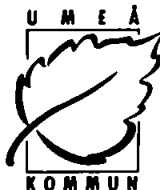


LAGAKRAFTBEVIS

2003-07-28

DNR PLA 01-45



Detaljplan för fastigheten Tavel sjö 6:86 m fl i Tavel sjö, Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2003-06-16 , § 117.

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft 2003-07-15.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygglov

Gunilla Viksten

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Mät och Kart
Plan och Bygglov
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun

Plats och tid Byggnadsnämndens resa 08.15-14.00
Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 14.00-17.30

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Patrick Nygren (s)
Karin Ahnqvist (s)
Pia Andersson (s)
Roger Behrendtz (s)
Farrokh Farrokhi (fp)
Cecilia Bergström (c)
Ulrik Berg (m), från kl 14.00
Per Olov Ljung (v), till kl 17.00 § 103
Gunilla Jönsson (v)

Ersättare Ann-Marie Andersson (s), till kl 16.00
Ingemar Dalgård (m)
Maria Jonsson (kd)
Arne Lindström (c), från kl 14.00
Örjan Mikaelsson (v)
Elisabet Marklund (mp), från kl 14.00

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
Olle Forsgren, stadsarkitekt
Anders Berg, bitr stadsarkitekt
Peder Seidegård, arkitekt
Christophe Poncin, GIS-ingenjör

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2003-06-23

Paragrafer 107-131

Underskrifter Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström

Ordförande Åsa Ögren

Åsa Ögren

Justerande Anders Sellström

Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2003-06-16

Datum för anslags uppsättande 2003-06-24

Datum för anslags nedtagande 2003-07-15

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 2001-45

Beslutsdatum
2003-06-16 § 117

Lusterarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Tavelsjö 6:86**

Sökande: **Åke Oscarsson** **Margareta Östberg**
Stenhagsvägen 2 Kyrkogårdsvägen 23
922 62 Tavelsjö 922 62 Tavelsjö

Ärendet avser: Detaljplan antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Anders Berg Sign:

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för två bostadshus med tillhörande gårdshus samt möjliggöra för Tavelsjö församling att på ett prydligt sätt utöka upplagsytor för kyrkogårdens skötsel.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad 2003-05-02.

Detaljplanen har hållits utställd under tiden 2003-05-09 – 2003-06-02.

Planförfattaren har avgivit ett utlåtande, se bilaga.

Statliga och kommunala instanser samt övriga har ingen erinran.

BESLUT: -----
Byggnadsnämnden beslutar
att antaga detaljplanen

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten **TAVELSJÖ 6:86** m fl i Tavelsjö, Umeå kommun.

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att i ett känsligt naturparti skapa planmässiga förutsättningar för två bostadshus med tillhörande gårdshus samt möjliggöra för Tavelsjö församling att på ett prydligt sätt utöka upplagsytor för kyrkogårdens skötsel.

PLANDATA

Planområdets yta är ca 0,5 ha och ligger väster om Kyrkogårdsvägen i hjärtat av Tavelsjö.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller byggnadsplan fastställd 1973-09-20. I denna har planområdet varit utlagt som parkmark. Tidigare förfrågan om exploatering har avslagits då området bedömts alltför värdefullt och känsligt beläget. Byggnadsnämnden har dock nu funnit det möjligt att pröva en för markägaren angelägen, låg exploatering om två bostadshus.



KYRKOGRÅDSVÄGEN SEDD FRÅN NORR

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet är beläget på en höjdrygg invid tillfarten till Tavelstö gamla kyrkogård. Det är glesk skogbevuxet med tall som dominerande trädslag. Marken sluttar svagt mot sydväst och möjliggör en viss genomsikt från Kyrkogårdsvägen mot odlingslandskapet i söder och väster. I söder möter jordbruksbebyggelse på stamfastigheten som innehåller flera äldre och kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Kyrkogårdsvägens östra sida är sedan tidigare ianspråktagen för egnahemsbebyggelse och mot norr av en servicebyggnad för kyrkogårdens drift. Bebyggelsen är varierad men gatuperspektivet behåller ändå en egen, fin karaktär tack vare en dominerande björkallé och naturmarken i väster.

Att tillåta en liknande egnahemsbebyggelse inom planområdet skulle riskera att förvandla Kyrkogårdsvägen till en trivial villagata. Planen föreslår därför i stället att de två bostadshusen placeras som byggnader i naturmark på ett sätt som avviker från traditionell placering i förgårdsmarkens kantlinje. Husen har placerats så att endast några få träd behöver fällas. De något neddragna lägena innebär å ena sidan att värdefulla tallar kan behållas längs Kyrkogårdsvägen, å andra sidan att utblicken från husen mot väster ej skymms av för många träd.

Befintliga träd finns inmätta och redovisade i planförslaget. Bygglovens situationsplan skall likaledes redovisa dessa och föreslagen trädfällning. Med hänsyn till planområdets tidigare status som parkmark krävs marklov för ytterligare trädfällning. Härvid skall detaljplanens intentioner vara vägledande..

Bebyggelse

Huvudbyggnaderna skall ha en långsträckt form med för traktens äldre byggnadstradition karaktäristiska proportioner, material, färger och takutformning. Byggnaderna kan på traditionellt västerbottniskt vis utföras med förhöjd vindsvåning. Gårdsbyggnad skall förses med sadeltak, utföras i trä och målas i faluröd färg. Den södra bostaden kan med fördel utnyttja ett befintligt uthus/garage.

Kyrkogårdsupplag

Svenska kyrkan äger mark norr om stamfastigheten 6:86. För att tillgodose angelägna behov av större upplagsytor för kyrkogårdens skötsel önskar man få utnyttja mark intill denna, väster om Kyrkogårdsvägen.

Ett förslag till utformning av detta upplag har framtagits inom ramen för planarbetet för att säkerställa att anläggningen kan utföras utan att äventyra den ovan beskrivna känsliga miljön längs Kyrkogårdsvägen (bilaga).

Förslaget innebär utöver tillkommande låga inhägnad att befintlig parkeringsyta väsentligt krymps och att trädallén längs vägen kompletteras.

Tekniska frågor

Bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Ett område för vilket ledningsrätt över jordbruksmark sydväst om planområdet skall säkras har godkänts av berörda markägare. Av omsorg om den känsliga skogsmarken dras ledningarna till det norra huset i u-område över den södra tomten. Dagvatten infiltreras lokalt i området. Uppvärmning av byggnaderna skall vara miljöanpassad.

Inom planområdet finns el-kablar i mark. Lokalisering och erforderlig flyttning av dessa bestäms i samband med projektering för bygglov.

Administrativa frågor

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförande-beskrivningen.

Umeå i maj 2003
ARKINOVA ARKITEKTER KB



Ragnar Bergeå
Arkitekt SAR

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **TAVELSJÖ 6:86** m fl i Taveljö,
Umeå kommun.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Enskilt

Genomförandet av planen åvilar vad gäller kyrkogårdsupplag,
parkering och kompletterande alléplantering Umeå landsförsamling.
Vad gäller bostadskvarteret svarar markägarna för samtliga åtgärder.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

För att kunna skapa de två nya bostadstomterna och det område
kyrkogårdsförvaltningen önskar disponera krävs en fastighetsreglering
baserad på markbyte mellan fastigheten Taveljö 6:86 och kyrkans
fastighet med vilket parterna är införstådda.

Kyrkogårdsvägen förvaltas av en enskild vägförening till vilken de nya
fastigheterna ansluts. VA-anlutningen av den norra bostadsfas-
tigheten sker via den södra över vilken ett ledningsområde således
utläggs.

Allmänna underjordiska ledningar måste säkerställas med servitut eller
ledningsrätt.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägarna svarar för alla planläggnings- och
exploateringskostnader.

Umeå i maj 2003

ARKINOVA ARKITEKTER KB



Ragnar Bergeå
Arkitekt SAR

PLANFÖRFATTARENS YTTRANDE

Detaljplan för fastigheten **TAVELSJÖ 6:86** m fl i Tavelsjö,
Umeå kommun.

Planförslaget har varit föremål för samråd t.o.m. 19 oktober 2002.
Följande synpunkter har inkommit vilka här kommenteras av planför-
fattaren (Pf) med förslag till åtgärd.

- 1. Kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU)** anser att planbe-
stämmelserna bör utformas mer flexibelt men att inga erinringar i
övrigt föreligger.
Pf:s kommentar: PLU anser främst att detaljregleringen avseen-
de bevarande av träd är för strikt i förhållande till de förenklings-
riktlinjer som PLU tidigare anvisat. Förståelse finns dock för att
förhållandena här är mycket speciella. Bestämmelsen föreslås ju-
sterad till bättre överensstämmelse med beskrivningen, där det
framgår att fällning av områdets karaktärsträd inte är förbjuden
men skall prövas i marklov/bygglov.
Att stor varsamhet med vegetationen skall iakttagas i området är i
detta fall ett starkt önskemål från markägarnas sida då de själva
avser bebygga en tomt och på intet sätt äventyra miljön intill kyr-
kogården.
- 2. Samhällsbyggnadskontoret – Miljö- och hälsoskydd:** Ingen
erinran.
- 3. Brandförsvaret:** Ingen erinran.
- 4. Gata och park:** Tomtgräns ligger mot befintlig väggkant vilket in-
nebär att snö kommer att plogas in på tomtmark. Inga synpunkter
beträffande trafik och park.
Pf:s kommentar: Gatubredden och tillhörande alléträd är ett be-
fintligt förhållande som utgör en viktig del i områdets kulturmiljö
varför förhållandena bör få bestå och utgöra en förutsättning för
de nya tomterna.
- 5. UMEVA:** Anslutning till kommunens Va-nät bör ske från
sydväst då Va-ledningar ej finns förlagda i Kyrkogårdsvägens
u-område. Redovisning skall ske av ett område, där ledningsrätt
för den nya dragingen kan säkerställas.
En godkänd vändplats för sopbil, söder om kyrkogården, försvin-
ner med planförslagets minskning av asfaltytan i detta läge.
Pf:s kommentar: Det nya ledningsområdet, som i gällande plan
ligger inom område för jordbruksändamål, har godkänts av be-
rörda fastighetsägare att säkras med ledningsrätt.

För att inte skada den värdefulla skogsmarken förläggs ledningarna till den norra tomten via den södra där ett föreslaget u-område föreslås breddat.

Genom en av kyrkan önskad förflyttning av parkeringsytan intill kyrkogården bör vändning av sopbil även fortsättningsvis kunna ske i änden av Kyrkogårdsvägen.

- 6. Umeå Energi:** Inom kvartersmark finns flera kablar som måste ges ett nytt läge. Samliga kostnader för omläggningarna måste belasta fastighetsägaren.
Pf:s kommentar: Kabellägena måste klarläggas vid framtagande av bygglovets situationsplan och nödvändiga flyttningar bedömmas i samråd med Umeå Energi.
- 7. Svenska kyrkan:** Telefonledes har önskemål framförts om att få flytta den egna, nedminskade parkeringsytan närmare kyrkogården framför allt med tanke på rörelsehindrade.
Pf:s kommentar: Ändringen är närmast att se som en fördel då samordning även kan ske med tillfarten till upplagsytan och medge bättre vändmöjlighet för större fordon i änden av Kyrkogårdsvägen.
- 8. Länsstyrelsen:** Några brister i överensstämmelse mellan plankarta och bestämmelser påtalas.
Pf:s kommentar: Kompletteringar av plankarta och bestämmelser utförs.
- 9. Vägverket:** Ingen erinran.
- 10. Västerbottens museum** anser att exploatering, trots områdets mycket känsliga läge, är möjlig vad avser kyrkogårdsupplaget och en tomt. Den norra tomten borde utgå för att behålla en del neutral, obebyggd naturmark närmast kyrkogården.
Pf:s kommentar: Frågan om exploatering av aktuellt område har övervägts grundligt och under lång tid av byggnadsnämnden. Man har slutligen funnit det skäligt att pröva en plan med denna omfattning där dock kraven på lokalisering, och utformning av byggnader och mark kan ställas högt. Den påtalade, viktiga distansen mellan kyrkogården och närmast tillkommande bebyggelse kan sannolikt förstärkas om kyrkogårdens nedbantade parkeringsyta förläggs närmare kyrkogården och det i samrådshandlingen markerade området planteras. Denna åtgärd torde också vara till gagn för fastigheten Tavelstö 8:14 samt för bilburna kyrkogårdsbesökare varför planen föreslås revideras på så sätt.
- 11. Sven-Olof och Siv Lindgren, Tavelstö 8:14** anser som närboende grannar till kyrkogården att föreslagen upplagsplats vid dennas infart är en "skamfläck" då redan befintligt upplag nordost

om det föreslagna är klandervärt. Upplag borde lösas norr om kyrkogården där mark ändå måste förvärfvas för utvidgning av densamma. Vid en utökning av kyrkogården borde även en minneslund anläggas för att bl.a. stimulera till mer ekologiska begravningsformer.

Lindgrens är mycket positiva till den planerade bostadsbebyggelsen, men ifrågasätter om inte alla församlingsbor borde få yttra sig över placeringen av de tilltänkta upplagsytorna.

Pf:s kommentar: Placeringen av den föreslagna upplagsytan är som påpekats i beskrivningen mycket känslig. Den sammanhänger med att den skall betjäna båda kyrkogårdarna i Tavelnsjö. En förläggning norr om kyrkogården skulle därmed bl.a. orsaka onödig traktortrafik inom denna. Enligt Svenska kyrkan är någon utvidgning av kyrkogården ej heller aktuell inom överskådlig tid. Med de ingående studier av platsens avskärmning som kyrkan godtagit bör därför den föreslagna placeringen kunna kvarstå.

Planförslaget kommer att ställas ut offentligt varvid alla församlingsbor ges möjlighet att ta del av detsamma.

SAMMANFATTNING: Inkomna synpunkter föranleder en annan dragnig av Va-ledningarna inom området vilket tillgodoses liksom en förskjutning mot norr av den nedminskade parkeringsplatsen intill kyrkogården.

Viss justering och komplettering av bestämmelsetexten av mer redaktionell art har likaledes utförts.

Umeå i maj 2003
ARKINOVA ARKITEKTER KB



Ragnar Bergeå
Arkitekt SAR

SAMHÄLLSBYGGNADSKÖNTORET
MOK Planregistrering

ÄRENDEBLAD
PNR

Arkivnr: 2480K-P 03/187
Dnr: 03/359

Handläggare:
Sig-Britt Åhlin

Regdatum: 2003-09-26

Registrering av åtgärder:
TAVELSJÖ 6:86 M FL i Tavel sjö, Detaljplan

Information:
Registerkarta: Tavel -2586, Tavel -2587

Berörda fastigheter:
TAVELSJÖ s:2
TAVELSJÖ 6:86
TAVELSJÖ 8:15
TAVELSJÖ 8:16

HÄNDELSER I ÄRENDET

2003-06-16	BD	Beslutsdatum
2003-07-15	LK	Laga kraft
2008-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2003-09-26	PB	Inlagd i ACM