



## Lagakraftsbevis

Detaljplanen för fastigheten Tavelstö 6:32 m.fl. inom, Tavelstö är antagen av byggnadsnämnden 2019-08-21, § 246.

Beslutet är inte överklagat till Mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen beslutade 2019-08-30 att inte överpröva kommunens beslut.

Detaljplanen har därmed vunnit laga kraft, d v s giltig från och med 2019-09-21.

Kopia till:

- Sökanden
- Länsstyrelsen, samhällsplanering

Detaljplanering, Umeå kommun

# 2480K-P2019/21

**Planbeskrivning**
*Antagande*

Lagakraft 2019-09-21

 Akt nr 2480K-P.....<sup>209,21</sup>.....

Diarienummer: BN-2017/01648

Datum: 2019-06-24

 Handläggare: Malin Nyberger,  
Konsultansvarig planarkitekt

**Detaljplan för fastigheterna**
**Tavelsjö 6:32 m.fl.**
**i Tavelsjö, Umeå kommun, Västerbottens län**
**HANDLINGAR**

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

**PLANENS SYFTE**

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga förhållanden och säkerställa möjlighet till avstyckning.

**PLANDATA**

Planområdet är beläget i Tavelsjö cirka 30 km från Umeå Centrum. Planen avgränsas av Tavelsjövägen i norr, Strandvägen till öster, bostadsfastighet till väster och Tavelsjön till söder. Området har en area på cirka 10 200 m<sup>2</sup>. Fastigheterna Tavelsjö 6:32, 6:30>1-2 och 6:28 ägs av Umeå kommun.



Orienteringsbild över planområdets (markerat med röd cirkel) läge i Tavelsjö.

**Umeå kommun**

Postadress: 901 84 Umeå  
Besöksadress: Skolgatan 31A  
Telefon: 090-16 10 00 (växel)  
Webbplats: [www.umea.se/kommun](http://www.umea.se/kommun)

**Detaljplanering**

Telefon: 090-16 13 61  
Mejladress: [detaljplanering@umea.se](mailto:detaljplanering@umea.se)  
Webbplats: [www.umea.se/detaljplanering](http://www.umea.se/detaljplanering)

## BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning enligt plan- och bygglagen och MKB-förordningen har gjorts av Umeå kommun, Detaljplanering. Planen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11, 12 §§ miljöbalken har därför inte upprättats.

Länsstyrelsen har den 9:e november 2018 tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 9:e november 2018 till och med 3:e december 2018.

## PLANFÖRFARANDE

Byggnadsnämnden, Umeå kommun, beslutade 2017-12-13 att inleda planläggning av Taveljö 6:32 (§456).

Detaljplanen tas fram med standard förfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900) eftersom åtgärden inte strider mot översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planprocessen enligt standardförfarande:

**Samråd.** *Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan.*

**Underrättelse och granskning.** *Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas under minst 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet om förslaget till detaljplan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planförslaget. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen måste en ny granskning genomföras.*

**Granskningsutlåtande.** *Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.*

**Antagande.** *Detaljplanen antas av Byggnadsnämnden.*

**Laga kraft.** *Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov, marklov med mera kan därefter medges.*

Detaljplanen har tagits fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 17.1.0.0 och SWE\_Detaljplan\_SIS\_Bestämmelsekatalog\_v1.00.xml.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Gällande översiktsplan/ Fördjupad översiktsplan/ Tematiska tillägg till ÖP

Gällande översiktsplan (antagen augusti 2018) pekar ut Taveljö som en del av ett tillväxtstråk längs väg 363. Här finns stora områden utpekade för såväl det rörliga

friluftslivet som naturvärden, med flera naturreservat. Tavelsjöbygden rymmer LIS-områdena (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen) Långviksvallen och Tavelsjö. LIS-områdena i samverkan med den regionala kollektivtrafiken längs väg 363, anses ha potential att erbjuda attraktiva lägen för både bostäder och verksamheter inom välfärd och friluftsliv som kommer hela bygden till gagn. LIS-området för Tavelsjö ligger beläget i sydöstra delen av planområdet.

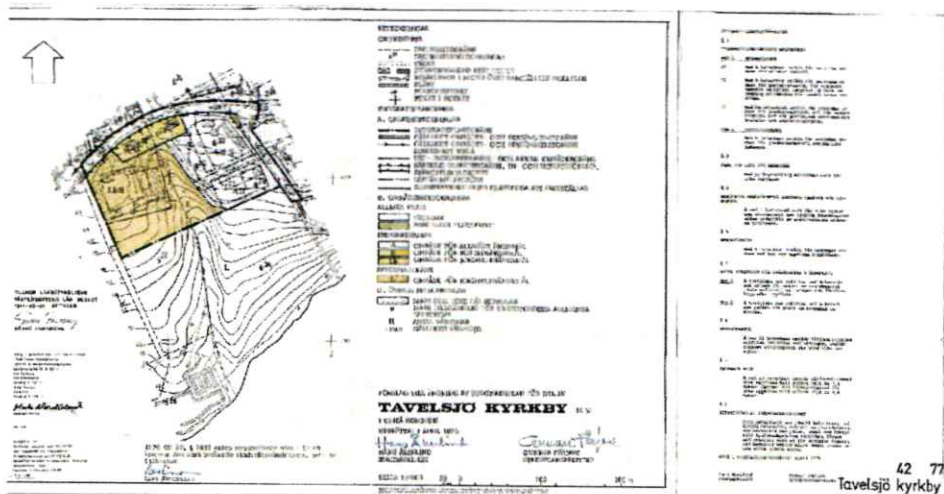
Tavelsjö omfattas av *Tematiskt tillägg för landsbygden* (antagen augusti 2018). Den övergripande målsättningen i tillägget är att landsbygden ska vara en attraktiv plats för boende, näringsliv och besökare där hållbar tillväxt, god livskvalitet och samverkan mellan landsbygdsaktörer är i fokus. I tillägget anges vidare att det ska råda en positiv grundinställning till nylokalisering av verksamheter och permanentbebyggelse på landsbygden. Tavelsjö ligger inom vad som i tillägget kallas tillväxstråk där kommunen ska planera för ökad tillväxt, utveckling och bebyggelse för att skapa underlag för service och kollektivtrafik.

## Planprogram

Ett planprogram togs fram för fastigheten Tavelsjö 6:22 med flera i november 2015. Fokus ligger i första hand på Tavelsjö 6:22, men närområdet (planområdet för denna detaljplan) berörs. Programmets slutsatser är att det är önskvärt att de centrala delarna av Tavelsjö förtätas och utvecklas genom bostadsbebyggelse och lokaler för småskalig handel/hantverk/service. Stor hänsyn måste dock visas mot jordbruksnäringen, liksom natur- och kulturmiljön.

## Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av *Ändring av byggnadsplan för del av Tavelsjö kyrkby (P42-1977)* som vann laga kraft 1977-02-01. Planen reglerar att marken inom planområdet får användas för allmänt ändamål och bostadsändamål. I öster gränsar planområdet till fastigheten Tavelsjö 6:29 som omfattas av *Detaljplan för fastigheten Tavelsjö 6:29*. Den vann laga kraft 2012-12-21 och reglerar att marken inom planområdet får användas för bostäder och kontor.



Gällande detaljplan (P42-1977) för området.

## Övriga dokument

Fastigheten Tavelsjö 5:22 väst om planområdet har hushållning av hästar. Umeå kommun har framtagit *Riktlinjer för lokaliseringsprövning av bebyggelse i Umeå kommun med hänsyn till hästhållning*. Planområdet ligger norr om Tavelsjön, i vad

som får betraktas som ett område med lantlig karaktär, där viss störning från djurhållning måste tålas. I planområdets närhet, cirka 80 meter från fastighetsgräns finns beteshagar för hästar och nötdjur. Sedan tidigare finns det särskilda boendet Solbacka inom samma avstånd. Ingen ny bebyggelse närmare platsen för djurhållningen tillåts och planområdet är till största del redan exploaterat. Sammantaget bedöms störningen från djurhållningen ligga inom vad som får tålas i ett område med lantlig karaktär.

Byggnadsnämndens *Riktlinjer för byggande i byarna* är tillämplig för denna detaljplan. När det gäller riktlinjer för utformning avses oftast mindre enheter. Det gäller bland annat respekt för byns eller bebyggelsegruppens individuella mönster och karaktär, lokala byggnadstraditioner och undvikande av schaktning och uppfyllnad. Programmet framhåller även vikten av att "tillvarata landsbygdens och byarnas särskilda kvaliteter samt skapa förutsättningar för att behandla och utveckla den service som finns idag och som är en nödvändig trygghet för dem, som vill bo kvar i byarna och för dem som vill bosätta sig där". Rekommendationer finns även om att bebyggelse ska ansluta sig till naturliga gränser mellan brukad och obrukad mark.

### **Riksintressen**

Den del av Vindelälvsområdet som vid Rödånäs passerar bygden omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, rennäring, friluftsliv och turism samt Natura2000 och naturvård.

Trakterna runt Taveljö nyttjas regelbundet av Rans sameby under vintertid. Riksintresset "Rennäring" ligger i detaljplaneområdets närhet. Cirka 750 meter väster om skolan, i korsningen mellan väg 637 och väg 363, finns en svår passage på grund av åkermark och bebyggelse och på den västra delen av sjön löper en flyttled. I övrigt breder kärnområdet ut sig ned mot Klockarbäcken i Umeå.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka riksintressena i området.

### **Strandskydd**

Planområdet berörs inte av något strandskydd.

### **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

Nedan redogörs för förutsättningar, förändringar och konsekvenser av planens genomförande samt detaljer i själva planförslaget.

### **Natur**

#### **Naturmiljö, mark och vegetation**

Taveljöområdet är naturskönt med varierad terräng i form av Taveljöberget, Taveljön och Vallberget. Området präglas i övrigt av skogs- och jordbrukslandskap.

Planområdet är till största del bebyggt. Resterande del av planområdet utgörs av anlagda gräsytor och jordbruksmark. Västra och delvis södra delen av planområdet är kraftigt sluttande. I området finns ett fåtal lövträd såsom björk.



*Bild från sydöst om planområdet. Foto: Tyréns AB*



*Bild söderut, från västra delen av planområdet. Foto: Tyréns AB*



Bild sydväst om planområdet (vid återvinningscentralen). Foto: Tyréns AB

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs västra delen av planområdet av silt och lera medans östra delen utgörs av morän. En geoteknisk undersökning gjordes 1977 för fastigheterna inom planområdet.

Geoteknisk undersökning ska utföras innan bygglov beviljas.

### Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljö kvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341) olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

#### *MKN för utomhusluft*

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Ingen ytterligare exploatering föreslås, varför tillkommande trafik bedöms som obefintlig. MKN riskerar därmed inte att överskridas på grund av detaljplanens genomförande.

### MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheterna (5 stycken) har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

Bottenvikens vattendistrikt är Sveriges nordligaste vattendistrikt och omfattar hela Norrbottens län samt större delen av Västerbottens län. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i distriktet. Vattendistriktet beslutade i december 2016 om (nya) MKN, åtgärdsprogram och förvaltningsplan för åren 2016–2021. Beslutande MKN innebär kortfattat att alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus samt att alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus (om inte undantag har meddelats). Yt- och grundvattenstatusen får generellt inte försämrats.

Inget av distriktets vatten uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Vattenkvaliteten är överlag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Läckage av metaller och sura ämnen från sulfidjordar i kustområden, beroende av bland annat bearbetning och dikning.
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad instrålning vid avverkning samt effekter från körsador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Tavelsjön är Umeå kommuns största och mest variationsrika sjö och området runt den är av stort intresse som friluftsområde. Terrängen runt sjön utgör kommunalt skyddsområde för vattentäkt.

Planområdet ligger inom Vindelälvsåsens vattenskyddsområde (Diarienummer: KS000522/2011 §13), Tavelsjön är en del av området. Vattenskyddsområdet är indelat i tre olika skyddszoner; primär, sekundär och tertiär. I dessa zoner regleras genom vattenskyddsföreskrifter bland annat hantering av kemiska produkter, transporter av farligt gods, upplag av olika slag, täktverksamhet, jordbruk, skogsbruk, avlopp, avfall och borrhning. Planområdet ligger inom tertiär skyddszon.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster  
([www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se), 2018-10-22):

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk status/potential	Kemisk status	MKN Ekologisk status	MKN Kemisk status	Miljöproblem
Tavelsjön	SE710401-171080	Måttlig	Uppnår ej god	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus	Övergödning p.g.a. belastning av näringsämnen, syrefattiga förhållanden p.g.a. belastning av organiska ämnen.

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

#### MKN för fisk- och musselvatten

Ingen vattenförekomst som är utpekad som fisk- eller musselvatten enligt Naturvårdsverkets förteckning (*NFS 2002:6*) finns eller berörs av aktuell utveckling.

#### MKN för omgivningsbuller

MKN för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Enligt förordningen finns en skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram samt sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Kravet på kartering börjar gälla när ett samhälle har fler än 100 000 invånare.

Bullerkartering finns för Umeå kommun. Karteringen visar att gällande riktvärden klaras. Planförslaget bedöms inte medföra några förändringar i bullersituationen.



Befintligt dygnsmedelvärde för buller. Gult motsvarar 55–60 dBA, grönt motsvarar 50–55 dBA, blått motsvarar 45–50 dBA och ljusblått motsvarar 40–45 dBA. Från Umeå kommuns bullerkartläggning 2016.



Befintliga värden för maximal ljudnivå. Rött motsvarar 80–85 dBA, orange motsvarar 75–80 dBA, gult motsvarar 70–75 dBA och grönt motsvarar 65–70 dBA. Från Umeå kommuns bullerkartläggning 2016.

### Förorenad mark

Risk för förorenad mark anses inte föreligga.

### Radon

Området är i Umeå kommuns miljöunderlag klassat som ett lågriskområde för radon.

### Risk för skred/höga vattenstånd

Planförslaget möjliggör ingen bebyggelse utanför bebyggt område och risk för skred bedöms inte föreligga. Planområdet är beläget cirka 200 meter från Tavelsjön, på en avsevärt högre höjd. Bedömning görs således att risk för höga vattenstånd inte föreligger.

### Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några (kända) fornlämningar eller kulturskyddade områden eller objekt enligt riksantikvarieämbetets sökverktyg *Fornsök*.

Fornlämningar skyddas av kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Om fornlämningar påträffas under byggskedet ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

### Förenlighet med miljöbalken

Aktuellt detaljplaneförslag bedöms vara förenligt med miljöbalkens (MB) 3 kap. (*Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden*) och 4 kap. (*Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet*).

### Bebyggelseområden

#### Bostäder

Majoriteten av bebyggelsen i Tavelsjö utgörs av bostäder i form av friliggande hus/villor i en till två våningar. Senast tillkomna är området norr om skolan respektive på Näset, som är den östra delen av byn Tavelsjö. Samhället saknar i princip större flerbostadshus.

### **Offentlig och kommersiell service**

I Tavelsjö finns dagligvaruaffär, bensinstation, restaurangverksamhet, kyrka samt två badstränder. Vid Sundlingska gården (väster om Tavelsjön) finns kaféverksamhet, matförsäljning samt minigolf. Det finns en distriktssköterskemottagning, ett pensionärsboende samt förskola och skola för årskurserna F-6.

### **Tillgänglighet**

Att människor med olika typer av funktionsnedsättningar och i alla åldrar kan bli fullt delaktiga i samhällslivet, ska alltid beaktas fullt ut vid nybyggnation. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet - allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergier som gör det svårt för vissa människor att vistas i miljön eller sådant som kan orsaka känslan av otrygghet, till exempel bristande belysning eller skötsel.

### **Byggnadskultur, gestaltning och landskapsbild**

Området närmast Tavelsjön utmärks, särskilt på den norra och västra sidan, av ett öppet landskap med friliggande jordbruksbebyggelse, medan andelen skog är större på östra sidan sjön fram till Långviken. Den äldre bebyggelsen utgörs av typiska västerbottensgårdar, det vill säga parstugor med olika tillägg, mestadels i faluröd kulör. Norr om kyrkan är många av husen från första halvan av 1900-talet och utgör mer bastanta volymer. Villorna norr om skolan är typiska från tillkomsttiden, medan det vid exploatering på Näset, med en plan som upprättades 1967 och senast reviderades 1971, skett en viss anpassning till byggnader på landsbygden.

Öster om planområdet ligger Tavelsjö kyrka från 1965 och en äldre klockstapel, uppförd 1902. Klockstapeln är timrad i två avsatser, avdelade av takfall, krönt av spetsgavlar och spira. Sockel av huggsten. Vitmålad locklistpanel. Paneldörr under vindfång, panelade ljusportar. Svartmålat plåttak i brutna former. Omgivande bebyggelse med kulturhistoriska värden bedöms inte påverkas negativt.

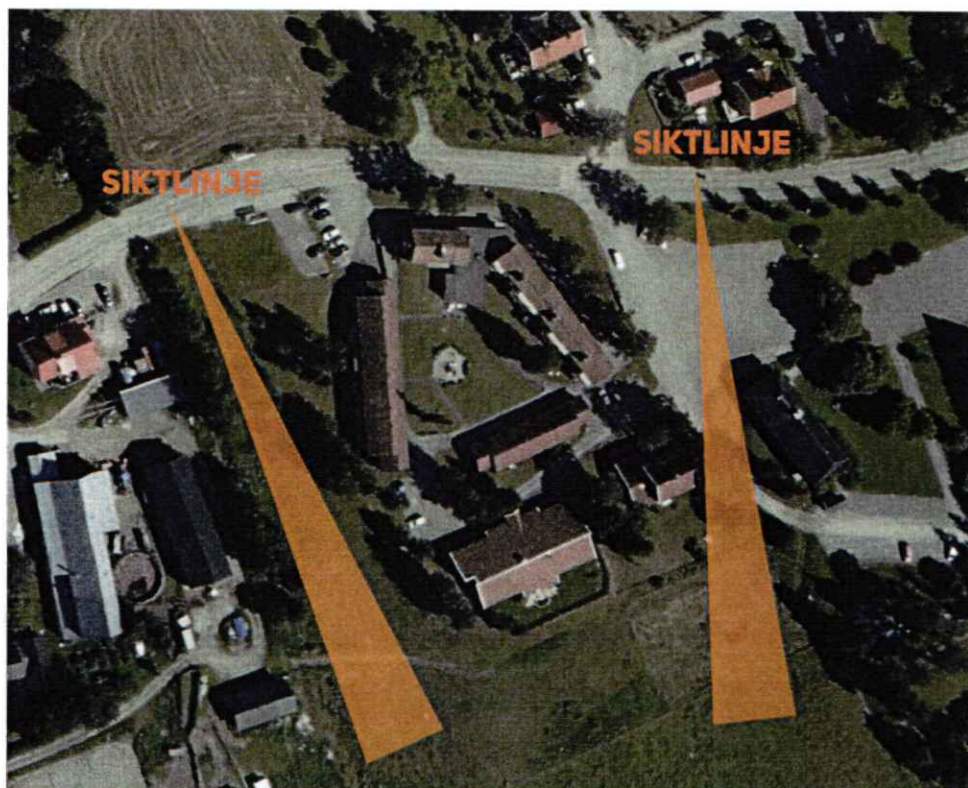
Planområdet utgörs av nyare bebyggelse och innefattar ingen kulturhistoriskt eller antikvariskt värdefull bebyggelse. Hänsyn tas i detaljplanen till omkringliggande bebyggelse och miljö.

Landskapsbild och vyerna är en viktig del av Tavelsjöområdet. Från Tavelsjövägen finns siktlinjer ner mot Tavelsjön som är viktiga att bevara för upplevelsen av området. På planområdets östra och västra sida finns släpp där Tavelsjön syns från Tavelsjövägen, dessa är viktiga att bevara.

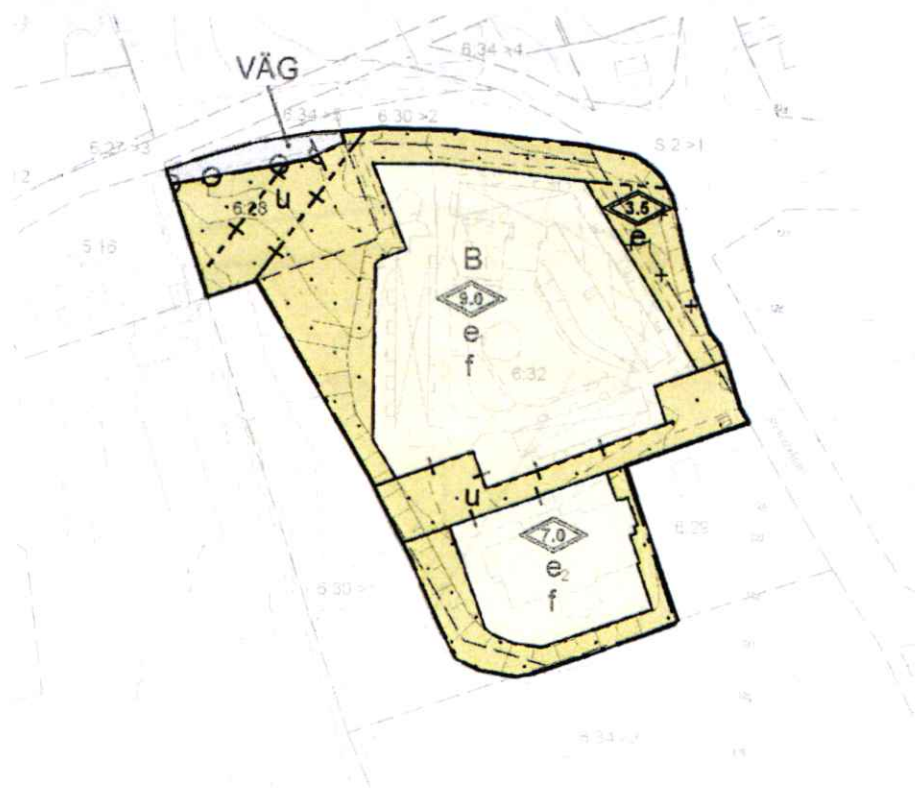
### **Planförslag**

Planförslaget möjliggör för kvartersmark i form av bostäder [B]. Bestämmelse om högsta totalhöjd ges om 9 meter i norra delen av planområdet och 7 meter i södra delen. Höjderna utgår från befintliga höjder på byggnader i området. Byggnaderna har två respektive en våning i dagsläget. I totalhöjden inkluderas installationer såsom ventilationskåpor och skorstenar.

Siktlinjer som finns idag mot Tavelsjön bevaras genom att byggnader inte får uppföras utanför område där befintliga byggnader står och bedöms inte påverkas av byggnadshöjderna.



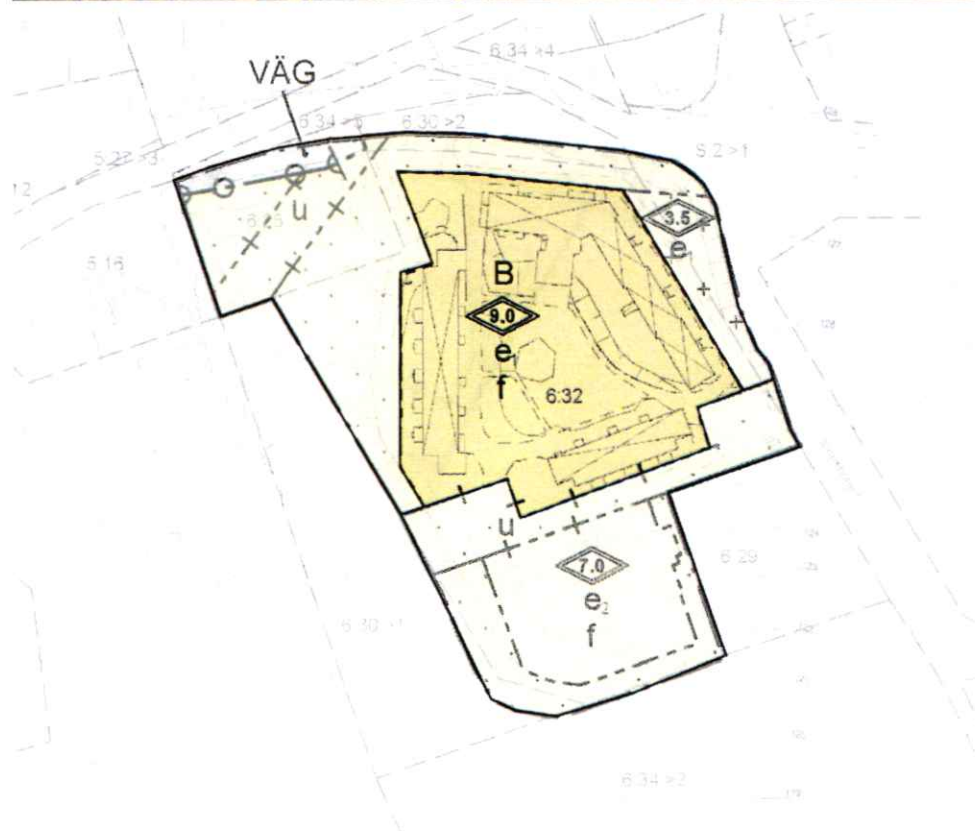
Siktlinjer mot Tavelsjön i dagsläget. Siktlinjerna bevaras. Illustration: Tyréns AB



Byggnad får inte uppföras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns (prickad mark). Syftet är att erhålla ett acceptabelt avstånd mot närliggande fastigheter. I östra delen av planområdet finns korsmark med betydelsen marken får endast förses med komplementbyggnad. I dagsläget finns sophantering i form av soptunnor i området med korsmark. Framöver kan exempelvis miljöhus byggas inom området, med en totalhöjd av 3,5 meter. Korsmarken är cirka 500

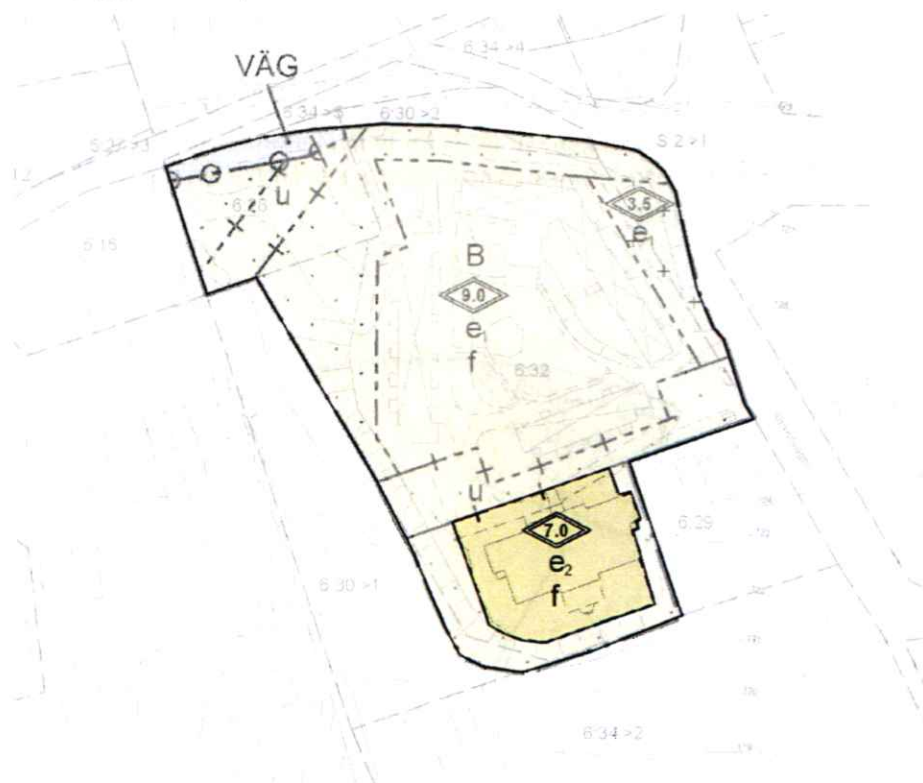
kvadratmeter och har bestämmelse om största byggnadsarea är 50 kvadratmeter för komplementbyggnad.

I västra delen av planområdet (som sluttar kraftigt) har marken prickats 5 meter från husfasad. Detta för att undvika att byggnad placeras för nära backkrönet. Vid tidigare exploatering har marken planats ut genom utfyllnad, vilket gör att backkrönet vid slutningen syns tydligt (se bild nedan).

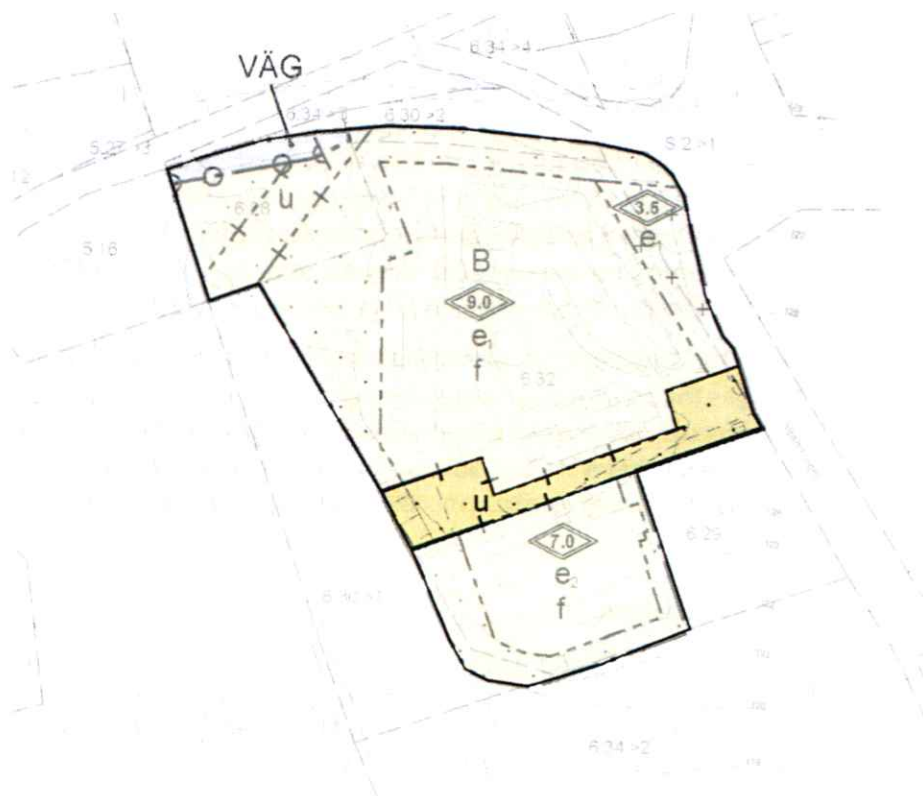


Byggrätten regleras till 20 procent BYA (byggnadsarea) [e<sub>1</sub>] av fastighetsarean i den norra delen av planområdet. Den norra delen har i dagsläget en

exploateringsgrad på cirka 17 procent, vilket motsvarar cirka 1220 kvadratmeter BYA (byggnadsarea).

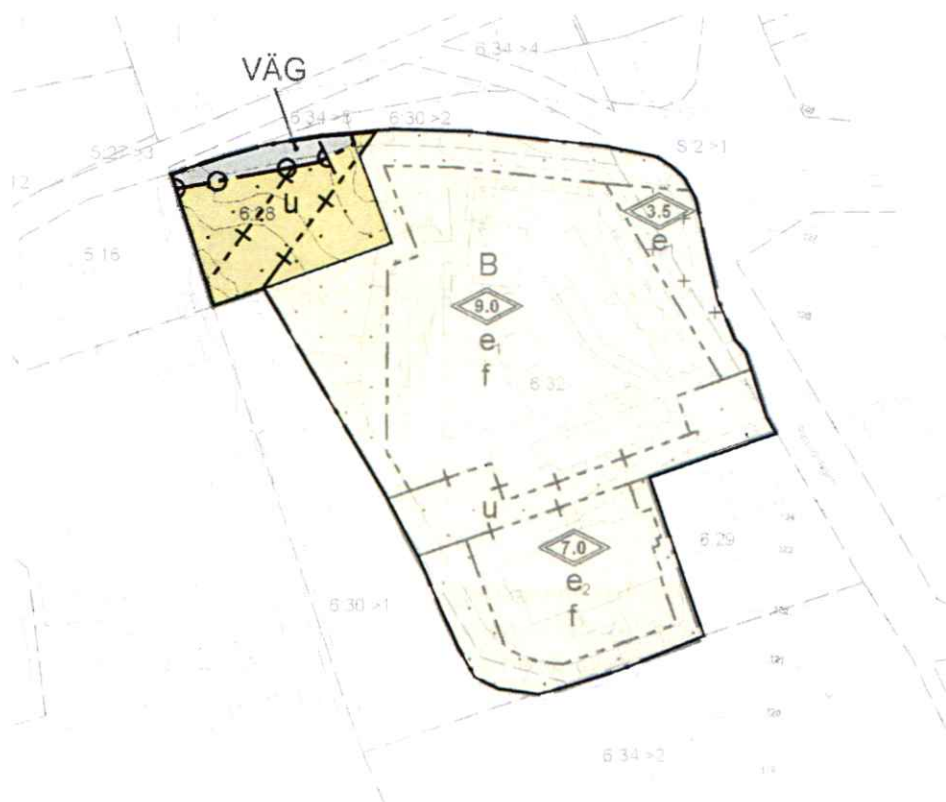


Den södra delen har en exploateringsgrad på cirka 22 procent (cirka 534 kvadratmeter BYA), där regleras byggrätten till 25 procent BYA [e<sub>2</sub>]. Byggrätten om 20 procent i norra delen samt 25 procent i södra delen möjliggör således mer byggrätt för byggnation av mindre skala, exempelvis mindre utbyggnad eller komplementbyggnad.



I mitten av området finns i dagsläget hårdgjord yta i form av infart till gruppboendet i södra delen av planområdet. På denna yta får marken inte förses med byggnad och utgörs även av markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u].

Utformningsbestämmelse [f] med betydelsen färg och material ska utformas med hänsyn till omgivningen har getts för hela planområdet. Detta för att skapa en god samverkan med närområdet som till stora delar har en sammanhållen färg- och materialsättning.



Nordvästra delen av planområdet (fastigheten Tavel sjö 6:28) används idag till viss del som parkering. Fastigheten Tavel sjö 6:28 föreslås införlivas i Tavel sjö 6:32 genom lantmäteriförrättning som söks av exploitör. På området får byggnad inte uppföras och kan således även i fortsättningen användas som parkering, med möjlighet att utöka parkeringsplatserna för att uppfylla Umeå kommuns parkeringsnorm. Genom området löper ett cirka 10 meter brett område för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u].

Fastigheten Tavel sjö 6:28 innefattar del av Tavel sjövägen (väg 637). Användningen [VÄG] ges för den delen av fastigheten som utgör väg i dagsläget. Området för vägen föreslås införlivas i Tavel sjö 6:34>5 genom lantmäteriförrättning. I gränsen mellan kvartersmark för bostäder och området för väg sätts bestämmelse om att utfart inte får anordnas, förutom vid den befintliga infarten till parkeringen.

### Friytor

#### Lek och rekreation

Tavel sjöbygden erbjuder en naturmiljö med lantgårdar och hästar och närhet till sjön med båtliv/fiske. Lekplats finns närmast i västra delen av Tavel sjö vid skolan. Runt Tavel sjön löper leden Tavel sjö runt. Till Tavel sjö går även Tavel sjöleden som löper från Umestan via Tavel sjöberget till Hedlunda vid Vindelälven.

Vintertid finns isbana för långfärdsskridskoåkning.

Planområdet innehåller inga utpekade allmänna områden för lek och rekreation.

Enligt Umeå kommuns fördjupade översiktsplan för de centrala stadsdelarna anges att friytans storlek inom kvartersmark ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA). Med föreslagen exploateringsgrad och högsta totalhöjd uppfylls detta krav, se efterföljande bild.



Illustration över fastighetsgränser (streckade linjer) och friyta.

Den södra delen av fastigheten har en friyta av hög kvalitet, vid sluttningen ner mot Tavelsjön.

## Gator och trafik

### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Direkt norr om planområdet löper, parallellt med Tavelsjöns norra strand, den öst-västra Tavelsjövägen (väg 637) mellan väg 363 och väg 633 mellan Vindeln och Umeå. Vaghållare för Tavelsjövägen, väg 363 och väg 633 är Trafikverket. En äldre trafikräkning (2004) anger trafikmängden per årsmedeldygn (ÅDT) till 670 fordon varav andelen tung trafik är 7 procent.

På östra sidan om planområdet löper Strandvägen som har enskild vaghållare.

Gång- och cykelväg löper parallellt med Tavelsjövägen.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon ökad trafikmängd.



Tavelsjövägen (väg 637) samt parallellt löpande gång- och cykelväg.

### **Kollektivtrafik**

Tavelsjövägen trafikeras av kollektivtrafik cirka 8 turer på vardagar. Närmaste busshållplats finns vid Tavelsjö skola, på 300 meters avstånd från planområdet. Vid Tavelsjövägen, i direkt anslutning till planområdet, finns anlagda busskurer som i nuläget inte trafikeras av någon busslinje.

### **Parkering, utfarter**

Inom fastigheterna finns befintliga parkeringsmöjligheter. Flertalet parkeringsplatser finns i anslutning till distriktssköterskemottagningen. Vidare finns parkering i anslutning till kyrkan samt dagligvarubutiken. Ingen bestämmelse om ytterligare parkering föreslås, den befintliga parkeringen på Tavelsjö 6:28 kan vid behov utökas.

Två utfarter från planområdet finns i norra delen av planområdet (direkt mot Tavelsjövägen) samt en utfart via Strandvägen för den sydliga delen av planområdet.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Dag- och dränvatten måste lösas lokalt. I samband med om- eller nybyggnad ska anslutningsförhållandena kontrolleras och eventuella felaktiga anslutningar kopplas bort.

Ledningar för vatten och spillvatten löper genom planområdet. Dessa ledningar har säkrats genom markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

## Avfall

Där så är möjligt rekommenderas att avfall ska kunna tas omhand via källsortering och kompostering av köks- och trädgårdsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- eller ombyggnationer av avfallsutrymmen (NOA) ska följas.

Sopsorteringsmöjligheter finns på två platser inom planområdet. Vidare finns återvinningsstation sydväst om planområdet (cirka 450 meters gångavstånd), se bild nedan.

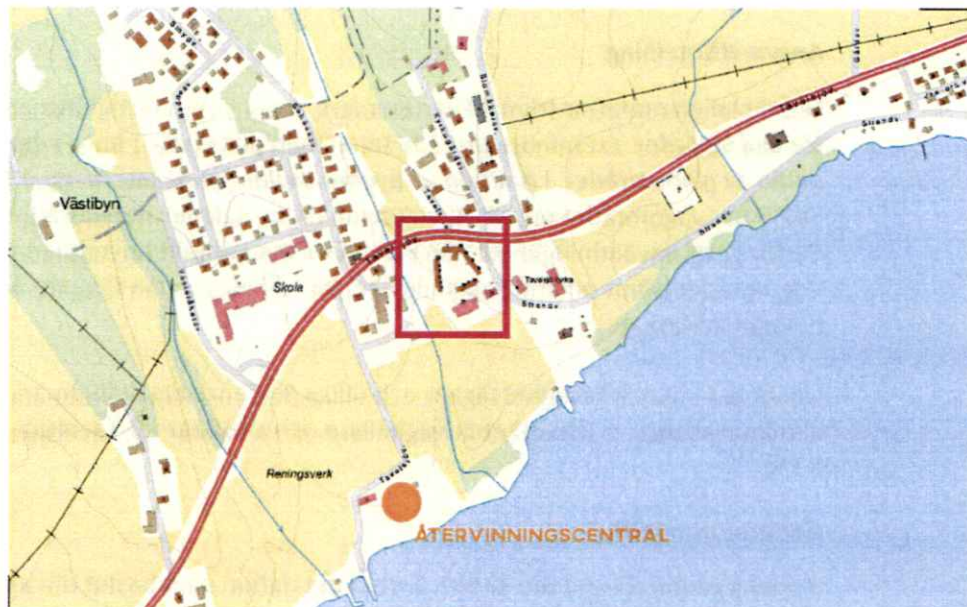


Illustration över återvinningscentralens läge (orange cirkel) i förhållande till planområdet (röd rektangel).

## El

Bebyggelsen ansluts till Umeå Energi AB:s elnät. Ett femledarsystem för el rekommenderas.

## Bredband

Tavelsjö Byanät ekonomisk förening, med fastighetsägarna som medlemmar, erbjuder internet via bredbandsleverantör.

## Värme

Befintlig bebyggelse på Tavelsjö 6:32 har gemensam uppvärmning via bergvärme från borrhål i nordöstra delen av fastigheten. Bebyggelsen kan anslutas till Umeå Energi AB:s befintliga värmenät.

Uppvärmningssystemet ska kunna anslutas till värmenät eller andra ur miljösynpunkt godtagbara energiformer. En energiförbrukning för värme och ventilation som är lägre än gällande föreskrifter enligt BBR bör eftersträvas.

## 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. Genomförandebeskrivningen är inte juridiskt bindande.

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar främst kvartersmark, inom vilken fastighetsägaren svarar för alla åtgärder. Ett mindre område för allmän plats (VÄG) finns i den nordvästra delen av planområdet. I *Ändring av byggnadsplan för del av Tavelsjö kyrkby (P42-1977)* har vägområdet enskilt huvudmannaskap. Således har området för vägen därför getts användningen allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Vägområdet (samt omkringliggande väg) har således sedan tidigare enskilt huvudmannaskap.

Umeå kommun är fastighetsägare och tillika den enskilda huvudmannen för allmän plats och Trafikverket är väghållare och ansvarar för Tavelsjövägen (väg 637).

#### Genomförandetid

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

#### Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör att en ny fastighetsindelning kan bli aktuell. Fastigheten Tavelsjö 6:32 kan styckas av så att två separata fastigheter bildas. Vidare kan Tavelsjö 6:28 införlivas i en annan fastighet inom planområdet. Fastighetsbildning (exempelvis avstyckning eller införlivande) sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

<i>Fastighet/GA/rättigheter</i>	<i>Konsekvenser</i>
Tavelsjö 6:32	Södra delen avses styckas av och bilda en egen fastighet.  Del av 6:28 och 6:30>2 införlivas i 6:32.

Tavelsjö 6:28	Avstyckning av södra delen, som införlivas i Tavelsjö 6:32. Norra delen införlivas i 6:34>5 (Tavelsjövägen).
Tavelsjö 6:30 > 2	Del av Tavelsjö 6:30 > 2 införlivas i Tavelsjö 6:32.
Tavelsjö 6:30 > 1	Del av Tavelsjö 6:30 > 1 som utgörs av slänt kan införlivas i Tavelsjö 6:32, eller nybildad fastighet inom rödmarkerat område i bilden nedan.
Tavelsjö S:2	Del av samfälligheten Tavelsjö S:2 kan införlivas i Tavelsjö 6:32.



Illustration över en möjlig avstyckning. Blått och rött markerat område kan komma att bilda två nya fastigheter. Del av Tavelsjö 6:28 och del av Tavelsjö 6:30>2 kan införlivas i Tavelsjö 6:32.

Fastighetsbildning sker efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan görs hos lantmäterimyndigheten i Umeå kommun.

#### **Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter**

Inom planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar.

Behov av servitut eller gemensamhetsanläggning kan uppstå vid en fastighetsreglering. Exempelvis föreslagen yta för parkering i nordvästra delen av området kan komma att bli en gemensamhetsanläggning. Servitut och gemensamhetsanläggningar hanteras genom att en ansökan om lantmäteriförrättning hos den kommunala Lantmäterimyndigheten görs. Det är fastighetsägaren som ansöker om lantmäteriförrättning.

Befintliga ledningar finns inom planområdet i områden med egenskapsbestämmelsen [u]. Med betydelsen markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Vid fastighetsreglering kan ledningarna behöva hanteras genom servitut, avtalsservitut eller ledningsrätt.

#### **Fastighetsindelningsbestämmelser**

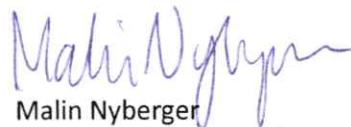
Kommunen bedömer att några fastighetsindelningsbestämmelser inte behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

#### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har tagits fram av Detaljplanering, Umeå kommun med hjälp av Anton Vikström, Tyréns AB.

Detaljplanering, Umeå kommun juni 2019

  
Clara Ganslandt  
Planchef

  
Malin Nyberger  
Konsultansvarig planarkitekt