

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



Planbeskrivning - samrådshandling			Diarienummer: BN-2018/01115
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.....	5
Särskilda områdesskydd.....	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	6
Planförfarande.....	7
Samrådsrets.....	7
Förutsättningar och förändringar.....	8
Landskapsbild.....	8
Kulturmiljö.....	10
Fornlämningar.....	11
Ljusförhållanden.....	11
Naturmiljö.....	11
Service.....	11
Rekreation.....	11
Gator och trafik.....	12
Kollektivtrafik.....	12
Parkering.....	12
Tillgänglighet.....	12
Geotekniska förhållanden.....	13
Radon.....	13
Dagvatten.....	14
Snöhantering.....	14
Miljökvalitetsnormer.....	14
Vatten och avlopp.....	15

Avfall.....	15
El	16
Strålning.....	16
Genomförandefrågor	16
Huvudmannaskap för allmän plats.....	16
Huvudman för vatten och avlopp.....	16
Genomförandetid	16
Avtal.....	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Fastighetsbildning	17
Gemensamhetsanläggningar	17
Ekonomiska frågor	17
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	17
Medverkande	18

Planens huvuddrag

Planförslaget möjliggör att det utöver det befintliga bostadshuset kan byggas ett till bostadshus inom fastigheten Tavelstö 41:1. Ur ett allmänt perspektiv möjliggör planen förtätning av bebyggelse samtidigt som befintliga förhållanden bekräftas när delar av angränsande fastigheter Tavelstö 56:2>6 och Tavelstö S:16 planläggs som parkmark och naturmark. Planområdet ligger inom strandskyddat område. Det bedöms dock finnas särskilda skäl för att upphäva delar av strandskyddet då det berörda området är ianspråktaget av ett befintligt uthus samt utgör etablerad tomtmark. Möjligheterna att upphäva strandskyddet utreds i detta planförslag. 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

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 placerad så att strandskyddets syften inte påverkas. Ny byggrätt ska även följa befintlig bebyggelsestruktur på platsen. De befintliga förhållandena bekräftar både parkmark och naturmark inom angränsande fastigheter som bidrar till ökad tillgång till strandområdet för allmänheten. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen upphävs strandskyddet för fastighet Tavelstö 41:1. Planen ska även säkerställa en godtagbar dagvattenhantering.

Plandata

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

By: Tavelstö

Planområdets area: 3827m²

Avstånd till närmaste by: Flurkmark, 10 km

Avstånd till Umeå stad: 28 km

Markägoförhållanden: Privat ägo

Vattenområden: Tavelstö



Figur 1. Orienteringsbild över planområdets läge. Ortofoto Lantmäteriet.

Förhållningsätt till tidigare ställningstaganden

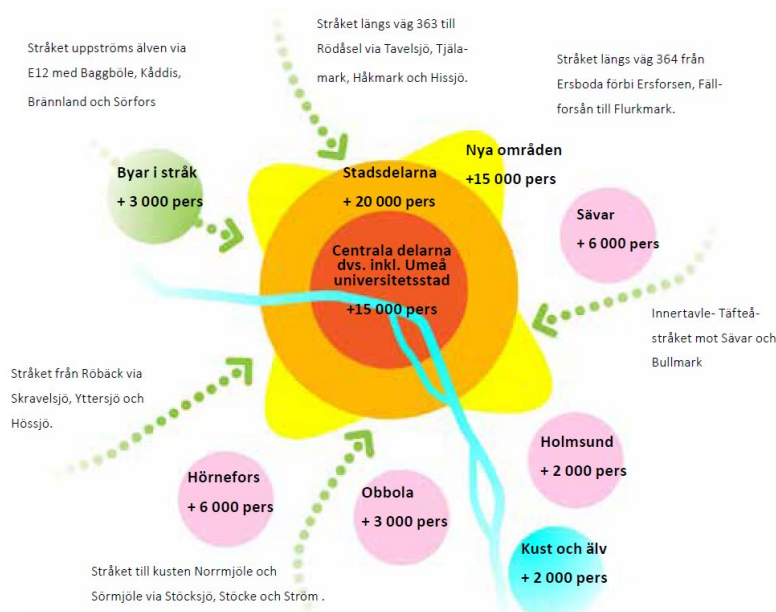
Översiktsplan Umeå kommun

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 2.¹ 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.

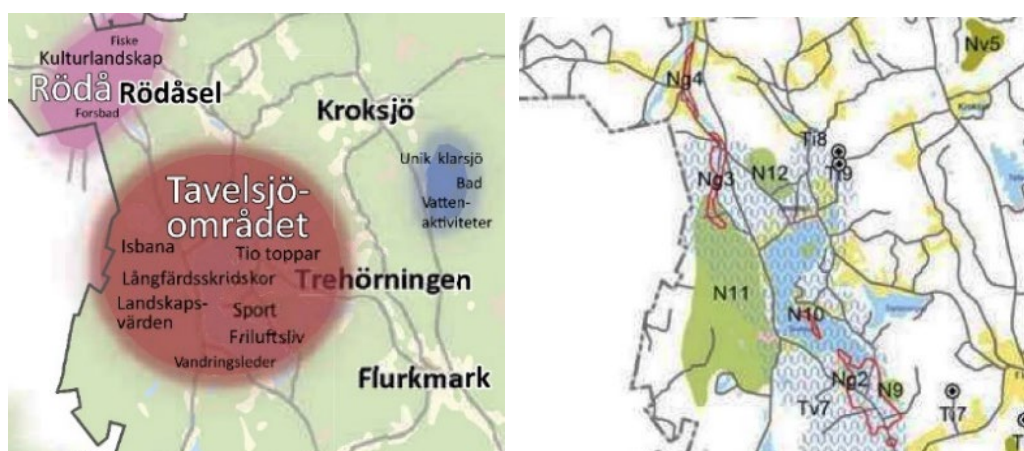
¹ Umeå kommun. *Översiktsplan Umeå kommun – vägvisning till planens delar, teman och aktualitet*. Antagen år 2018.



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 Taveljö som ligger inom ett utpekad tillväxtstråk (se figur 2). Taveljö 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 landsbygdens och byars särskilda kvaliteter genom att tillvarata befintliga naturresurser och kulturlandskap. Enligt *TÖP Landsbygden* erbjuder Taveljöbygden en mångfald av friluftaktiviteter i öppna odlingslandskap och skogar (figur 3). En viktig struktur i Taveljöbygden är Taveljöberget (N11, figur 4), ett stort bergsområde vilket är bevuxet med orörda skogsområden med höga naturvärden. Närheten till Taveljöberget innebär att planförslaget för Taveljö 41:1 möjliggör att fler människor kan bo lantligt med närhet till vardagsservice och fritidsaktiviteter.



Figur 3. Utsnitt från karta över utvecklingsmöjligheter från *TÖP Landsbygden*. 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.² 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.

Planeringsunderlaget följer TÖP Landsbygden avseende att nyttja befintlig infrastruktur och att utveckling sker längs de fem utpekade tillväxtstråken där Taveljö ingår i ett av dem.

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. Gällande Byggnadsplan över Taveljö.

² Umeå kommun 2014. *Byggnade i byarna – att bygga nytt på landsbygden i Umeå kommun.*



Figur 6. Utsnitt ur gällande Byggnadsplan. Söder om Strandvägen är marken betecknad gult vilket avser bostadsmark, beteckningen grönt avser. 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]**.

Kvartersmarken på del av Tavelsjö 56:2>6 och del av Tavelsjö S:16 har beteckningen **[prickmark]** vilket innebär att områdena inte får bebyggas. Resterande del av Tavelsjö 56:2>6 och Tavelsjö S:16 är planlagd som **[PARK]**.

Genomförandetiden för Byggnadsplanen är utgången och är i stort sett genomförd. Detta ligger till grund 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). Enligt kommunens undersökning av betydande miljöpåverkan påverkas inga riksintressen av planläggningen eller planens genomförande.

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 för att upphäva strandskyddet **[a]** inom kvartersmarken. Bedömningen grundar sig i att hela fastigheten Tavelsjö 41:1 utgör en etablerad tomtplats runt ett befintligt bostadshus och uthus och är genom Byggnadsplanen från år 1972 planlagt som kvartersmark. Det aktuella området för upphävande av strandskyddet bedöms därmed redan vara ianspråktaget i enlighet med 7 kap. 18 c § 1 p. Miljöbalken.

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 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 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.³ Ytan mellan kvartersmarken och Tavelsjön varierar mellan 2-16 meter och förvaltas som gemensamhetsanläggning. Marken är i gällande Byggnadsplan (2480K-P65/1972) planlagd som parkmark men planläggs i ny detaljplan som **[NATUR]** med egenskapsgränsen **[våtmark]** för att säkerställa rådande förhållanden för djur- och växtliv.

Planförslaget innebär att strandskyddet återinträder inom delar av fastigheterna Tavelsjö 56:2>6 och Tavelsjö S:16 genom användningarna **[PARK]** och **[NATUR]**. Genom att bekräfta användningarna **[PARK]** och **[NATUR]** tillgodoses de allmänna intressena genom 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 anspråka 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. (MB).

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.

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

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.

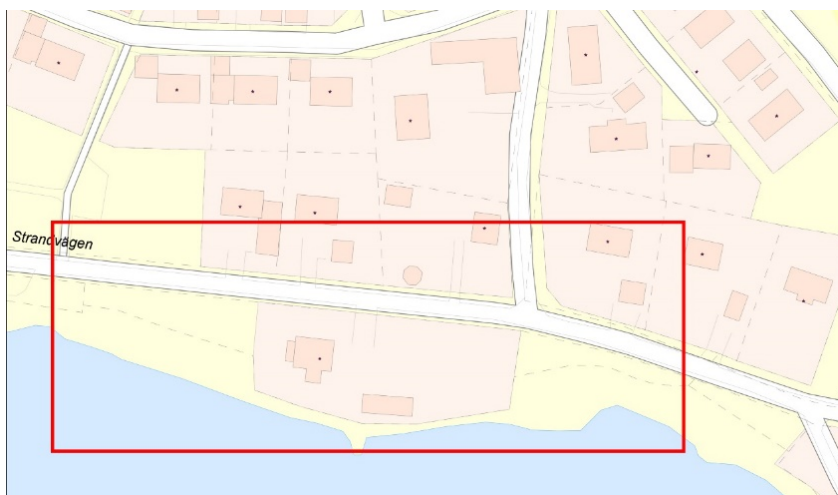
Länsstyrelsen har i augusti 2019 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 4 september t.o.m. den 26 september 2019.

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.

Samrådskrets

Kartbilden i figur 8 illustrerar samrådskretsens storlek enligt kommunens bedömning. Bedömningen av samrådskretsens 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 8. 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 9. Översiktsskild över landskapet runt planområdet. Planområdet är ungefärligt markerad med röstreckad ram.



Figur 10. Planområdet sett från Tavelsjön i söder.

Planområdet avgränsas av Strandvägen i norr och Tavelsjön i söder (figur 9). 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 faluröd kulör och vita knutar. Husets fönster är vitmålade med spröjs och taket utgörs av ett klassiskt sadeltak i en ljusgrön nyans.

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 10 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 byggrätt 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 och övrig mark har planlagts med **[prickmark]**, vilket betyder att marken inte får förses med byggnad.

Befintlig huvudbyggnad ges en byggrätt vilken bekräftar befintlig användning om 160 m² total BYA **[e₁]**. Den nya byggrätten för bostadsändamål ges en total byggnadsarea om 130 m² **[e₂]**. Bestämmelser som reglerar byggnadernas högsta **[nockhöjd]** möjliggör delvis att sjöutsikt 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 40 m² [e₃] med en högsta nockhöjd på 4,5 meter [e₄] inom [korsmark]. Komplementbyggnader placeras mot vägen för att lämna fri sikt mot sjön samt att det följer rådande bebyggelsestruktur i Tavel sjö.

Området förses med bestämmelsen [d] som innebär att minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter.

Angränsande mark på fastigheterna Tavel sjö S:16 och Tavel sjö 56:2>6 planläggs som [PARK] och [NATUR] för att tydliggöra den faktiska användningen och därigenom bekräfta befintliga förhållanden. Genom ändrad markanvändning får byn tydligare rättighet att nyttja marken som allmänplatsmark och tillgång till stranden.

Kulturmiljö

Tavel sjöbygdens äldre gårdar och bebyggelse följer den generella byggnadstraditionen i Västerbotten.⁴ Inom Tavel sjös bostadsområde Näset blandas äldre jordbruksgårdar med mer sentida småhusbebyggelse. Ett större småhusområde för permanentboende med tillhörande lokal gator tillkommer på Näset genom Byggnadsplanen från år 1971. Den befintliga huvudbyggnaden inom Tavel sjö 41:1 är inte specifikt utpekad i någon inventering av bebyggelsemiljön i Tavel sjö men liknar omgivande bebyggelse gällande fasadmaterial, fasadfärg och det klassiska sadeltaket.

Ett planprogram för Tavel sjö 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 Tavel sjös norra strand avgränsas av sjöstränder 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 Tavel sjös norra strand kan dock få betydelse för upplevelse bilden 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 landskaps bilden. 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 Tavel sjö och upplevelse från gatan. Placeringarna motiveras även med att de förebygger att hemfridszonen sträcker sig ut över allmänplatsmark och sjön.

För att byggnaderna fortsatt ska följa rådande bebyggelsestruktur regleras byggrätterna med bestämmelser om att tak ska utformas som sadeltak med centrerad nock [f₁], fönster ska förses med spröjs eller krysspöst [f₂] och fasad ska utföras med träpanel i en röd färgskala som är anpassad till omgivningen [f₃].

⁴ Västerbottens museum 1982. *Tavel sjö. Inventering och bevarandeförslag.*

Fornlämningar

Enligt kommunal kartering och Riksantikvarieämbetets⁵ 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.

Ljusförhållanden

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 ljusförhållanden.

Naturmiljö

Planområdet omfattar en fastighet för bostadsändamål samt två fastigheter vilka är planlagda som parkmark. Ingen naturmark ianspråkats för exploatering i det nya planförslaget. Planförslaget bekräftar fastigheterna Taveljö S:16 och 56:2 >2 nuvarande markanvändning genom att delar av dessa fastigheters markyta planläggs som **[PARK]** och **[NATUR]** vilket leder till att byns tillgång till stranden säkras. Naturmarken regleras med egenskapsbestämmelsen **[våtmark]** för att säkerställa att den befintliga strandängen i sydväst bevaras vilket gynnar både växt- och djurliv i området.

Planläggningen påverkar ingen jordbruks- eller skogsmark. Inga höga naturvärden, 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 lanthandel.

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.

Rekreation

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

Förändringar och konsekvenser

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

Planförslaget skapar inga nya rekreationsområden men bekräftar befintliga rekreationsområden genom användningen **[PARK]**. 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 nytillkommen kvartersmark inte får överstiga 1:12⁶, om det med hänsyn till platsens terräng och förhållande inte är orimligt.

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

Geotekniska förhållanden

Planområdet är belägen vid Tavel sjöns norra strand. Enligt översiktlig kommunal kartering består planområdet av huvudsakligen sedimentär bergart. Enligt SGU:s översiktliga kartering av berggrund⁷ och jordarter⁸ består områdets berggrund av gråvacka, grafit- och/eller sulfidförande skiffer. Områdets huvudsakliga jordart är karterad som 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.⁹ Längs med strandkanten bedöms marken utgöras av potentiellt hög eroderbarhet 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.

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 översiktlig geoteknisk undersökning har utförts inom planområdet av Tyréns under sommaren 2020 med syftet att ge ett underlag av de geotekniska markförhållandena i området. Utredningen visar att området inte berörs av stabilitetsbrott eller erosionsrisk, varken under befintliga förhållanden eller efter exploatering. Vid ny exploatering ska grundläggning utföras som kompensationsgrundläggning så att ingen lastökning sker på befintlig mark. Det bedöms inte behövas en kompletterande geoteknisk undersökning för att marken ska kunna bebyggas.

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.

⁷ SGU Berggrund 1:1 miljon (2019-08-16)

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

⁸ SGU Jordarter 1:25 000 – 1:100 000 (2019-08-16)

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

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

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 Tavel sjöns avrinningsområde för dagvatten. Öster om fastigheten Tavel sjö 41:1 har en dagvattenledning sitt utlopp mot Tavel sjö.

Förändringar och konsekvenser

Planförslaget medför att en mindre del av fastighet Tavel sjö 41:1 kan bebyggas inom avsatta byggrätter. I övrigt innebär korsmarken som omger fastighetens byggrätter samt komplementbyggnadens totala byggrätt att större delen av fastighetens markyta inte kan bebyggas. Plankartan har en generell bestämmelse som innebär att minst 50 % av friytan ska vara genomsläpplig. Tavel sjö 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 miljö påverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Detaljplanen får inte medföra att en norm överträds. MKN för buller undantas eftersom Umeå kommun inte har fler än 100 000 invånare och därmed finns inget krav på bullerkartläggning. Kommunen arbetar dock utifrån ett åtgärdsprogram mot buller som behandlar befintlig ljudmiljö, genomförda bullerbegränsande åtgärder och planerade åtgärder kopplade till tidsmål. Åtgärdsprogrammet finns att tillgå på kommunens hemsida.

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 Taveljön och Avan. Enligt kommunens kartering bedöms Taveljön ha måttlig ekologisk status, medan Avan har dålig ekologisk status. Både Taveljön och Avan klarar ej god kemisk status.

Taveljö 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. I och med bestämmelsen [b] om att minst 50 % av friytan ska vara genomsläpplig bör dagvatten kunna hanteras lokalt inom Taveljö 41:1. 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.

EI

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 kommer att göras för att mer precist bestämma fastigheten Tavelsjö 41:1 gränser mot fastighet Tavelsjö S:16 och Tavelsjö 56:2>6.

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 planläggs som **[PARK]** för att tydliggöra och bekräfta befintlig markanvändning. Planläggningen föranleder i övrigt inga förändringar för officialservitutet.

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 och bekräftas med bestämmelsen **[g]**. Del av Tavelsjö S:16 och 56:2>6 planläggs som **[PARK]** för att tydliggöra och bekräfta befintlig markanvändning. 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

Angelica Wiklund, detaljplan

Anna Hedkvist Herzog, detaljplan

Jonas Söderlind, detaljplan

Nelli Flores, detaljplan

Björn-Erik Nyström, Bygglov

Maria Blomqvist, Bygglov

Anna-Carin Lantto, Bygglov

Anna Singmo, lantmäteriet

Linus Häggström, lantmäteriet

Mikael Uppenbergs, lantmäteriet

Jonas Svensson, miljö och hälsoskydd

John Eklund, VAKIN

Magnus Johansson, Umeå energi

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