

# Detaljplan för fastigheten Tavel sjö 41:1 m.fl. inom Tavel sjö i Umeå kommun, Västerbottens län

---



<b>Planbeskrivning - granskningshandling</b>			Diarienummer: <b>BN-2018/01115</b>
Gällande lagstiftning: plan- och bygglagen 2010:900, PBL t.o.m. SFS 2020:253	Akt nummer:	Antagen:	Laga kraft:

# Detaljplaneprocessen standardförfarande

## Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Detaljplanen handläggs med begränsat förfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. Illustrationen nedan visar planprocessen för standardförfarande.



### Samråd

Planförslaget samråds med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

### Granskning

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

### Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av byggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

### Laga kraft

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

## Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen standardförfarande.....	1
Planens huvuddrag.....	1
Planhandlingar.....	1
Planens syfte.....	1
Plandata.....	1
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	2
Översiktsplan Umeå kommun.....	2
Tematiskt tillägg för landsbygden.....	2
Byggande i byarna.....	4
Detaljplan.....	4
Riksintressen.....	5
Strandskydd.....	6
Särskilda områdesskydd.....	8
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	9
Planförfarande.....	10
Samrådsrets.....	10
Förutsättningar och förändringar.....	11
Landskapsbild.....	11
Kulturmiljö.....	13
Fornlämningar.....	14
Ljusförhållanden.....	14
Naturmiljö.....	14
Service.....	14
Rekreation.....	15
Gator och trafik.....	15
Kollektivtrafik.....	15
Parkering.....	15
Tillgänglighet.....	15
Geotekniska förhållanden.....	16
Radon.....	18
Dagvatten.....	19
Snöhantering.....	19

Miljö kvalitetsnormer .....	19
Vatten och avlopp .....	20
Avfall .....	20
El .....	21
Strålning.....	21
Genomförandefrågor .....	21
Huvudmannaskap för allmän plats.....	21
Huvudman för vatten och avlopp.....	21
Genomförandetid .....	21
Avtal.....	21
Fastighetsrättsliga frågor.....	22
Fastighetsbildning .....	22
Gemensamhetsanläggningar .....	23
Ekonomiska frågor.....	23
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare.....	23
Medverkande .....	24
Deltagande kommunala verksamheter: .....	24
Deltagande kommunala bolag.....	24
Medverkande konsultbolag:.....	24

## Planens huvuddrag

Planförslaget möjliggör att ytterligare ett bostadshus kan uppföras inom fastigheten Tavelsjö 41:1. Ur ett allmänt perspektiv möjliggör planen förtätning av bebyggelse samtidigt som befintliga markanvändningsförhållanden bekräftas när delar av angränsande fastigheter Tavelsjö 56:2>6 och Tavelsjö S:16 inte längre är planlagda i detaljplan. Planområdet ligger inom strandskyddat område. Det bedöms dock finnas särskilda skäl för att upphäva delar av strandskyddet då det berörda området är ianspråktaget och utgör etablerad tomtmark. Planförslaget bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning upprättas därför inte. Planförslaget bedöms inte heller motverka de allmänna intentionerna i översiktsplanen.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

## Utredningar

- PM Geoteknik 2022

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga förhållanden inom planområdet samt att skapa planmässiga förutsättningar för att ersätta befintligt uthus med ny byggrätt för bostadsändamål. Placeringen av det nya bostadshuset regleras för att inte påverka strandskyddets syften. Nytt bostadshus ska även följa befintlig bebyggelsestruktur och gestaltning på platsen. För att bekräfta befintliga förhållandena upphävs mark som i Byggnadsplan är planlagda för bostadsmark men som används för park- och naturmark. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen upphävs strandskyddet för fastighet Tavelsjö 41:1. Planen ska även säkerställa lämplig placering av in- och utfart.

## Plandata

Området för det aktuella planförslaget är lokaliserat vid Näset i byn Tavelsjö och begränsas av Strandvägen i norr och Tavelsjön i söder.

By: Tavelsjö

Planområdets area: 3827m<sup>2</sup>

Avstånd till närmaste by: Flurkmark, 10 km

Avstånd till Umeå stad: 28 km

Markägoförhållanden: Privat ägo

Vattenområden: Tavelsjön



Figur 1. Orienteringsbild över planområdets läge. Ortofoto Lantmäteriet.

## Förhållningsätt till tidigare ställningstaganden

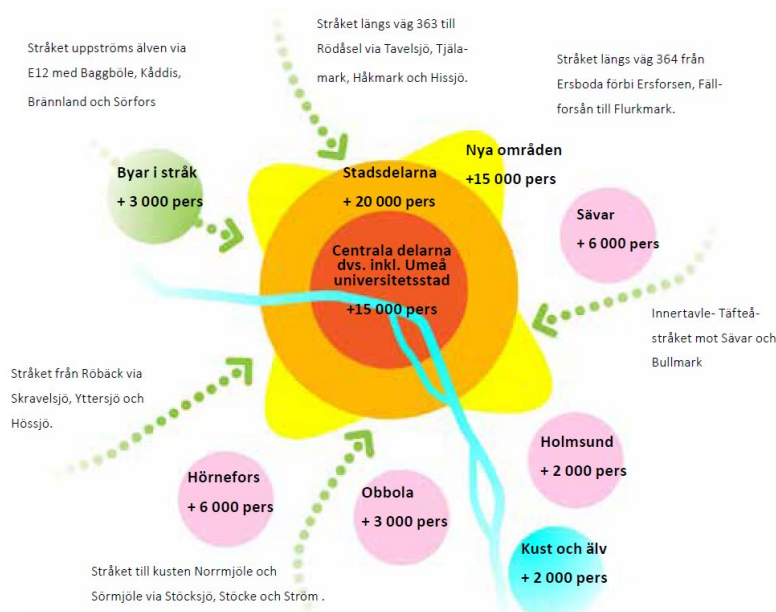
### Översiktsplan Umeå kommun

Enligt *Översiktsplan Umeå kommun - vägvisning till planens delar, teman och aktualitet* (antagen 2018) är landsbygdsutveckling en självklar del i bebyggelse scenariot Umeå 200 000 invånare. Kommunen är positiv till att skapa en hållbar bebyggelsestruktur med småhusbebyggelse utanför "fem-kilometersstaden". Fem bystråk är utpekade som framtida tillväxtområden varav Tavelsjö är lokaliserat längs ett av dem, längs väg 363, se figur 2.<sup>1</sup> Bystråken är utpekade för tillväxt då dessa redan har en stark utveckling med befintlig infrastruktur och service samt knyts samman med regional busstrafik. Översiktsplanen förespråkar att småhusbebyggelse lokaliseras utanför 5-kilometersstaden. Detta innebär i praktiken att landsbygden blir viktig för att tillgodose efterfrågan på småhusbebyggelse och för att Umeå ska nå målet om 200 000 invånare. Planförslaget följer översiktsplanens intentioner då planområdet är lokaliserat i det utpekade bystråket längs väg 363 i byn Tavelsjö. Vidare möjliggör planförslaget en förtätning av befintlig bostadsstruktur och samnyttjande av befintlig infrastruktur.

### Tematiskt tillägg för landsbygden

Planförslaget för Tavelsjö 41:1 bedöms följa intentionerna i *Översiktsplan Umeå kommun - Tematiskt tillägget för landsbygden (TÖP landsbygden)* (antagen 2018). Bedömningen grundar sig på att kommunen har en positiv inställning till bebyggelseutveckling, speciellt längs utpekade bystråk och i vattennära lägen.

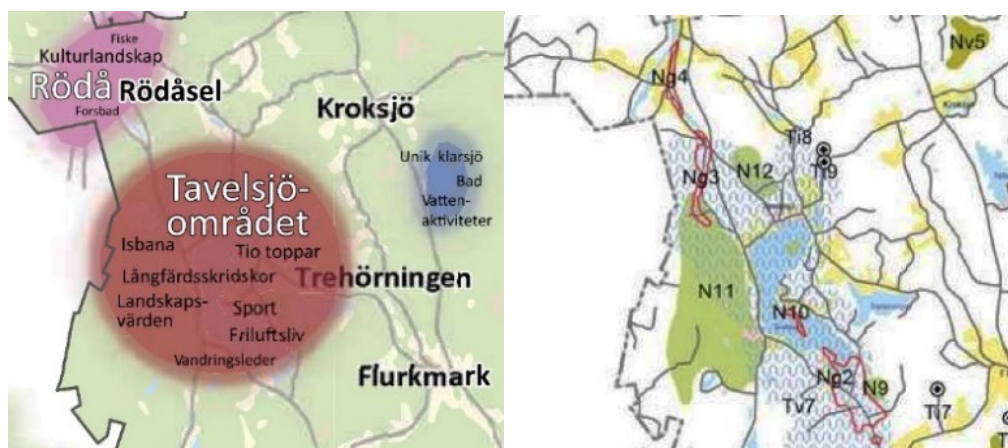
<sup>1</sup> Umeå kommun. *Översiktsplan Umeå kommun – vägvisning till planens delar, teman och aktualitet*. Antagen år 2018.



Figur 2. Bebyggelseutveckling och tillväxtscenario 200 000 invånare. Illustration från Översiktsplan för Umeå.

Enligt *TÖP landsbygden* bör ny bebyggelse stötta befintlig och lokaliseras nära större allmänna vägar och kollektivtrafiklinjer. Planförslaget uppfyller dessa riktlinjer då planområdet ligger inom befintlig bebyggelsestruktur i Tavelsjö och ligger inom ett utpekad tillväxtstråk (se figur 2). Tavelsjö är en servicenod med regional busstrafik. Då spridd småhusbebyggelse inte är prioriterat inom centrala Umeå leder detta till bedömningen att landsbygden bör vara lämplig lokalisering för småhusbebyggelse.

Ett mål är att bevara landsbygden och byars särskilda kvaliteter genom att tillvarata befintliga naturresurser och kulturlandskap. Enligt *TÖP Landsbygden* erbjuder Tavelsjöbygden en mångfald av friluftaktiviteter i öppna odlingslandskap och skogar (figur 3). En viktig struktur i Tavelsjöbygden är Tavelsjöberget (N11, figur 4), ett stort bergsområde vilket är bevuxet med orörda skogsområden med höga naturvärden. Närheten till Tavelsjöberget innebär att planförslaget för Tavelsjö 41:1 möjliggör att fler människor kan bo lantligt med närhet till vardagsservice och fritidsaktiviteter.



Figur 3 Utsnitt från karta över utvecklingsmöjligheter från *TÖP Landsbygd*. Figur 4 Utsnitt från karta över planeringsförutsättningar från *Töp Landsbygden*.

Ytterligare en viktig naturresurs i Taveljöbygden är Vindelälvsåsen (Ng3, figur 4) som är en geologiskt intressant formation. Taveljöåsen skapar förutsättningar för öppna, lättvandrande skogsmarken och är dessutom viktig genom dess funktion som dricksvattenresurs och är därför ett vattenskyddsområde.

## Byggnade i byarna

Enligt planeringsunderlaget *Byggnade i byarna* bör nybyggnation av permanentboende på landsbygden betraktas positivt.<sup>2</sup> Den nya bebyggelsen ska tillvarata byarnas särskilda kvaliteter. För att uppnå detta rekommenderas det att ny bebyggelse samspelar väl med befintlig och placeras enligt byns bebyggelsemönster. Planförslaget för Taveljö 41:1 uppfyller detta då den nya byggnaden följer byns bebyggelsemönster avseende placering, höjd och material. Höjdmässigt ska den nya byggnaden underordna sig fastighetens huvudbyggnad.

## Detaljplan

För planområdet gäller detaljplanen *Förslag till ändring och utvidgning av Byggnadsplan för Taveljö kyrkby i Umeå kommun (2480K-P65/1972)* laga kraft år 1972 (figur 5). På Byggnadsplanens grundkarta syns befintlig huvudbyggnad och uthus inom fastighet Taveljö 41:1 (figur 6).

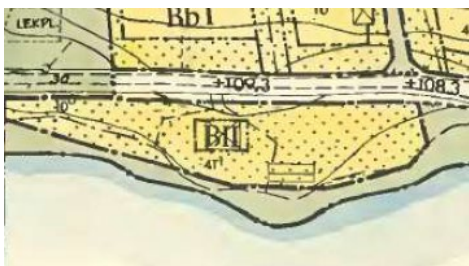
Byggnadsplanen medger kvartersmark med användning bostadsändamål för hela Taveljö 41:1, del av Taveljö 56:2>6 samt del av Taveljö S:16.



Figur 5 Byggnadsplan för Taveljö kyrkby år 1972.

<sup>2</sup> Umeå kommun 2014. *Byggnade i byarna – att bygga nytt på landsbygden i Umeå kommun.*





Figur 6 Utsnitt ur byggnadsplan.



Figur 7 Ortofoto från det kommunala lantmäteriet år 2018.

Inom fastighet Tavelsjö 41:1 är byggrätten för den befintliga huvudbyggnaden betecknad med **[BII]** vilket medger bostad i två våningar (figur 6). Övrig mark inom fastigheten är betecknad med **[prickmark]** vilket innebär att marken inte får bebyggas. Byggrättens placering och markens nyttjande är därmed begränsad. Det befintliga uthuset inom Tavelsjö 41:1 är betecknat med **[prickmark]**.

Även delar av fastigheterna Tavelsjö 56:2>6 och Tavelsjö S:16 är planlagda som kvartersmark med användningen bostad och bestämmelsen **[prickmark]** (figur 8). Detta innebär att delar av Tavelsjö 56:2>6 och Tavelsjö S:16 är planlagda som bostadsmark som inte får bebyggas. Resterande del av Tavelsjö 56:2>6 och Tavelsjö S:16 är planlagd som **[PARK]**.



Figur 8 Utsnitt ur byggnadsplanen från år 1972 med dagens fastighetsgränser.

Genomförandetiden för Byggnadsplanen är utgången och är i stort sett genomförd. Detta ligger till grund för att göra en ny lämplighetsprövning i denna detaljplan.

## Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden av stor nationell betydelse, på grund av deras viktiga värden och kvaliteter. Planområdet omfattas inte av riksintresse enligt 3 kap. och 4 kap. miljöbalken (MB). Planens genomförande påverkar inte heller något riksintresse.

## Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet gäller generellt vid alla kuster, sjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen. Om det finns särskilda skäl och intresset att ianspråkta området väger tyngre än strandskyddets syften kan strandskyddet upphävas. Enligt plan- och bygglagen får en kommun då bestämma att strandskyddet ska upphävas för ett område i en detaljplan i enlighet med 7 kap. Miljöbalken.

Planområdet omfattas av generellt strandskydd av land- och vattenområden 100 meter från stranden. Kommunen bedömer att det i planförslaget finns särskilda skäl i enlighet med 7 kap. 18 c § 1 p. miljöbalken för att upphäva strandskyddet [a<sub>2</sub>] inom kvartersmarken. Bedömningen grundar sig i att hela fastigheten Tavelsjö 41:1 utgör en etablerad tomtplats runt ett befintligt bostadshus och uthus, vilken ianspråktogs innan strandskyddslagstiftningen infördes. Detta framgår av figur 9 och figur 10 nedan.



Figur 9 Ortofoto över delar av Tavelsjö 1960-tal. Planområdet markerat med röd ring. Hämtat från statliga Lantmäteriet.



Figur 10 Inzoomat ortofoto över del av Tavelsjö 1960-tal från statliga Lantmäteriet.

Tavelsjö 41:1 är genom Byggnadsplanen från år 1972 planlagt som kvartersmark, vilket ytterligare stärker bedömningen att området redan är ianspråktaget.

Upphävandet av strandskyddet möjliggör en förtätning med en ny byggrätt inom fastigheten Tavelsjö 41:1, vilket ligger inom ett i översiktsplanen utpekade tillväxtstråk. Den nya byggrättens placering motiveras med att ny byggrätt anpassas till befintlig bebyggelsestruktur i området. Placeringen säkerställer även att hemfridszonen inte inkräktar på området längs strandkanten och vidare ut i vattnet, med hänsyn till allemansrätten. För att säkerställa att hemfridszonen inte sträcker sig till dessa områden har byggrätterna säkerställts med egenskapsgräns och övrig mark har planlagts med **[prickmark]** där marken inte får förses med byggnad.

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om upphävande av strandskydd i detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att garantera fri passage mellan byggnader och strandlinjen. Fri passage ska tillgodoses i beslutet att upphäva strandskyddet för att säkra allmänhetens tillgång till strandlinjen och för att goda livsvillkor för djur- och växtliv ska bevaras. Rekommendationen är att den fria passagen inte ska vara smalare än några tiotals meter, men hänsyn ska också tas till lokala förutsättningar och landskapets karaktär.<sup>3</sup> Markytan mellan kvartersmarken och Tavelsjön varierar mellan 2–16 meter och förvaltas som gemensamhetsanläggning. Utifrån landskapets karaktär och rådande förutsättningar i Tavelsjö bedöms en fristående passage på 2–16 meter som proportionerlig i sammanhanget (figur 11).

<sup>3</sup> Prop. 2008/09:119. Strandskyddet och utvecklingen av landsbygden. s. 112.



Figur 11 Ortofoto 2022 Umeå kommun. Möjlig fripassage till sjön och stranden runt om fastighet Tavelsjö 41:1 markerad med röd linje och pilar.

I gällande Byggnadsplan (2480K-P65/1972) är delar av markytan tillhörande gemensamhetsanläggningen söder om kvartersmarken (befintlig fri passage) planlagd som kvartersmark bostadsmark med prickmark. För att bekräfta rådande markanvändning i planläggning och säkerställa befintlig mark för växt och djurliv upphävs planlagd mark för kvartersmark bostadsmark på markområden tillhörande fastigheterna Tavelsjö 56:2>6 och Tavelsjö S:16. Planförslaget innebär att strandskyddet återinträder inom delar av fastigheterna Tavelsjö 56:2>6 och Tavelsjö S:16 genom upphävandet.

Genom upphävandet blir dessa markområden icke planlagda. Upphävandet bedöms tillgodoses de allmänna intressena eftersom mark som planlagts som privat kvartersmark blir åter allmän. Bedömningen är att allmänheten bereds större tillgång till strandområdet och mer mark för djur- och växtliv säkras.

Planförslaget möjliggör därmed att strandskyddets syften tillgodoses genom bevarandet av goda livsvillkor och allmänhetens tillgång till strandområdet.

Den slutliga bedömningen är att intresset av att bekräfta redan ianspråktagen mark på Tavelsjö 41:1 för bebyggelse väger tyngre än strandskyddets syften.

## Särskilda områdesskydd

Planområdet berörs av strandskydd. I övrigt berörs inte planområdet av något annat särskilt områdesskydd som regleras i 7 kap. miljöbalken.

## Undersökning av betydande miljöpåverkan

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

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

Enligt genomgången finns det inte anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Inte heller vid sammanvägning av faktorer med risk för inverkan bedöms inverkan vara jämförbar med betydande miljöpåverkan.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Däremot finns det ett antal aspekter som undersökningen pekar på som bör hanteras vidare under planprocessens gång. Dessa aspekter är landskapsbild, strandskyddsområde, vattenskyddsområde samt att klimatförändringar kan påverka risken för erosion och översvämning.

Länsstyrelsen har i augusti 2019 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 4 september t.o.m. den 26 september 2019.

## Planförfarande

Planen avses handläggas med standardförfarande eftersom planen överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen och inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan. Planförslaget påverkar inte något riksintresse eller särskilda områdesskydd och bedöms vara av begränsat allmänt intresse, vilket ger den samlade bedömningen att planen bör handläggas med standardförfarande.

## Samrådsrets

Kartbilden i figur 12 illustrerar samrådsretsens storlek enligt kommunens bedömning. Bedömningen av samrådsretsens storlek grundar sig på att förslaget till detaljplan handläggs med standardförfarande, inte motverkar översiktsplanens allmänna intentioner, bedöms vara av begränsat allmänt intresse och inte medför betydande miljöpåverkan samt inte påverkar något riksintresse.



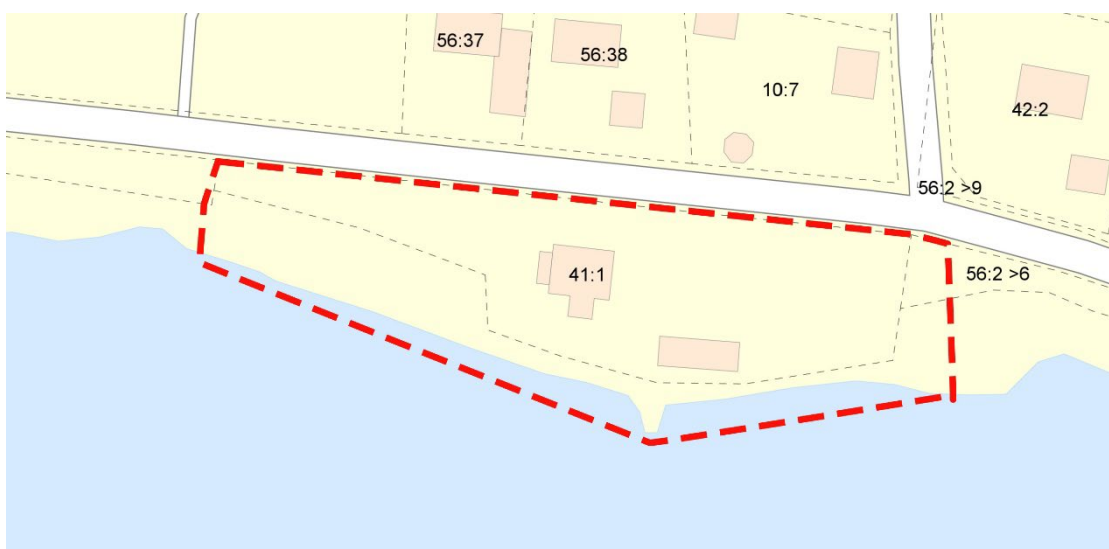
Figur 12 Kartbild som illustrerar kommunens bedömning av för planförslaget aktuell samrådsrets. Samrådsretsen är ungefärligt markerad med röd ram.

## Förutsättningar och förändringar

Under respektive rubrik beskrivs och motiveras planens utformning mot bakgrund av rådande planeringsförutsättningar. Först beskrivs förutsättningarna och därefter förändringar och konsekvenser till följd av detaljplanens genomförande.

### Landskapsbild

Tavelsjöbygden karaktäriseras av klarsjöar och öppet kulturlandskap med ängar och åkrar. Planområdet ingår i bebyggelseområdet Näset vid Tavelsjöns norra strand. Bebyggelsens struktur följer markens sydsluttning mot Tavelsjön. Bebyggelsens utformning är blandad men utgörs i huvudsak av rödmålade småhus med sadeltak i 1½–2 plan. Bebyggelsens lokalisering på Näset möjliggör goda siktlinjer ner till sjön.



Figur 13 Översiktsbild över landskapet runt planområdet. Planområdet är ungefärligt markerat med rödstreckad ram.



Figur 14 Planområdet sett från Tavelsjön i söder.

Planområdet avgränsas av Strandvägen i norr och Tavelsjön i söder (figur 13). Fastighet Tavelsjö 41:1 utgörs av kvartersmark med befintlig huvudbyggnad, uthus och lummig trädgård som vetter ned mot Tavelsjön. Befintlig huvudbyggnad är

uppförd i 2,5 våningar med liggande träpanel i röd kulör och vita knutar. Husets fönster är vitmålade med spröjs och taket utgörs av ett klassiskt sadeltak i ljusgrön plåt.

Uthuset inom TavelSJö 41:1 är en rektangulär gårdsbyggnad i 1,5 våning med stående träpanel i en mörkbrun kulör. Fönstren är vita med spröjs och uthuset har ett klassiskt sadeltak i tegel. Uthuset är nedgånget, se figur 14 ovan.

Angränsande fastigheter TavelSJö S:16 och TavelSJö 56:2>6 består av friväxande parkmark och är till för allmänt nyttjande.

### **Förändringar och konsekvenser**

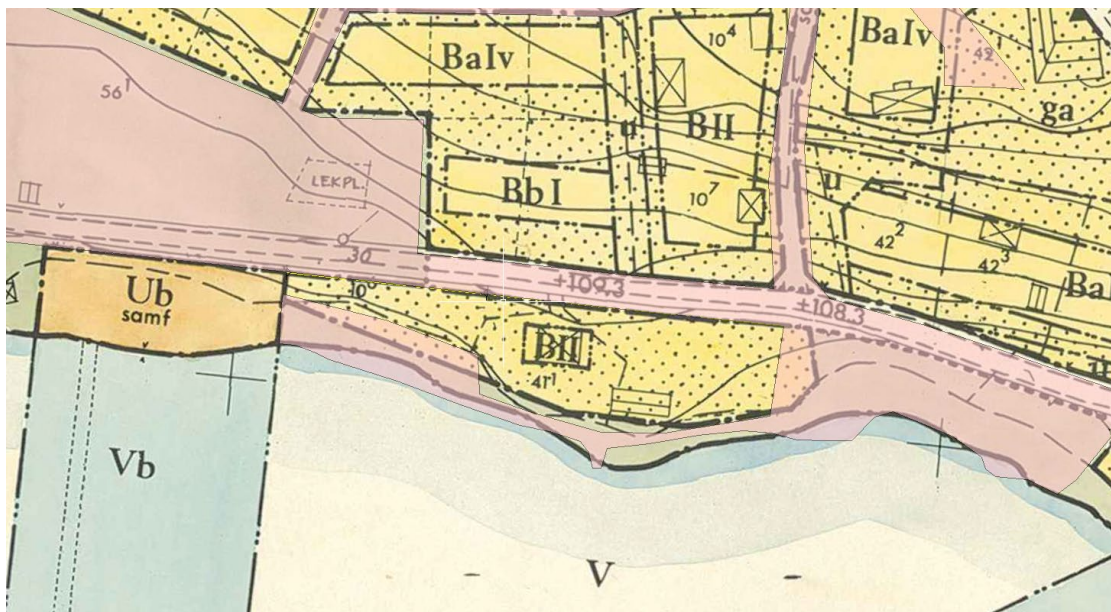
Hela TavelSJö 41:1 planläggs som kvartersmark med ändamålet bostad genom beteckningen **[B]**. För fastigheten TavelSJö 41:1 medges två byggrätter genom egenskapsgräns vilka bekräftar befintlig huvudbyggnad och möjliggör för ny bebyggelse för bostadsändamål. Den nya byggrättens placering motiveras med att ny byggnad anpassas till befintlig bebyggelsestruktur i området samt för att säkerställa att hemfridszonen inte inkräktar på området längs strandkanten och vidare ut i vattnet, med hänsyn till allemansrätten. För att säkerställa att hemfridszonen inte sträcker sig till dessa områden har byggrätterna säkerställts med egenskapsgräns medan övrig mark har planlagts med **[prickmark]**, vilket betyder att marken inte får förses med byggnad. För att ytterligare begränsa hemfridszonens påverkan på strandskyddet och värna om siktlinjen mot sjön från Strandvägen regleras befintligt uthus med bestämmelsen **[a<sub>1</sub>]** som innebär att startbesked inte får ges för nybyggnad av bostadshus förrän komplementbyggnad rivits.

Befintlig huvudbyggnad ges en byggrätt vilken bekräftar befintlig användning om 160 m<sup>2</sup> total byggnadsarea (BYA) **[e<sub>1</sub>]**. Den nya byggrätten för bostadsändamål ges en total byggnadsarea om 130 m<sup>2</sup> **[e<sub>2</sub>]**. Bestämmelser som reglerar byggnadernas högsta **[nockhöjd]** möjliggör delvis att siktlinjen mot sjön från bakomliggande fastighet och att befintlig byggnadsskala behålls. Huvudbyggnadens högsta **[nockhöjd]** sätts till 11 meter för att bekräfta befintlig nockhöjd. Den nya byggnaden ska anpassas till omgivande bebyggelse och regleras därför med en högsta **[nockhöjd]** på 8 meter. Komplementbyggnader ska underordna sig bostadsbebyggelsen och ges därav en total byggnadsarea om 50 m<sup>2</sup> **[e<sub>3</sub>]** med en högsta nockhöjd på 4,5 meter **[e<sub>4</sub>]** inom båda byggrättsområden. Komplementbyggnader placeras fritt inom avsatta byggrättsytor.

Området förses med en generell bestämmelse som innebär att minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter.

Angränsande mark på fastigheterna TavelSJö S:16 och TavelSJö 56:2>6 **upphävs** för att rätta till faktiska markanvändningsförhållanden. Upphävandet gör att det inte finns någon planlagd markanvändning som misstämmer med syftet för gemensamhetsanläggningen GA:10. Genom upphävandet kommer dessa markytor att inte längre vara planlagda, strandskyddet kommer återinträda och nuvarande markanvändning park/natur kan fortgå.





Figur 15 Befintlig Byggnadsplan från år 1972 med gemensamhetsanläggning GA:10.

## Kulturmiljö

Tavelsjöbygdens äldre gårdar och bebyggelse följer den generella byggnadstraditionen i Västerbotten.<sup>4</sup> Inom Tavelsjö bostadsområde Näset blandas äldre jordbruksgårdar med mer sentida småhusbebyggelse. Ett större småhusområde för permanentboende med tillhörande lokalgator tillkom på Näset genom Byggnadsplanen från år 1972. Den befintliga huvudbyggnaden inom Tavelsjö 41:1 är inte specifikt utpekad i någon inventering av bebyggelsemiljön i Tavelsjö men liknar omgivande bebyggelse gällande fasadmateriäl, fasadfärg och det klassiska sadeltaket.

Ett planprogram för Tavelsjö 6:22 m.fl. från år 2015 pekar framförallt på kulturlandskapets öppna karaktär som är mycket viktigt för den visuella upplevelsen av bebyggelsen. Bebyggelsen och det öppna landskapet vid Tavelsjöns norra strand avgränsas av sjostränder och skogsbyn.

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget möjliggör utöver att bekräfta befintliga förhållanden för en låg exploatering med ny byggrätt för bostadsändamål. Läget för den tillkommande byggnaden vid Tavelsjöns norra strand kan dock få betydelse för upplevelsebilden av landskapet från sjön. Det är därför viktigt att den nya byggnaden placeras och utformas på ett sätt som smälter in och harmoniserar med närliggande bebyggelse och landskapsbilden. Byggrätterna begränsas därmed i sina placeringar genom egenskapsgräns och **[prickmark]**. Huvudbyggnaden behåller sin nuvarande placering och placeras därmed cirka 10 meter norr om södra fastighetsgränsen. Tillkommande byggrätt placeras i höjd med huvudbyggnadens norra fasad i öst för att ny bebyggelses placering ska samspela med huvudbyggnadens placering, rådande bebyggelsestruktur i Tavelsjö och upplevelse från gatan. Placeringarna motiveras

<sup>4</sup> Västerbottens museum 1982. *Tavelsjö. Inventering och bevarandeförslag.*

även med att de förebygger att hemfridszonen sträcker sig ut över allmänplatsmark och sjön.

För att byggnaderna fortsatt ska följa rådande bebyggelsestruktur regleras huvudbyggnaderna med bestämmelser om att tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak med centreradnock [**f<sub>1</sub>**], takvinkel på huvudbyggnad ska vara minst 20 grader [**f<sub>2</sub>**] och huvudbyggnadsfasad ska utföras med träpanel i en färgskala som är anpassad till omgivningen, gäller ej växthus [**f<sub>3</sub>**]. Med färgskala anpassad till omgivningen avses exempelvis röd, gul eller grön. Omgivningens bebyggelse består främst av trähus målade i rött och fasadens färgsättning inom planområdet bör anpassas till denna genom liknande kulör eller en lagom kontrasterande kulör.

## Fornlämningar

Enligt kommunal kartering och Riksantikvarieämbetets<sup>5</sup> kartering finns inga kända fornlämningar inom planområdet eller dess närhet. Om en fornlämning ändå påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska därefter skyndsamt anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

## Ljuförhållanden

Planområdet är relativt flackt och den nya byggnaden med en nockhöjd på högst 8 meter kommer varken att skugga eller skuggas av befintlig bebyggelse. Den nya byggnadens placering begränsas av [**prickmark**], egenskapsgräns och största bruttoarea vilket medför tillräckligt utrymme mellan huvudbyggnaden och ny bebyggelse för att ge goda ljuförhållanden.

## Naturmiljö

Planområdet omfattar en fastighet för bostadsändamål samt delar av två fastigheter vilka är planlagda som parkmark i Byggnadsplanen. Ingen naturmark ianspråkats för exploatering i det nya planförslaget. Befintlig natur- och parkmark upphävs genom denna planläggning vilket gör marken icke planlagd och utgör inga hinder att nuvarande markanvändning kvarstår.

Planläggningen påverkar ingen jordbruks- eller skogsmark. Inga biotoper eller artskydd förekommer inom planområdet enligt kommunal kartering.

## Service

I planområdets närhet finns tillgång till en mångfald av service som förskola, grundskola F-6, vård och omsorgsboende, brandkår, trossamfund, Bygdegård samt en mindre matvarubutik.

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget påverkar inte servicen i området. Ett tillskott av en bostad kan enbart marginellt medföra en ökad efterfrågan på service i närområdet.

---

<sup>5</sup>Fornsök, Riksantikvarieämbetet (2019-10-08)  
<https://app.raa.se/open/fornsok/>

## Rekreation

I planområdets närhet finns goda möjligheter till rekreation genom elljusspår, grus- och gräsplaner, småbåtshamn, fiske, badplats, led för långfärdsskridskor vintertid, vandringsleder, bär- och svampplockning med mera.

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget skapar inga nya rekreationsområden. Planförslaget möjliggör att fler människor kan nyttja Tavelsjöbygdens rekreativa värden genom att nya bostäder kan tillkomma.

## Gator och trafik

Fastigheten Tavelsjö 41:1 förses med trafik till och från fastigheten, genom lokalgatan Strandvägen som har begränsad genomfartstrafik.

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär inte några förändringar av gator. Planförslaget föranleder ingen nämnvärd ökning av trafik inom byn Tavelsjö, då tillskottet av bostäder är litet. Detaljplanen reglerar angöringens placering med ett utfartsförbud längs nordvästra plangränsen vilket motiveras med att fastigheten där är som smalast och att det är lämpligare att angöring placeras i anslutning till bostaden.

## Kollektivtrafik

Länstrafikens har tre busslinjer som trafikerar Tavelsjö. Bussarna stannar antingen vid bygdegården eller Tavelsjöskola. Linjerna håller relativt hög turtäthet och möjliggör för dagspendling till Umeå. Hållplatsen Tavelsjö bygdegård ligger inom ca 300 meter från planområdet.

## Förändringar och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av busslinjer.

## Parkering

I dagsläget sker parkering inom fastighet Tavelsjö 41:1.

## Förändringar och konsekvenser

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

## Tillgänglighet

Byggnader och tomter ska vara tillgängliga och kunna användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Det ställs därför krav på att markens

lutning inom nytilkommen kvartersmark inte får överstiga 1:12<sup>6</sup>, om det med hänsyn till platsens terräng och förhållande inte är orimligt.

## Geotekniska förhållanden

Planområdet är belägen vid Tavel sjös norra strand. Enligt översiktlig kommunal kartering består planområdet av huvudsakligen sedimentär bergart. Enligt SGU:s översiktliga kartering av berggrund<sup>7</sup> och jordarter<sup>8</sup> består området berggrund av gråvacka, glimmerskiffer, grafit- och/eller sulfidförande skiffer. Områdets huvudsakliga jordart är karterad som lera-silt (figur 16).



Figur 16 Utdrag ur SGU:s kartvisare för jordlager. Området kring Näset i Tavel sjö och Tavel sjö 41:1 bedöms bestå av främst lera-silt.

Enligt SGI:s översiktliga kartering för ras, skred och erosion är marken i området klassad som *ej fastmark* då den utgörs av lera och silt.<sup>9</sup> Längs med strandkanten bedöms marken utgöras av potentiellt hög eroderbarhet (figur 17) med en noggrannhet mellan 25–100 meter. Denna information är avsedd att användas vid tidiga bedömningar och förhållandena kan ha kommit ha ändrats sedan karteringen gjordes. Informationen bör därmed tolkas med stor försiktighet inom tätorter.

<sup>6</sup> Boverkets författningssamling, BFS 2011:6. *Boverkets byggregler (föreskrifter och allmänna råd)*. 27-04-2011.

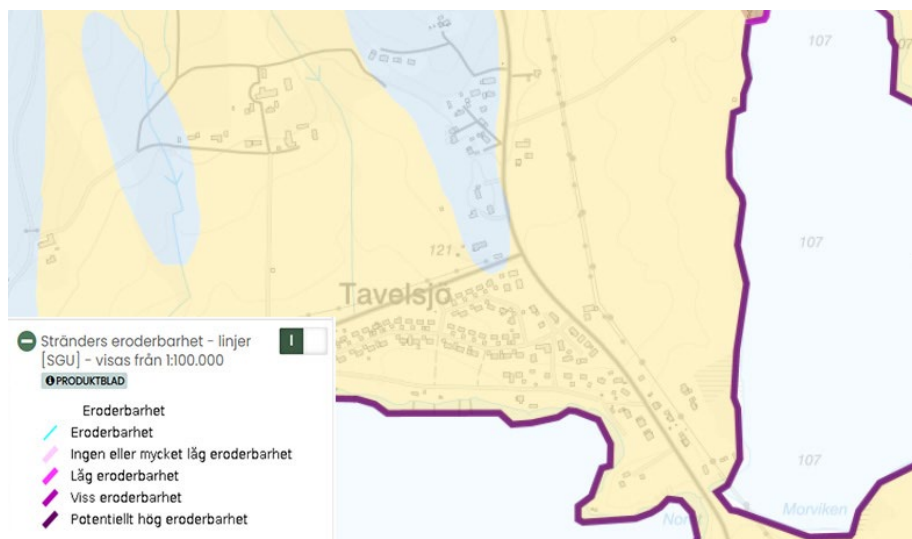
<sup>7</sup> SGU Berggrund 1:1 miljon (2019-08-16)

<https://www.sgu.se/produkter/kartor/kartvisaren/bergkartvisare/berggrund-11-miljon/>

<sup>8</sup> SGU Jordarter 1:25 000 – 1:100 000 (2019-08-16)

<https://www.sgu.se/produkter/kartor/kartvisaren/jordkartvisare/jordarter-125-000-1100-000/>

<sup>9</sup> SGI Ras, skred och erosion (2020-03-02) <http://gis.swedgeo.se/rasskrederosion/>



Figur 17 Utsnitt från SGI:s kartering ras, skred och erosion.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan påpekade att en framtida erosionsrisk på grund av eventuella klimatförändringar är en aspekt att ta hänsyn till i planarbetet. Det bedöms vara en risk att sjöns rörelser och en eventuell vattenhöjning påverkar strandkantens jordmassor vilket ökar risken för skred och erosion. Bedömningen grundar sig på det geologiska materialet från SGU och SGI vilket visar att marken består av lera och silt vilket klassas som *ej fastmark* samt att det råder potentiell hög eroderbarhet i området.

### Förändringar och konsekvenser

En ny geoteknisk utredning har genomförts av LejonGeo hösten 2021. Utredningen utgår från att ny byggnad placeras centralt inom den östra delen av fastighet Tavelnsjö 41:1 i enlighet med plankartan. Byggnaden antas uppföras i 1–2 våningar med fasad och stomme i trä samt grundläggas med gjuten platta på mark. För stabilitetsberäkning har det antagits att tillskottslasten av ny byggnad är jämnt fördelad på gjuten platta med 15 kPa.

För den geotekniska undersökningen användes borrhandsvagn, viktsondering, CPT-sondering, skruvprovtagning och grundvattenkontroll. Jorden har inte undersökts i laboratorium utan okulärklassificerats i fält av fältgeotekniker.

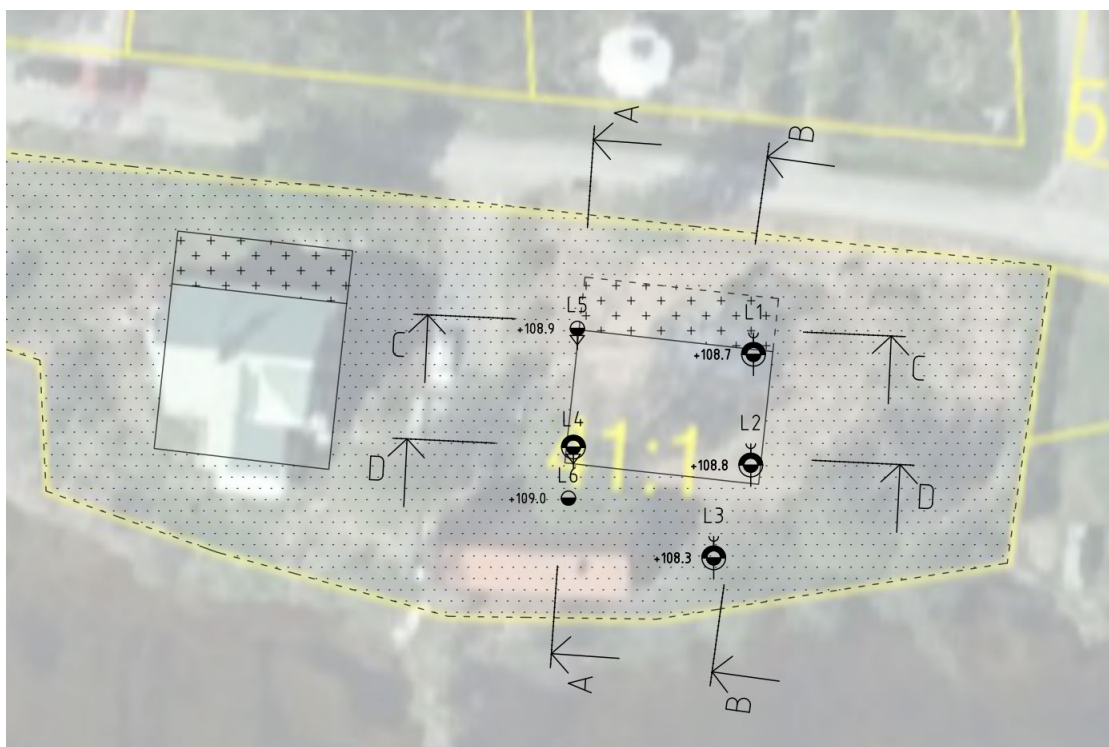
Utförda sonderingar och provtagningar visar på lösa sediment av silt och lerig silt inom föreslagna nya byggrättsområdet enligt plankartan. I västra delen av byggrättsområdet påvisas lera och lera-silt till 4,5–6 meters djup innan fast förmodad morän påträffas. I östra delen av byggrättsområdet utgörs markytan av ungefär 0,5–1,0 meter gamla lösa fyllningar av silt och hummus som överlagrar lösa siltsediment till ca 1-2 meters djup innan fast morän påträffas.

Grundvattennivån har undersökts i tre olika grundvattenrör där grundvatten påträffats på ungefär 0,5–0,8 meters djup under markytan. Detta motsvarar +107,7-+107,9.

Beräkningar på jordens brottgräns visar att inga bärighets- eller stabilitetsproblem bedöms föreligga. Säkerhetsfaktorn på stabiliteten ligger på mellan 3,5–16 vilket vida överträffar krav på säkerhetsfaktorn 1,5 för kohesionsjord (lera).

Sammanfattningsvis finns risk för kompression och sättningar inom de lösa lagren av silt, lera och hummus inom nytt byggrättsområde. Sättningarnas storlek beror på jordlagrens mäktighet. Rekommendationer för grundläggning är därför att 0,5 meter ytlig schakt av lösa lager sker inom byggrättsområdet, följt av tidig utläggning av fyllning för att förtrycka marken. Framförallt bör detta göras inom den västra delen av nytt byggrättsområde.

För att förtrycka marken rekommenderas att geotextil påförs terrassytan varefter packad fyllning av bergkross påförs upp till planerad grundläggningsnivå. Förbelastning med överlast av bergkross föreslås påförs till 2 m ovan planerad golvnivå i den västra delen (vid L4 och L5 figur 18) som därifrån sedan kan minska succesivt till 1 m ovan färdig golvnivå i den östra delen (L1 och L2). Minst 2 st sättningspeglar rekommenderas installeras inom den västra delen, för att avläsa sättningar. Efter nollavläsning utförs precisionsavvägning mot årstidsbeständig fixpunkt varannan vecka under 3–6 månader. Efter att sättningarna konstaterats klinga av och beräknade sättningar uppkommit, kan avlastning utföras och frostfri grundläggning påbörjas.



Figur 18 Utsnitt ur planritning för geoteknisk undersökning 2021-10-25 som bygger på samrådets plankarta.

## Radon

Radon är en radioaktiv gas som finns naturligt i mark och grundvatten och som, beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet, kan sippra in i huset och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Då förhöjda radonhalter inomhus är en

olägenhet för människors hälsa finns det gränsvärden som ska följas för nybyggda bostäder.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon. Vid byggnation måste det ändå säkerställas genom mätningar att grunden inte släpper igenom radon.

## **Dagvatten**

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken innan det når vattendrag. I takt med att tidigare oexploaterade ytor bebyggs och hårdförs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken och dagvattnet avleds direkt till vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet tillhör Tavelsjöns avrinningsområde för dagvatten. Öster om fastigheten Tavelsjö 41:1 har en dagvattenledning sitt utlopp mot Tavelsjön.

## **Förändringar och konsekvenser**

Planförslaget medför att en mindre del av fastighet Tavelsjö 41:1 kan bebyggas inom avsatta byggrätter. I övrigt innebär prickmarken som omger fastighetens byggrätter samt komplementbyggnadens totala byggrätt att större delen av fastighetens markyta inte kan bebyggas. Tavelsjö 41:1 har därmed fortsatt en stor andel genomsläpplig markyta som kan hantera dagvatten.

## **Snöhantering**

Fastighetsägare ansvarar för snöhantering inom kvartersmark. Snöhantering längs med lokalgatan Strandvägen sköts av ansvarig samfällighetsförening.

## **Förändringar och konsekvenser**

Fastighetsägaren ansvarar fortsatt för snöhanteringen inom sin egen fastighet.

## **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma tillrätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägsta godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds. MKN för buller är också aktuellt för Umeå kommun men har inte undersökts i denna detaljplan eftersom trafikmängderna i planområdets närhet i nuläget inte anses orsaka sådana problem med buller som miljö kvalitetsnormen avser. Kommunen arbetar dock utifrån ett åtgärdsprogram mot buller som behandlar befintlig ljudmiljö, genomförda bullerbegränsande åtgärder och planerade åtgärder kopplade till tidsmål. Åtgärdsprogrammet finns att tillgå på kommunens hemsida.

## Luft

Tillkommande trafik i och med detaljplanens genomförande bedöms bli av ringa betydelse för områdets luftkvalité. Därmed bedöms planförslaget inte innebära betydande luftutsläpp som leder till att MKN riskerar att överskridas.

## Vatten

MKN för vatten omfattar vattenkvaliteten för yt- och grundvatten. Målet är att alla vattenförekomster ska ha god status eller god ekologisk potential och att statusen inte får försämrats. Ingen verksamhet, projekt eller åtgärd ska tillåtas om det innebär att statusen försämrats för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk). Närliggande vattenförekomster är Tavelsjön och Avan. Enligt kommunens kartering bedöms Tavelsjön ha måttlig ekologisk status, medan Avan har dålig ekologisk status. Både Tavelsjön och Avan klarar ej god kemisk status.

Tavelsjö ingår även i ett kommunalt vattenskyddsområde för Vindelälvsåsen som är betydelsefull för det kommunala dricksvattnet.

Planförslaget innebär att en ytterligare byggnad får uppföras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Tillkommande byggnad ska kopplas på befintliga kommunala avloppsledningar vilket innebär att det inte blir några utsläpp av spillvatten till närliggande vattendrag. Någon påkoppling på kommunala dagvattenledningar bör inte behövas.

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

## Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Anslutningspunkt anges av kommunal huvudman.

## Förändringar och konsekvenser

Anslutning till systemet för tillkommande bostadshus är möjligt.

## Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall, förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. VAKIN:s gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning (NOA) ska följas.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal.

## Förändringar och konsekvenser



Fastighetsägaren ansvarar för att lämpliga avfallsutrymmen finns att tillgå. Avfallskärl ska kunna ställas vid fastighetsgräns för att vara tillgängligt för hämtningspersonal.

## **El**

Befintliga ledningar i form av elstråk, servicekabel och fiberoptik finns inom Tavelstö 41:1.

## **Strålning**

Ingen strålningskälla finns i närheten av planområdet som skulle kunna medföra risk att riktvärdet för strålning överskrids. Planförslaget bedöms inte kräva åtgärder för elektromagnetisk strålning.

## **Genomförandefrågor**

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

## **Huvudmannaskap för allmän plats**

Planen avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap då särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap enligt 4 kap. 7§ PBL anses föreligga. Enskilt huvudmannaskap motiveras av att bostadsområdet är relativt enhetligt med friliggande småhus och att Tavelstö har en påtaglig lantlig prägel. Enskilt huvudmannaskap förordas vidare av att gemensamma gator och grönytor inom byn sköts genom gemensamhetsanläggning.

För åtgärder inom kvartersmark svarar fastighetsägare.

## **Huvudman för vatten och avlopp**

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Inom planområdet är kommunen huvudman för vatten och avlopp.

## **Genomförandetid**

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

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

## **Avtal**

Umeå kommun har tecknat planavtal med sökande 2019-10-04.

## Fastighetsrättsliga frågor

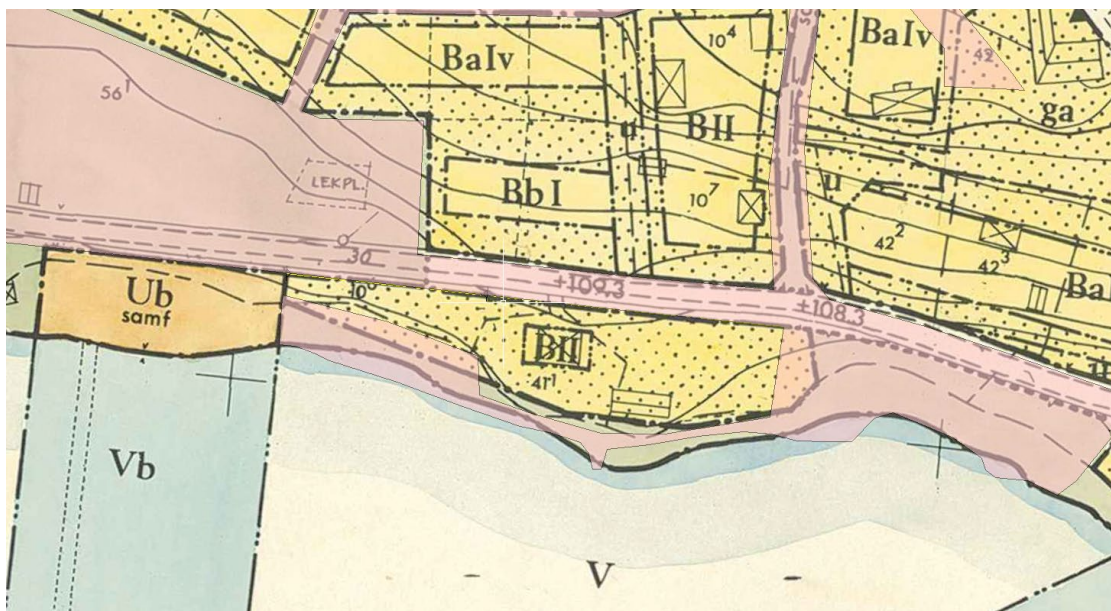
### Fastighetsbildning

Upprättandet av detaljplan har inneburit att en fastighetsbestämning har utförts under maj 2020 för att mer precist bestämma fastigheten Tavelsjö 41:1 gränser mot fastighet Tavelsjö S:16 och Tavelsjö 56:2>6. Fastighetsbestämningen höjer kvalitén på gränserna för fastighet Tavelsjö 41:1 vilket underlättar för detaljplaneläggningens gränsdragningar.

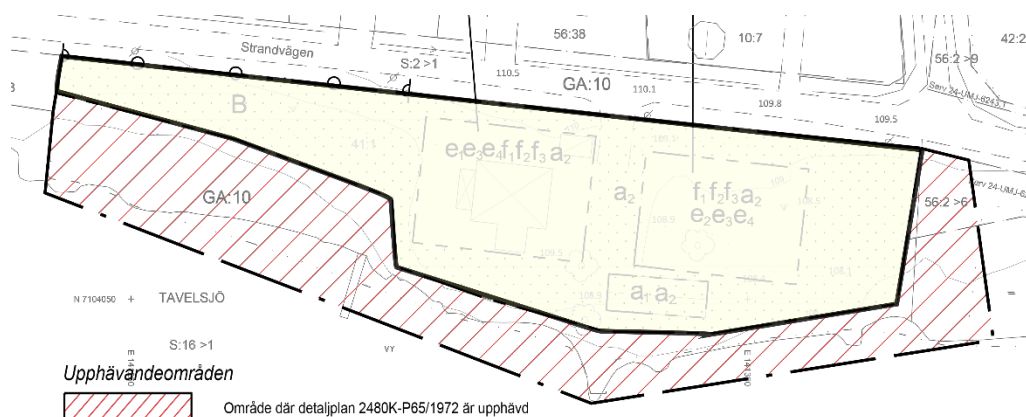
### Servitut

Ett servitut avser ett rättsförhållande mellan fastigheter som innebär att en härskande fastighet har rätt att nyttja en annan fastighet på obestämd tid. Servitutet redovisas i fastighetsregistret som text och karta och är knutet till fastigheten. Ett servitut bildas genom lantmäteriförrättning, en så kallad fastighetsreglering.

Ett mindre område av officialservitut på fastighet Tavelsjö 56:2 >6 berörs av planläggningen. Officialservitutet har syfte bad- och fritidsändamål och upphävs (figur 20) genom denna planläggning för att släcka ut dess planlagda markanvändning bostadsmark och prickmark enligt Byggnadsplan som misstämmer med faktisk markanvändning. Detta innebär att del av Tavelsjö 56:2 >6 inte längre omfattas av detaljplan men att nuvarande markanvändning fortgår. Upphävet innebär också att strandskyddet återinträder. Planläggningen föranleder i övrigt inga förändringar för officialservitutet.



Figur 19 Utsnitt ur Byggnadsplan från år 1972 med gemensamhetsanläggning GA:10.



Figur 20 Upphävande områden enligt ny plankarta.

## Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en fast anläggning som nyttjas av deltagande fastigheter. Fastigheter med andelar i gemensamhetsanläggningen förvaltar och har rätt att nyttja anläggningen. Gemensamhetsanläggning kan bli aktuellt när flera fastigheter har gemensamma behov av en anläggning som lämpligast löses i ett sammanhang. Exempel på gemensamhetsanläggningar är tillfartsvägar och avloppsledningar. En gemensamhetsanläggning kan bildas genom en anläggningsförrättning.

Detaljplanen berör en mindre del av gemensamhetsanläggning GA:10 som går över Tavelsjö S:16 och Tavelsjö 56:2>6. Gemensamhetsanläggningen GA:10 har syfte att förvalta väg samt omkringliggande grönytor. Del av Tavelsjö S:16 och 56:2>6 upphävs i plankartan (figur 20) för att släcka ut dess planlagda markanvändning bostadsmark och prickmark enligt Byggnadsplan som misstämmer med faktisk markanvändning (figur 19). Detta innebär att del av GA:10 inte längre omfattas av detaljplan men nuvarande markanvändning fortgår. Upphävandet innebär också att strandskyddet återinträder och att incitament att ombilda GA:10 minskar. I övrigt föranleder planläggningen inga förändringar för gemensamhetsanläggning GA:10.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Sökande fastighetsägare står för detaljplanens handläggningskostnader i enlighet med planavtal.

Fastighetsägare till Tavelsjö S:16 och Tavelsjö 52: får inga ekonomiska konsekvenser på grund av genomförandet av planförslaget. Den befintliga markanvändningen på Tavelsjö S:16 och Tavelsjö 56:2 >6 bekräftas genom planförslaget.

## Medverkande

### Deltagande kommunala verksamheter:

Fysisk planering

Bygglov

Lantmäteri

Miljö- och hälsoskydd

### Deltagande kommunala bolag:

Umeå Energi AB

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)

### Medverkande konsultbolag:

Lejon GEO

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