlemmar i samfälligheten kan påverkas av en omprövning. Samfälligheten kommer dock inte tvingas till en omprövning.
Holmsund S:35	Lövö By samfällighetsförening	S:35 är sedan tidigare öppet vatten. Moderniseras med planläggning [W ₁] – Öppet vatten, [W ₂] – Öppet vatten med möjlighet till bryggor, [W ₃] – Småbåtshamn samt [W ₄] – Öppet vatten som får överbyggas med bro. Småbåtshamnen vid [W ₃] arrenderas av Lövuuddens bryggförening och att arrendeavtal finns på obestämd tid. Del av fastigheten S:35 som nu planläggs [NATUR] eller [V] -

		Småbåtshamn bör övergå till fastigheterna Holmsund 7:122 respektive 7:152. Kommunen har skyldighet att lösa in mark planlagd som allmän platsmark på fastighetsägarens begäran, se figur 3.
Holmsund GA:13	Förvaltas av föreningen Lövöuddens Samfällighetsförening	GA:13 kan utökas med de anslutande vägarna till respektive fastighet. Mark föreslås därför att överförs från fastigheterna Holmsund 7:152, Holmsund 7:122 samt samfälligheterna S:24 och S:25 till GA:13. Mark som är planlagd som GATA kan föras över till gemensamhetsanläggningen. Möjlighet finns även att öka standarden på vägen. Lövöuddens Samfällighetsförenings delägare står för kostnaden för omprövning av GA:13.
Holmsund GA:15	Delägende fastigheter längs gatan	GA:15 kan utökas med de anslutande vägarna till respektive fastighet. Mark föreslås därför att överförs från fastigheterna Holmsund 7:103, Holmsund 7:122 till GA:15. Mark som är planlagd som GATA kan föras över till gemensamhetsanläggningen. Möjlighet finns att öka standarden. Samfällighetens delägare ska bekosta omprövningen av GA:15.
Holmsund 7:183	Enskild fastighetsägare	Servitut för väg. Får ej konsekvenser av planförslaget.
Holmsund 7:184	Enskild fastighetsägare	Servitut för väg. Får ej konsekvenser av planförslaget.
Holmsund 7:190	Enskild fastighetsägare	Nyttjanderätt. Får ej konsekvenser av planförslaget.
Holmsund 7:245	Enskild fastighetsägare	Servitut för väg. Får ej konsekvenser av planförslaget.
Holmsund 7:162 och 7:207	Enskild fastighetsägare	Båda fastigheterna understiger de två planbestämmelserna om minsta fastighetsstorlek (d1 och d2). Fastigheterna är mindre än angivet i plankartan men eftersom det inte handlar om någon avstyckning så påverkar detta inte fastigheterna.
Holmsund 7:123, 7:128, 7:131-136, 7:140, 7:142, 7:148, 7:153-155, 7:160, 7:163-169, 7:172, 7:173, 7:175-177, 7:180, 7:181, 7:185, 7:186, 7:188, 7:189, 7:212, 7:213, 7:215, 7:230, 7:232-234	Enskild fastighetsägare	Får ej konsekvenser av planförslaget.

Fler fastighetsägare kan bli berörda av justering av samfälligheten för GA:13.

För mark utlagd som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap gäller att kommunen både har en ovillkorlig rätt och en ovillkorlig skyldighet att lösa in marken på fastighetsägarens begäran.

Fastighetsbildning sker efter ansökan och prövning om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Magdalena Blomquist	Umeå Kommun, Detaljplanering
Carina Larsson	Umeå Kommun, Detaljplanering
Per Hänström	Umeå Kommun, Miljö- och hälsoskydd
Ethel Björklund	Umeå Kommun, Lantmäteri
Daniel Bergvin	Ramboll, Uppdragsledare (tom feb 2020)
Johan Fäldt	Ramboll, Handläggare (tom feb 2020)
Johanna Lennartson	Ramboll, Uppdragsledare/handläggare

REVIDERING

Vid eventuell revidering av förslaget efter granskning redovisas i vilka avseenden förslaget har ändrats.

- Planläggning [**GATA**] korrigeras för att bättre reflektera befintliga förhållanden
- Plangräns ändras så att endast tidigare detaljpanelagda områden omfattas.
- Egenskapsbestämmelse [**bro**] tas bort. Planläggs nu med [**W₄**] – **öppet vatten som får överbyggas med bro.**
- Ny underrubrik under "Vatten och Avlopp" där problematik kring Österlångslådan beskrivs. Karta över skydds nivåer läggs till.
- Förtydliganden i planbeskrivningen

Detaljplanering, Umeå kommun, maj 2020

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