

**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 ALLMÄN PLATS**

**NATUR** Naturområde

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

**B** Bostäder

**VATTENOMRÅDEN**

**W** Öppet vattenområde

**UTNYTTJANDEGRAD**

e=250 Största byggnadsarea i bruttoarea (BTA) ovan mark

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

Marken får inte bebyggas

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

18-20 Största taklutning i grader

I Högsta antal våningar

V Vind får inte inredas

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft
- Kommunen är inte huvudman för allmän plats
- Tomtindelning för

**ANTAGANDEHANDLING**

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

**BESLUT**

Antagen BN 2008-12-17  
Laga kraft 2009-01-20  
Vidimeras *T.S.*

**GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN**

Upprättad 2008-04-14 MOK 08-71  
Reviderad

*Annika Pettersson*

- Mätning: AKR  
Kartkonstruktion: RA
- Kartstandard enligt HMK
- Innehållsstandard: Mindre betydelsefull information har utelämnats
  - Lägesnoggrannhet: Objekten är digitaliserade (förortsområde)
  - Aktualitetsstandard: Visst preciserat kartinnehåll är kontrollerat och aktuellt vid på kartan angiven tidpunkt

Koordinatsystem i plan och höjd: Sweref 99 20 15 resp RH 2000  
Höjdinformation: Höjdkurvor med 1 meters ekvidistans  
Ursprung: Digital primärkarta  
Flygfotografering år: 2006 från 4600 meters höjd  
Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
Plangränser och planbestämmelser redovisas ej på grundkartan  
Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
Upphovsrätt: Umeå kommun

**ÖVERSIKT**



Skala 1:2000



Detaljplan för fastigheten  
**TAVELSJÖ 29:3 m fl** inom TAVELSJÖ  
i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i oktober 2008

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Tomas Strömberg*  
Tomas Strömberg  
Planarkitekt



## LAGAKRAFTBEVIS

2009-01-22

Vårt diarienummer  
PLA 08-10Detaljplan för fastigheten TavelSJö 29:3 m fl inom TavelSJö i Umeå kommun

Planen är antagen av Byggnadsnämnden 2008-12-17, § 252

Beslutet är inte överklagat hos Länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d v s giltigt  
från och med 2009-01-20.

Samhällsbyggnadskontoret

Ingrid Lindfors

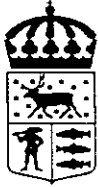
*Kopia till:*Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Stadsledningskontoret  
Sökanden*Samhällsbyggnadskontoret:*Geografisk information  
Bygglov  
Fastighetsbildning

090122151247951

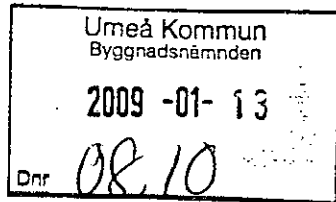
2480K-P09/11

2009-01-22 3:19

Postadress  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅBesöksadress  
Stadshuset  
Skolgatan 31 ATelefon  
090-16 13 61  
KundtjänstTelefax  
090-16 13 68e-post  
samhallsbyggnadskontoret@umea.se



Länsstyrelsen  
Västerbotten



**Beslut**

Datum  
2009-01-12

Ärendebeteckning  
402-83-2009  
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun  
Samhällsbyggnadskontoret  
Detaljplanering  
901 84 UMEÅ

**Länsstyrelsens prövning av beslut att anta detaljplan för fastigheten  
TAVELSJÖ 29:3 m fl inom Taveljö, Umeå kommun.**

**Beslut**

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

**Redogörelse för ärendet**

Byggnadsnämnden har 2008-12-17 §252 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen finner ingen anledning att med hänvisning till de överprövningsgrundande aspekterna i 12 kap 1 § PBL pröva kommunens antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Eila Eriksson  
Funktionschef

Peder Seidegård  
Bitr. länsarkitekt

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.00, lunch 11.30-12.30

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande  
 Anders Sellström (kd), vice ordförande, ej närvarande § 250  
 Patrick Nygren (s)  
 Ingemar Jangvad (s)  
 Karin Svedlert (s)  
 Kurt Bergström (s), ej närvarande § 261  
 Ulrik Berg (m)  
 Lennart Persson (c)  
 Peder Westerberg (fp)  
 Örjan Mikaelsson (v)  
 Maria Lindberg (mp)

Ersättare Bernt Lundström (s)  
 Sandra Mattsson (s)  
 Mattias Sehlstedt (v)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt  
 Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov  
 Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör  
 Börje Nordström, lantmäterichef  
 Britta Nordbrant Nilsson, chef bostadsanpassning, § 249  
 Kenneth Södermark, handläggare bostadsanpassning, § 249  
 Tomas Strömberg, planarkitekt  
 Ulrika Sundin Bonnedahl, jurist

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2008-12-29

Underskrifter Sekretärare *Ann-Kristin Lundström*  
 Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 247-268  
 Omedelbar justering §§ 262-264

Ordförande *Åsa Ögren*  
 Åsa Ögren

Justerare Anders Sellström Ulrik Berg § 250

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2008-12-17

Datum för anslags uppsättande 2008-12-30

Datum för anslags nedtagande 2009-01-20

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*  
 Ann-Kristin Lundström

BN § 252

Vårt diarienummer  
PLA 08-10**Detaljplan för fastigheten Taveljö 29:3 m fl inom Taveljö i Umeå kommun, Västerbottens län**

---

Förarbetet i detta ärende finns i utlåtande daterad december 2008, bilaga  
Handläggare är Tomas Strömberg.

**BESLUT****Byggnadsnämnden beslutar**

att anta detaljplanen.

**Beskrivning av ärendet**

Detaljplanens syfte är att genom planändring skapa förutsättningar för nytt enbostadshus, ändra användning av samfällad mark från småbåtshamn till naturmark samt ändra användning av vattenområdet i anslutning till småbåtshamnen.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i oktober 2008.  
Samråd har ägt rum under tiden 9 september - 3 oktober 2008.  
Utställning har ägt rum under tiden 28 oktober - 18 november 2008.  
Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen att revidering av planhandlingarna inte fordrar fortsatt handläggning.

**Inga kvarstående synpunkter**

---

**Antagandehandlingarna är**

Utlåtande daterad december 2008  
Plankarta med bestämmelser och illustration daterad oktober 2008  
Planbeskrivning daterad oktober 2008  
Genomförandebeskrivning daterad oktober 2008

**Protokoll med handlingar sänt till**

Sökanden: Östen Markström  
Länsstyrelsen  
SHBK Bygglov  
SHBK Fastighetsbildning



Antagandehandling

1 (1)

Dnr PLA 08-10

## UTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheten Tavel sjö 29:3 m fl inom Tavel sjö i Umeå kommun, Västerbottens län

---

*Detaljplanens syfte är att genom planändring skapa förutsättningar för nytt enbostadshus, ändra användning av samfällad mark från småbåtshamn till naturmark samt ändra användning av vattenområdet i anslutning till småbåtshamnen.*

Under utställningstiden har följande yttrande inkommit:

**Umeå Energi.** Ingen erinran.

**Miljö- och Hälsoskyddsnämnden.** Planförslaget tillstyrks

**Länsstyrelsen i Västerbotten.** Ingen erinran.

**Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser** har ingen erinran.

## INGA KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå december 2008  
Detaljplanering

  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

  
Tomas Strömberg  
Planarkitekt



**PLANBESKRIVNING**

Dnr PLA 08-10

Detaljplan för fastigheten Tavel sjö 29:3 m fl inom Tavel sjö i Umeå kommun, Västerbottens län

---

**HANDLINGAR**

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

**PLANENS SYFTE**

Detaljplanens syfte är att genom planändring skapa förutsättningar för nytt enbostadshus, ändra användning av samfälld mark från småbåtshamn till naturmark samt ändra användning av vattenområdet i anslutning till småbåtshamnen.

**PLANDATA**

Planområdet ligger i östra Tavel sjö efter Strandvägen vid stranden av norra delen av Tavel sjön.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Planområdet ingår i Översiktsplan för Umeå kommun antagen av kommunfullmäktige år 1998. Det ingår också i skyddsområde för vattentäkt (Vindelälvsåsen) och ingår i "Översiktsplan för Tavel sjö" godkänd av kommunstyrelsens planeringsutskott 1980-04-02. För området gäller också "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Tavel sjö Kyrkby mm i Umeå kommun", upprättad oktober 1967 samt reviderad mars 1970 respektive maj 1971. Strandskydd gäller längs sjön.

**MILJÖKONSEKVENSER**

En behovsbedömning enligt Plan- och bygglagen och MBK-förordningen har gjorts av Samhällsbyggnadskontoret, Umeå kommun.

**Beslut**

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 28 augusti 2008 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

Inom den gällande planen finns redan i dag förutsättningar för enbostadshus på fastigheten Tavel sjö 29:3, dock med begränsade förutsättningar avseende läget. För fastigheten föreslås ändrat läge och storlek avseende byggrätten. Den sammanlagda bruttoarean för bostad och komplementbyggnad får vara högst 250 m<sup>2</sup>.

**Natur**

Huvuddelen av området består av tätt lövträdbestånd, förutom tomtmarken som är öppen plan mark mellan väg och strand.

**Geotekniska förhållanden**

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

**Småbåtshamn**

För berörd del av fastigheten Taveljö 56:2 är området avsatt för småbåtshamn. Någon småbåtshamn har aldrig iordningställts på platsen. Området ligger i anslutning till Taveljö kyrkogård och vattenområdet utanför har begränsat djup. Cirka 500 meter österut finns en iordningställd småbåtshamn samt uppläggningsplats för båtar. Därför föreslås nuvarande användning av marken inom fastigheten Taveljö 56:2 ändras från småbåtshamn till naturmark och användningen för vattenområde förändras.

**Friluftsliv**

Planförslaget inskränker inte de möjligheter som finns idag för rörligt friluftsliv (se rubrik strandskydd nedan). Ett befintligt skoterspår korsar föreslaget naturområde och är förbindelse mellan sjön och affären, som har bensinförsäljning.

**Strandskydd**

Strandskyddet är på berörd sträcka upphävt genom att nu gällande byggnadsplan "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Taveljö Kyrkby mm, i Umeå kommun", är fastställd av länsstyrelsen i Västerbottens län 1972-03-03. Enligt särskilda övergångsbestämmelser (SFS 1998:811) till 7 kap Miljöbalken 10 § gäller: "Strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan skall inte omfattas av strandskydd enligt Miljöbalken, om det inte bestäms något annat." Strandskydd föreligger således inte i detta fall.

**Miljöstörningar**

Eventuellt kan buller från den närbelägna matbutiken förekomma. Detta kan komma att behöva klarläggs i byggsamrådet.

**Teknisk försörjning**

Tillfart till fastigheten skall ske från Strandvägen. Vatten och avlopp skall anslutas till det kommunala nätet.

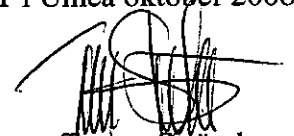
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Frågor av administrativ karaktär behandlas i detaljplanens genomförandebeskrivning.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2008  
Detaljplanering



Olof Forsgren  
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg  
Planarkitekt



Detaljplan för fastigheten **Tavelsjö 29:3** m fl inom Tavelsjö i Umeå kommun, Västerbottens län

---

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### *Genomförandetid*

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

### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark.

Kommunen skall inte vara huvudman för allmän plats, naturområde.

Planförslaget avser en detaljplan med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägarna inom planområdet själva svarar för åtgärder inom allmän plats.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för nytt enbostadshus samt ändra användningen av samfällad mark från småbåtshamn till naturmark samt ändra användningen av vattenområdet i anslutning till småbåtshamnen.

Förutom Tavelsjö 29:3 och 56:2, som båda är i privat ägo, berör planen Tavelsjö s:16, Tavelsjön med tillhörande uppgrundning.

Planen skapar även förutsättningar för att förbättra utformningen av Tavelsjö 29:3 genom att överföra del av det uppgrundade området av Tavelsjö s:16 till 29:3. Om överenskommelse träffas mellan markägarna kan marköverföringen genomföras efter ansökan om fastighetsreglering till Lantmäterimyndigheten.

Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

## TEKNISKA FRÅGOR

### *Grundförhållanden m m*

Behovet av detaljerad geoteknisk undersökning klarläggs i byggsamrådet.

*Teknisk försörjning*

Vatten och avlopp skall anslutas till kommunalt ledningsnät längs den norra sidan av Strandvägen.

*Trafik och parkering*

Tavelsjö 29:3 har utfart direkt till Strandvägen som är en samfälld väg, Tavelsjö S:2, vari fastigheten har servitut.

## PLANEKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader. Planavtal har tecknats med Östen Markström

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 2008  
Detaljplanering



Carina Björö  
Lantmätare

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Dnr PLA 08-10

**Detaljplan för fastigheten TAVELSJÖ 29:3 inom Tavel sjö i UMEÅ  
KOMMUN, Västerbottens län**

---

Samråd har hållits under tiden 9 september – 3 oktober 2008 med länsstyrelsen, stadsledningskontoret, Umeå Energi, UMEVA, byggnadsnämndens ledamöter och berörda sakägare.

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser har per brev fått del av samrådshandlingarna.

**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har tagit del av rubricerat förslag till detaljplan vars syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bl.a. nytt enbostadshus och ändra användningen av samfällad mark från småbåtshamn till naturmark.

Planförslaget avses handläggas med normalt planförfarande.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

**Umeå Energi**

Umeå Energi skriver i sitt yttrande att de har inget att erinra mot planförslaget.

**UMEVA**

Umeva skriver i sitt yttrande, att anslutning av vatten och avlopp kan ske till ledningar i Strandvägen. Tomtens höjdläge kommer troligen att kräva pumpning av avloppet. Avseende avfall och återvinning, skriver Umeva att, hämtning av hushållsavfall från Strandvägen kräver att anvisningarna i NOA 07 uppfylls.

**Kommentar:** Frågan ifall Strandvägen uppfyller kraven och anvisningarna i NOA 07 hanteras inte i detaljplanen. Denna fråga får hanteras på annat sätt.

**Tavel sjö samfällighetsförening**

Tavel sjö samfällighetsförening lämnar bifall för byggande enligt plan under följande förutsättning.

”Enligt kartan verkar tomtens utsträckning förändrats mot tidigare fastställd detaljplan. Om uppgrundningen av Tavel sjö s:16 som ägs av Tavel sjö samfällighet tas i anspråk skall detta övertagande regleras mot ersättning med samfälligheten. Tidigare fastighetsreglering med strandområde för tomt har ersatts med 350 kr/m<sup>2</sup>.

**Kommentar:** Ifall tomtens utsträckning förändrats mot tidigare lantmäteriförättning och fastigheten Tavel sjö 29:1 avser utöka sin fastighet, erfordras en ny lantmäteriförättning. Vid denna förättning kan ni ställa era ersättningskrav. Se även genomförandebeskrivning.

**Berit Wikberg, Bert Wikberg AB**

Berit Wikberg, Bert Wikberg AB (Matboa i Tavel sjö) har inkommit med synpunkter gällande ev buller från matbutiken Matboa.

”Butiken har funnits på denna plats sedan 1995 och de som skall bygga i närheten, bör vara väl medvetna om att det finns ljud från utekondensatorn pga kylning i maskinrum som inte går att komma ifrån. Detta förekommer i alla livsmedelsbutiker. I övrigt har vi inget att tillägga till detaljplanen.”

**Kommentar:** Den plats som avses planläggas har varit bebyggd med bostad sedan tidigt 60-tal. Den planändring som nu föreligger avser samma verksamhet som tidigare, men en annan exploatering och läge, Detta förändrar dock inte det ansvar som intilliggande verksamheter har, vad gäller dess bullerkällor och bullerspridning. I detta fall har dock Miljö- och hälsoskydd på samhällsbyggnadskontoret bedömt förändringen vara godtagbar från miljö- och hälsoskyddssynpunkt.

**Kommunstyrelsens näringsliv- och planeringsutskott (NP)**

Kommunstyrelsens näringslivs- och planeringsutskott har beslutat att tillstyrka planförslaget för Tavel sjö 29:3 mfl.

**SAMMANFATTNING**

Inkomna synpunkter som har beaktats har berört samfälld mark, avlopp, hantering av hushållsavfall och möjlig bullerstörning.

SAMHÄLLSBYGGGANDSKONTORET i Umeå oktober 2008.

Detaljplanering



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Tomas Strömberg  
Planarkitekt

---

Handläggare:  
Anna Helmersson

Regdatum: 2009-02-12

---

Registrering av åtgärder:  
Detaljplan för TAVELSJÖ 29:3

---

Information:

Berörda fastigheter:  
TAVELSJÖ S:16  
TAVELSJÖ 7:8  
TAVELSJÖ 29:3  
TAVELSJÖ 56:2

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2009-01-23	TR	Tidigaste registreringsdatum
2008-12-17	BD	Beslutsdatum
2009-01-20	LK	Laga kraft
2014-12-31	GT	Genomförandetid t o m
2009-02-12	PB	Inlagd i ACM