

ÖVERSIKT

ILLUSTRATION



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- Största bruttoarea för huvudbyggnad är 150 m²
- Komplementbyggnader får ha en sammanlagd bruttoarea på högst 100 m².
- På tomt får inte uppföras fler än en huvudbyggnad och två komplementbyggnader. Komplementbyggnad får inte sammanbyggas med huvudbyggnad.
- Huvudbyggnad får innehålla endast en bostadslägenhet

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar samt för serviceväg till pumpstation.
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

MARKENS ANORDNANDE

⊖••••⊖ Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Högsta byggnadshöjd är för huvudbyggnad 4,0 m och för komplementbyggnad 3,0 m.

I Högsta antal våningar

- Största taktlutning 38 grader
- Endast källarlösa hus
- Yttertak ska utformas som sadeltak och förses med takpannor i svart eller röd kulör.
- Fasadfärg väljs i fäloröd kulör
- Energisnåla system för värme och ventilation bör installeras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2001-05-21
Laga kraft 2001-06-18
Vidimeras *S.L.*

Detaljplan för fastigheten
TAVELSJÖ 27:3 m fl
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län
Stadsbyggnadskontoret i mars 2001
Reviderad 16 maj 2001

Olle Forsgren
Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Benny Sandberg
Benny Sandberg
Planingenjör

2480K-P01/129 GH

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 2001-01-24
Reviderad
Bengt Franzén
Bengt Franzén
Mätning:
Kartkonstruktion: AKR
Kartstandard enligt HMK
Innehållsstandard: 2 (1-2)
Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)
Aktualitetsstandard: 1 (1-3)
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00
Karttecken enligt Umeås system 1985
Ursprung: Digital primärkarta
Flygfotografering år: 1976 på 1200 meters höjd
Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan
Plangräns, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning:
Upphovsrätt: Umeå kommun

Skala 1:1000



LAGAKRAFTBEVIS

2001-06-19

DNR PLA 00-51



Detaljplan för fastigheten **TAVELSJÖ 27:3 m fl** inom Tavelsjö i Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2001-05-21, § 93

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2001-06-18**.

STADSBYGGNADSKONTORET
Plan- och lovavdelningen

Ingrid Lindförss

Kopia till:

Mät- och kart avdelningen
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Bygglov
Sökanden
Tekniska kontoret

| | | |
|----------------------------|--|-------------------|
| Plats och tid | Studiebesök Dragonfältet, kl 12.30-13.30 Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-17.00 | |
| Beslutande | Carin Conradsson (s), ordförande Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande Ingemar Jangvad (s) Åsa Ögren (s) Olov Sjöberg (s) Signar Olofsson (v), till kl 16.35 § 94 Marine Ekman (s), tjänstgör from kl 16.35 § 95 Örjan Mikaelsson (v) Gösta Ludvigsson (m), från kl 13.30 Margareta Ekesrydh (fp) Assar Karlsson, (kd) Sven Nygren (mp) | |
| Ersättare | Erik Bergqvist (d), till kl 13.30 Bert-Allan Persson (s) Jan Lundin (fp), från kl 13.30 | |
| Övriga deltagande | Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, bitr stadsarkitekt Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör Ulf Sondell, stadsingenjör Patrik Forsberg, arkitekt Stina Fahlgren, arkitekt Bengt Franzén, 1:e mätningingenjör | |
| Utses att justera | Nils-Åke Sandström | |
| Justeringens plats och tid | Stadsbyggnadskontoret 2001-05-22 | |
| Underskrifter | | Paragrafer 85-105 |
| | Sekreterare Ann-Kristin Lundström | |
| | Ordförande Carin Conradsson | |
| | Justerande Nils-Åke Sandström | |

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

| | | |
|----------------------------------|-----------------------|---|
| Organ | Byggnadsnämnden | |
| Sammanträdesdatum | 2001-05-21 | |
| Datum för anslags uppsättande | 2001-05-28 | Datum för anslags nedtagande 2001-06-18 |
| Förvarningsplats för protokollet | Stadsbyggnadskontoret | |
| Underskrift | Ann-Kristin Lundström | |

Protokoll 01-05-29
40



7
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2000-05-21 § 93

Dnr PLA 00-51

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Tavelsjö 27:3 m fl

Sökande: Tomas Eklund
Vargvägen 117
906 42 Umeå

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Benny Sandberg

Sign: /

Detaljplanens syfte är att medge en utökning av fastigheten Tavelsjö 27:3 och att på denna utökade fastighet få ersätta ett befintligt fritidshus med ett bostadshus (enfamiljsvilla) för permanent boende.

Detaljplanen har upprättats av stadsbyggnadskontoret i mars 2001, reviderad maj 2001, och handlagts med enkelt planförfarande. Samråd/underrättelse har skett med berörda sakägare, länsstyrelsen, kommunala förvaltningar och bolag samt vägverket.

Brandförsvaret, Länsstyrelsen, Miljökontoret, Umeå Fritid och Umeå Energi och Vägverket har ingen erinran mot detaljplanen.

Tekniska kontoret anför att beskrivningarna bör förtydligas med att fastigheten Tavelsjö 9:18 ägs av UMEVA.

Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA) Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Mätning av vatten sker idag i befintlig mätarbrunn som ersätts med vattenmätare i fastigheten vid nybyggnation. Anvisningarna för "Avfallshantering inom fastigheten PM 971204" uppfylls.

Ägarna till fastigheterna Tavelsjö 9:15 Dodd Johansson, 9:16 Johan Allander, 10:6 Curt Jonsson och 42:3 Sonja och Gunnar Vilson ställer sig positiva till att ersätta befintligt fritidshus med ett bostadshus för permanentboende, och de välkomnar varmt familjen Eklund att bli Tavelsjöbor på riktigt. Dock ställer sig fastighetsägarna negativa till att ytterligare strandremsa ur fastigheten 9:18 fogas till Tavelsjö 27:3.

Då området sedan gammalt har använts som allmän badplats ser man med oro att ytterligare en bit av denna naturliga badstrand planeras att säljas ut. På berörd del av fastigheten 9:18 finns bästa stranden för bad; längre mot söder blir stranden sumpig och vassbevuxen.

Med familjen Eklund som ägare till fastigheten 27:3 har man aldrig känt sig ovälkommen att besöka stranden. Om fastigheten blir permanent bebodd kommer den nog att dominera strandområdet mer än tidigare. Om dessutom den kommunägda stranden blir mindre, kommer det att kännas mera som ett intrång att besöka stranden.



**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2000-05-21 § 93

Justerarnas sign:

Sjön utgör en stor och central del i vardagslivet och friluftslivet i Tavel sjö. Därför bör man värna om tillgängligheten för allmänheten. Då området ligger inom Tavel sjös mest tätbebyggda del är det viktigt att strandområdet hålls tillgängligt för alla. För att säkerställa tillgängligheten i framtiden efter ett eventuellt ägarbyte på fastigheten anser man att som villkor för bygglov för permanentbostad på Tavel sjö 27:3 bör gälla att del av fastigheten som ligger väster om vägen till pumpstationen formellt görs tillgänglig för allmänheten.

Ägaren till fastigheterna Tavel sjö 27:2, 27:4 och 27:5, Hans Åkerlind anser att den nya tomten 27:3 inkräktar allt för mycket på den allmänhetens badplats som alltid funnits mellan vägen till pumpstationen och vattnet. Även om den kanske inte utnyttjas så intensivt idag som tidigare – mest beroende på barnantalet i grannskapet, något som snabbt kan ändras – så är den platsen den naturliga entrén till Tavel sjön för många grannar runt omkring. Åkerlind förslår därför att när Tavel sjö 27:3 nu ändras i detaljplan till både storlek och form den också ändras så att den icke sträcker sig ut över vare sig väg till pumpstation eller över strandremsan mellan denna väg och vattnet.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Fastigheten Tavel sjö 9:18 är numera såld av Umeå kommun till Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA). Planhandlingarna har reviderats på denna punkt.

Detaljplaneförslaget har kompletterats med en planbestämmelse som innebär att tillgängligheten för allmän gångtrafik säkerställs inom berörd del av fastigheten 27:3. Detta omfattar i stort sett nuvarande serviceväg.

Efter ytterligare samråd med sakägare och sökanden har den föreslagna utökningen av fastigheten 27:3 begränsats i väster av den befintliga servicevägens östra väggkant.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av detaljplanen.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar
att revidera detaljplanen,
att anta den reviderade detaljplanen.

UPPLYSNINGAR: Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten TAVELSJÖ 27:3 m fl inom Tavelsjö i Umeå kommun

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att medge en utökning av fastigheten Tavelsjö 27:3 och att på denna utökade fastighet få ersätta ett befintligt fritidshus med ett bostadshus (enfamiljvilla) för permanent boende.

PLANDATA

Planområdet är beläget invid Tavelsjön i östra delen av Tavelsjö samhälle 27 km nordväst om Umeå centrum. Det omfattar ca 2000 m². Berörd mark ägs av två privatpersoner och av Umeå Vatten och Avfall AB (UMEVA).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet innefattas i Översiktsplan för Umeå kommun antagen 1998. Denna redovisar att hela Tavelsjöbygden ingår i föreslaget skyddsområde för vattentäkt. För berört område gäller byggnadsplan fastställd 1972-03-03.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet består enligt gällande byggnadsplan delvis av tomtmark för fritidshusändamål, delvis av mark avsedd för friluftsbad. Marken lutar svagt mot väster ner mot Tavelsjön. Grundförhållandena är dåliga. Eventuellt kan marken behöva fyllas upp och förbelastas före byggnation. Behov av grundundersökning avgörs i samband med byggnadsplanen. Endast källarlös bebyggelse kan tillåtas.

Bebyggelse

Fastigheten Tavelsjö 27:3 är idag bebyggd med ett fritidshus och en bagarstuga. Ägaren till denna fastighet vill utöka densamma för att kunna inrymma ett hus (enfamiljvilla) för permanent boende. Befintligt fritidshus avses rivas. Den mark som genom köp föreslås tillföras fastigheten Tavelsjö 27:3 från fastigheterna 9:18 och 9:19 är i gällande byggnadsplan, avsatt för friluftsbad. Fastigheten 9:19 är privatägd och fastigheten 9:18 ägs av UMEVA. Stadsbyggnadskontoret kan ur plansynpunkt medge att berört område tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Det är fråga om ett etablerat tomtläge, med en ut-

ökning av en befintlig tomt. Föreslagen bebyggelse har stöd i landskapet. Överensstämmelse råder också med ett syfte i gällande byggnadsplan, att inte till skapa några nya tomter i bandet närmast sjön. Att utöka tomten inkräktar inte på någon befintlig verksamhet. Planförslaget utesluter inte heller eventuell framtida anläggande av badplats i linje med gällande byggnadsplan.

Fastigheterna Taveljö 27:3 och 9:18 belastas med ett område för allmänna underjordiska ledningar (u-område). U-området, som innehåller kommunala va-ledningar, har justerats till sitt läge för att även inrymma befintlig serviceväg till en kommunal pumpstation. Tillgängligheten till servicevägen och för allmän gångtrafik har säkerställts genom planbestämmelser. Tillfart till den utökade fastigheten 27:3 ska ske från Strandvägen.

Det tilltänkta bostadshuset kan på sin norra sida beröras av trafikbuller från länsväg 633. Med normal fasadisolering understiger trafikbullernivån inomhus 30 dBA. Uteplats föreslås ordnas på husets västra sida mot Taveljöns.

Att planområdet ingår i föreslaget yttre skyddsområde för Forslunda vattentäkt bedöms inte utgöra något hinder för planerad bebyggelse. Fastigheten ansluts till kommunens vatten- och avloppssystem.

KONSEKVENSER

Efter samråd med Miljökontoret har Stadsbyggnadskontoret bedömt att någon miljökonsekvensutredning inte erfordras. Planförslaget förväntas inte medföra några nämnvärda förändringar i omgivande miljö.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR


Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

REVIDERING

Planhandlingarna har reviderats avseende markägarförhållanden och kompletterats med en planbestämmelse om allmän tillgänglighet för gångtrafik. Efter samråd med sakägare och sökanden har dessutom vid en senare revidering (16 maj) den föreslagna utökningen av fastigheten 27:3 begränsats i väster av den befintliga servicevägens östra väggkant.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2001
Plan- och lovavdelningen Rev 16 maj 2001


Olle Forsgren
Stadsarkitekt


Benny Sandberg
Planingenjör

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **TAVELSJÖ 27:3 m fl** i Umeå kommun,
Västerbottens län

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Inom Tavelsjö råder enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Nässets vägförening är väghållare. Kommunen är således inte huvudman för angränsande allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med detaljplanen är att tillse att det inom en utökad Tavelsjö 27:3 går att ersätta befintligt bostadshus med ett nytt i annat (lämpligare) läge.

För att möjliggöra bebyggelse enligt planförslaget måste fastigheten tillföras mark från Tavelsjö 9:19 samt från den av Umeå Vatten & Avfall AB ägda Tavelsjö 9:18.

Tillfart till den på Tavelsjö 9:18 belägna pumpstationen måste säkerställas med servitut på Tavelsjö 27:3.

Befintliga allmänna ledningar måste säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastigheten angörs från Strandvägen som inte längre är upplåten för allmän trafik.

Vatten och avlopp kan anslutas till allmän VA-anläggning.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Tomas Eklund.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå mars 2001

Lantmäteriafdelningen

rev maj 2001



Börje Nordström
lantmätare

STADSBYGGNADSKONTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 01/129
Dnr: 01/332

Handläggare:

Barbro Holmgren

Regdatum: 2001-08-20

Registrering av åtgärder:

TAVELSJÖ 27:3 m fl

Information:

Registerkarta: 210 21 och 2567

Berörda fastigheter:

TAVELSJÖ 9:18-19

TAVELSJÖ 27:3

HÄNDELSER I ÄRENDET

| | | |
|------------|----|------------------------------|
| 2001-06-27 | TR | Tidigaste registreringsdatum |
| 2001-05-21 | BD | Beslutsdatum |
| 2001-06-18 | LK | Laga kraft |
| 2006-12-31 | GT | Genomförandetid t o m |
| 2001-08-20 | PB | Inlagd i ACM |