

Detaljplan för fastighet Tavelsjö 41:1 m.fl. inom Tavelsjö i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastighet Tavelsjö 41:1 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering under maj 2021.

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. Placeringen av det nya bostadshuset regleras för att inte påverka strandskyddets syften. Nytt bostadshus ska även följa befintlig bebyggelsestruktur på platsen. För att bekräfta befintliga förhållandena upphävs mark som i Byggnadsplan är planlagda för bostadsmark men som används för park- och naturmark. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen upphävs strandskyddet för fastighet Tavelsjö 41:1. Planen ska även säkerställa en godtagbar dagvattenhantering.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2021-04-14 – 2021-05-05**. Sakägare, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Allmänt

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.

Detaljplanen avses att handläggas med standardförfarande.

Överprövningsgrunder enligt 11 kap PBL

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att redogörelsen för ett upphävande är alltför summarisk. Att bl.a. hänvisa till en byggnadsplan från 1972 är inte gångbart. Länsstyrelsen anser att kommande planhandlingar ska redogöra ingående för varför marken idag är avhållande och att ett upphävande därför kan ske.

Geoteknik

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts inom området vilken dock inte har omfattat några geotekniska fält- eller laboratorieundersökningar.

En översiktlig stabilitetsberäkning av området har utförts baserat på det insamlade materialet och antagna egenskaper för jordlagren. En belastning motsvarande en enplans- respektive en tvåplansbyggnad har analyserats. Beräkningarna visar på säkerhetsfaktorer kring 1,9 om ingen last tillförs, det vill säga om byggnader utförs med så kallad kompensationsgrundläggning (se PM Geoteknik punkt 7 - Rekommendationer).

Vid detaljplaneläggning ska stabilitetsförhållandena klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1. I en detaljerad utredning krävs bland annat att jordlagrens egenskaper och mäktighet samt grundvattenytan läge bestäms, vilket inte har utförts i utredningen för aktuellt planområde. Länsstyrelsen vill upplysa om att eftersom grundvattenytan troligen ligger högt inom planområdet kan kompensationsgrundläggning bli problematisk. Dessutom visar de utförda beräkningarna att inga laster får påföras inom området. Det innebär alltså att det inte finns möjligheter att bygga friggebod, parkeringsplatser, vallar mot översvämning eller göra utfyllningar utan vidare utredning av jordlagrens egenskaper.

Länsstyrelsen anser att det som är understruket ovan ska belysas i kommande granskningshandlingar.

Samråd har hållits med Statens Geotekniska Institut.

Kommentar

1. Kommunen noterar synpunkten. Texten om strandskydd har uppdaterats.
2. Kommunen noterar synpunkten. En kompletterande geoteknisk fältundersökning har utförts under hösten 2021 där man använt sig av en borrhandsvagn för att säkerställa markens stabilitet och grundvattennivåer.

Utredningen visar att marken inom föreslagen byggrättsyta i plankarta består utav ett lager lösa sediment i form av silt och lerig silt samt hummus. Det lösa lagrens mäktighet varierar inom byggrättsområdet från 4,5-6 meters djup i västra byggrättsområdet till 2-3 meter inom den östra delen, därefter nås fast morän.

Beräkningarna visar att det inte finns bärighets- eller stabilitetsproblem. Däremot finns risk för ojämna sättningar på grund av lösa jordlagrens variation vilket löses med förtryckning av jordfyllning med samma vikt och tryck som kommande byggnad. Risk för ojämna sättningar finns också för mindre byggnationer som attefallshus men detta löses genom förtryckning. Det finns inga problem ur stabilitetssynpunkt att anordna mark för parkering inom mark planlagd för användningen bostad.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkten och sökande informeras. Yttrandet föranleder ingen revidering av planhandlingarna.

SKANOVA

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkten.

VAKIN, AVFALL OCH ÅTERVINNING

Säkerställ att hämtplats och transportvägar uppfyller NOA, i övrigt har Vakin inget att erinra under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

VAKIN, VA

Planområdet ingår ej i verksamhetsområde för dagvattenfastighet eller gata. Detta innebär i nuläget att fastighetsägaren ska ta hand om sitt dagvatten inom fastigheten och/eller avleda det mot ett område där detta inte medför en risk för människors hälsa eller miljön. Om fastigheten ska ingå i

verksamhetsområde dagvattenfastighet eller gata erfordras ett beslut i Kommunfullmäktige.

Fastigheten är idag ansluten till kommunalt vatten och spillvatten, om den utökade bygggrätten nyttjas erfordras en servisanmälan för att ansluta ny bebyggelse inom fastigheten till kommunalt vatten och spillvatten.

Kommentar

Yttrandet är noterat och sökande informeras. Yttrandet föranleder ingen revidering av planförslaget.

UMEÅ ENERGI

Umeå Energi har inget att erinra avseende bredbands-, el-, eller fjärrvärmeledningar.

Kommentar

Yttrandet är noterat.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDD

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att strandskyddet inte bör upphävas för hela fastigheten då endast en liten del av fastigheten berörs av nybyggnad. Nybyggnaden är dessutom inom hemfridszonen för den befintliga fastigheten med komplementbyggnad. Måste strandskyddet ändå upphävas bör det ske avgränsat (se skiss).

Den prickade marken som avser utanför hemfridszonen består till stor del av gräsmatta. Det är oklart när gräsmattan har kommit till på fastigheten men området kan ha blivit ianspråktaget på olagligt sätt och ett upphävande av strandskyddet i denna del är inte möjlig isåfall utifrån strandskyddslagstiftningen. Miljö och hälsoskydd förespråkar att strandskyddet kvarstår inom denna del och planläggs som NATUR. I övrigt inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommentar

Ortofoton från statliga Lantmäteriet nedan visar att fastigheten Tavelnsjö 41:1 varit ianspråktagen för bostadstomt sedan 1960-talet. Strandskyddet upphävs i plankartan inom den bostadsmark som utgör etablerad tomtmark idag och sedan 1960-tal för fastighet Tavelnsjö 41:1. I övrigt upphävs de markområden för natur som är planlagda i Byggnadsplanen för bostadsmark kvartersmark med prickmark. Detta innebär att naturmark tillhörande GA:10 inte längre är planlagda och att strandskyddet återinträder.



Figur 1 Ortofoto från ca 1960, Statliga Lantmäteriet.

TEKNISKA NÄMNDEN

Trafik och gata

Inga synpunkter.

Drift och underhåll

Berörs ej.

Park och natur

Enskilt huvudmannaskap för park och naturmark känns helt rätt i denna detaljplan då andra delar av ytor i området har samma upplägg. Gator och parker har inga andra ytor inom området och har inte för avsikt att i detta område, Tavel sjöbygden, ansvara för mark.

Gator och Parker anser dock att användningsbestämmelsen Parkmark i planen är lämplig och erforderlig för att säkra allmän tillgång till strandområdet, till bad och för nyttjande till båtplats. Förutom att tillgängliggöra strandområdet ger det gröna släppet/parkmarken en fin vy/utblick mot Tavel sjön för boende och besökare som rör sig både längs den anslutande vägen från Jan Ersvägen till Strandvägen samt längs Strandvägen (där många promenerar). Naturmark (våtmark) är också lämplig användningsbestämmelse och benämning i detaljplaneområdets västra del.

Kommentar

Yttrandet är noterat och föranleder ingen revidering av planhandlingarna.

BRANDFÖRSVAR

Brandförsvaret har inga synpunkter gällande planförslaget avseende Tavel sjö 41:1 mfl, BN2018/01115.

Kommentar

Yttrandet är noterat.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM

Bakgrund

Planförslagets syfte är att ”bekräfta befintliga förhållanden inom planområdet samt att skapa planmässiga förutsättningar för att ersätta befintligt uthus med ny byggrätt för bostadsändamål”. Vidare framgår av förslaget att den nya byggrätten skall följa fastighetens befintliga bebyggelsestruktur.

Kulturhistoriskt värde och skydd

Fastigheten ingår i *Tavelsjö inventering och bevarandeförslag 1982*. I inventeringen utgör Tavelsjöbygden exempel på många av de värden som är typiska för den västerbottniska byggnadstraditionen med äldre jordbruksgårdar med timrade huvudbyggnader och tillhörande ekonomibygnader.

Den aktuella fastigheten är inte utpekad som särskilt värdefull i inventeringen, men får ändå betydelse som representant för områdets karaktär, då den ingår som en väsentlig del i förståelsen av den västerbottniska byggnadstraditionen och bärare av de kulturvärden som tillhör denna.

Förslaget

Planförslaget gäller upprättandet av en ny detaljplan, vilken medför en rivning av en äldre ekonomibygnad och möjliggör istället att fastigheten påbyggs med ytterligare ett bostadshus.

Museets synpunkter

Befintlig ekonomibygnad på aktuell fastighet utgör en bärande del i den nordsvenska gårdsstrukturen. Den naturliga konsekvensen av en sådan rivning medför att dokumentvärden går förlorade, vilket i sin tur genererar en försämrad historisk läsbarhet där förståelsen för den tidigare agrara bebyggelsestrukturen minskar. Området idag karaktäriseras av en förhållandevis öppen landskapsbild med mycket åkermark. Planförslaget innebär en risk för förtätning av denna struktur. För att säkerställa planens syfte med hänsynstagande till fastighetens befintliga bebyggelse föreslår därför museet att utökad lovplikt införs för attefallstillbyggnad, attefallshus liksom takkupor och altan; åtgärder vilka kan ha karaktärsförändrande inverkan på området. Önskvärt vore också mer preciserade utformningsbestämmelser vad gäller materialval på tak, vilka överensstämmer med befintligt utförande.

I övrigt bedömer museet att detaljplanen för Tavel sjö 41:1 i sin helhet tar hänsyn till områdets karaktär vad gäller skala, material och utförande.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkten och plankartan kompletteras mer preciserade utformningsbestämmelser för tak. Plankartan kompletteras även med bestämmelser om utökad lovplikt för attefallshus m.m. Planbeskrivningen revideras.

YTTRANDE 1

De synpunkter som här framförs har behandlats på samfällighetsföreningens styrelsemöte den 24 april. Styrelsens synpunkter är uppdelade i två olika avsnitt

1. Byggnadsrätter

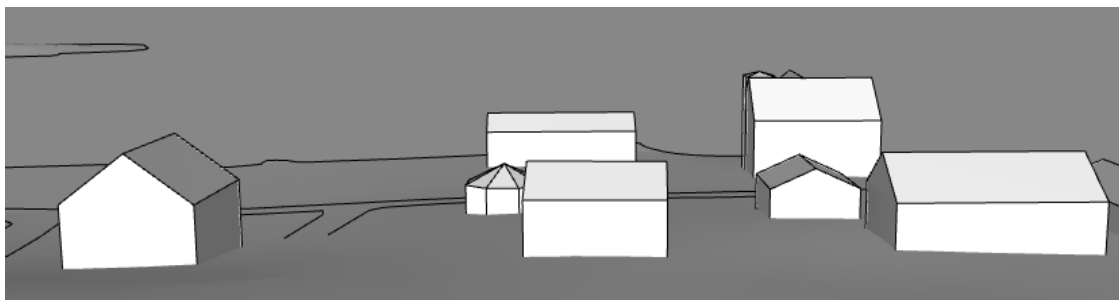
Den föreslagna placeringen av den nya bostadsbyggnaden är att föredra framför det tidigare förslaget att bygga om nuvarande uthus till bostadshus. I förslaget till detaljplan klaras hemfridszonen utan påverkan på omkringliggande miljöer. När det gäller den föreslagna tillåtna nockhöjden på den nya bostadsrätten (8 m) har styrelsen en avvikande mening. För några år sedan byggdes två nya bostadshus inne i viken (ca 300 m längre österut). Där begränsades nockhöjden så att det bara blev möjligt med enplanshus. Samma sak bör gälla för den nya byggrätten inom 41: 1 särskilt eftersom nuvarande förslag blir en kraftig negativ påverkan på sjöutsikten från hus som ligger norr om Strandvägen och direkt ovanför 41: 1. Alltså byggrätten ska avse enplanshus med max nockhöjd på 4.5 meter. Befintligt uthus vid strandkanten rivs.

2. Natur, våtmark, parkmark, S:16

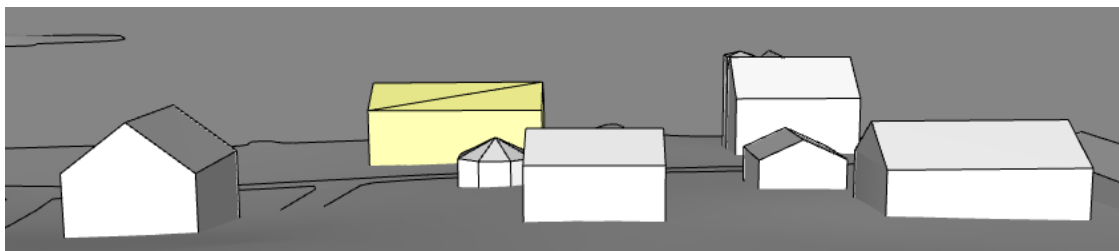
Det är med stor förvåning som vi i styrelsen för Tavel sjö samfällighetsförening tagit del av förslaget som även omfattar Tavel sjö S:16 dvs mark som samfällighetsföreningen äger och därmed ansvarar för. Gränsen mellan Tavel sjö 41:1 och Tavel sjö s:16 fastställdes vid lantmäteriförrättning år 2007. Den mark som tillhör S:16 är redan nu tillgänglig för allmänheten och vi ser ingen anledning att förändra denna förrättning. Enligt samtal med lantmäterikontoret finns en vedertagen praxis som innebär att med det förslag som nu redovisats i detaljplanen kommer 41:1 att få driftansvaret för de delar av S:16 som gränsar mot 41:1 vilket vi inte kommer att godkänna. All mark som ägs av Tavel sjö samfällighetsförening inklusive Tavel sjö s: 16 tas bort från planförslaget.

Kommentar

1. En modell har tagits fram för att visa den tillkommande byggrättens påverkan i området, se figur 1 och 2. Modellen visar den påverkan ny bebyggelse får (figur 2) i förhållande till hur det ser ut idag (figur 1).



Figur 1. Volymskiss visar befintliga siktlinjer från norr mot sjön idag, utifrån befintlig bebyggelse och Byggnadsplan.

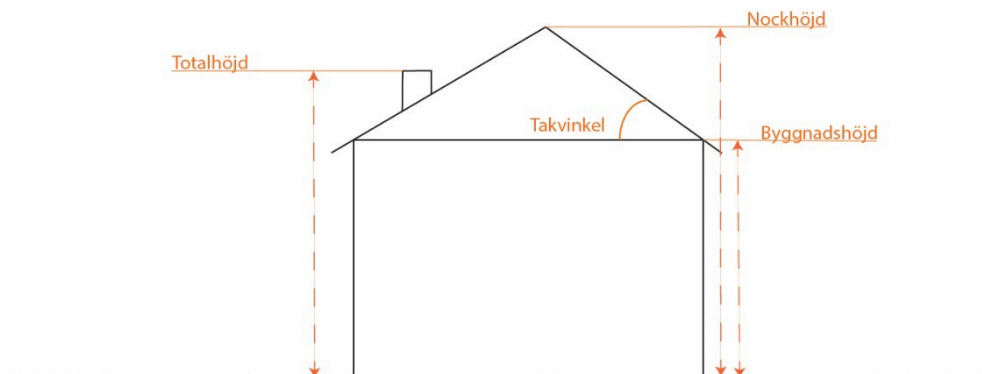


Figur 2. Volymskiss visar siktlinjer från norr då detaljplaneförslaget för Tavelstö 41:1 genomförts. Befintligt gårdshus har rivits och ett nytt bostadshus (ljusgul byggnad) enligt planförslaget har uppförts.

Av figur 1 och 2 ovan framgår en viss förskjutning av byggnadsvoly- men åt öster mellan figur 1 och 2. Siktlinjen mellan byggnadskrop- parna på fastighet Tavelstö 41:1 blir större i figur 2. Antalet siktlinjer mot sjön blir inte färre med planförslaget men siktlinjernas storlek ändras i viss mån. Detaljplanekontoret bedömer att skillnaden mel- lan figur 1 och 2, vad gäller siktlinje och byggnadsvolum som relativt liten.

Nockhöjden är anpassad efter befintlig huvudbyggnad på Tavelstö 41:1 och bostadsbebyggelsen norr om Strandvägen. Vid inmätning för revidering av grundkarta efter samråd har befintliga nockhöjder för huvudbyggnader inom och utanför planområdet mätts. Nock- höjderna varierar mellan 6–9,4 meter och därför anses 8 meter som lämpligt. Hur många våningar som blir möjliga att inreda beror på takvinkeln.

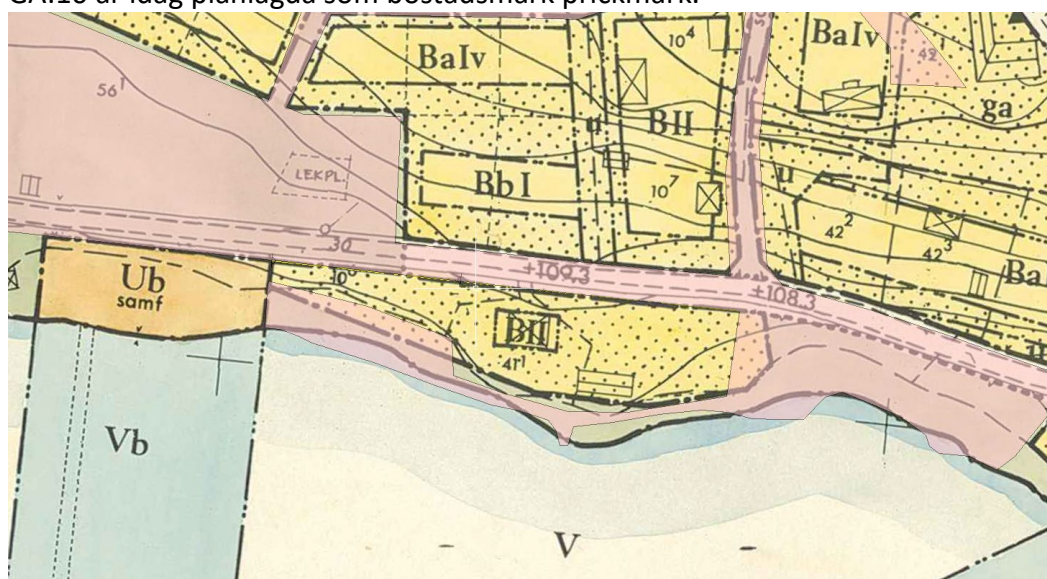
I detaljplaner som ansluter till Byggnadsplanen som Samfälligheten avser är husen reglerade med 4 meter byggnadshöjd. Byggnadshöjd och nockhöjd beskriver olika höjder hos ett byggnad och därmed olika sätt att reglera byggnaders skala. En nockhöjd på 8 meter i kombination med en takvinkel på 20 grader eller större vinkel ger ett våningsantal på ungefär 1,5 våningar. Den nya byggnaden kommer att underordna sig den befintliga huvudbyggnaden på Tavelstö 41:1.



Detaljplanekontoret bedömer att planförslagets reglering av ny byggrätt med utformnings- och placeringsbestämmelser följer Plan- och bygglagens krav på god helhetsverkan och anpassning till landskapet.

2) Samrådsförslagets plankarta med planläggning av GA:10 som NATUR och PARK gjordes för att bekräfta befintlig markanvändning, eftersom det framgick under planarbetet att Byggnadsplanen även planlagt en del kvartersmark för bostäder tillhör Tavelsjö GA:10. Samrådsförslagets plankarta handlade om att rätta till så att plankartan bättre överensstämmer med faktiskt markanvändning.

Det finns alltid en möjlighet att ombilda en gemensamhetsanläggning, i detta fall är detta *inte en direkt effekt* av detaljpaneläggning. Dock ger samrådsförslagets plankarta en avgränsning av gemensamhetsanläggningens huvudman genom att dessa markytor planläggs som allmänna tillsammans med Tavelsjö 41:1. Detta är en bedömning som det Kommunala Lantmäteriet gör och vi har därför valt att istället upphäva markområden som tillhör GA:10 för att släcka ut felaktig markanvändning. I figuren nedan syns hur delar av GA:10 är idag planlagda som bostadsmark prickmark.



Planområdesgränsen är förbättrad efter samrådet då en ny fastighetsbestämning av Tavelsjö 41:1 gjordes under 2020–2021. Utifrån

den nya fastighetsbestämningen kan vi därför med hög säkerhet planlägga Tavelsjö 41:1 för kvartersmark och upphäva markområden för GA:10 som hittills varit planlagd för bostadsmark. Upphävandet av dessa planlagda områden innebär att de inte längre är planlagda i en detaljplan men att nuvarande markanvändning (park/natur) fortgår och att strandskyddet återinträder. Planförslaget medför ingen reell förändring av gemensamhetsanläggningen på S:16 och ökar inte incitament att ombilda gemensamhetsanläggningen.

Yttrande 2

Synpunkter från grannar över Detaljplaneförslag för Tavelsjö 41:1 m.fl.

1. Byggnadsrätter

I detaljplaneförslaget föreslås en ny byggrätt inom det normala strandskyddet. Det är inte helt givet att en ny byggrätt kan etableras även om det finns en gammal byggnad inom strandskyddad tomt. Detta enligt stadsarkitektens uttalande citerat i Västerbottens Kuriren den 21 april (Kvarnvägen).

Om det nu ska byggas är den föreslagna placeringen av den nya bostadsbyggnaden att föredra framför det tidigare förslaget att bygga om nuvarande uthus till bostadshus. I förslaget till detaljplan klaras hemfridszonen utan påverkan på omkringliggande miljöer. När det gäller den föreslagna tillåtna nockhöjden på den nya bostadsrätten (8 m) har vi en kraftigt avvikande mening. För några år sedan byggdes två nya bostadshus inne i viken (ca 300 m längre österut). Där begränsades nockhöjden så att det bara blev möjligt med enplanshus. Samma sak bör gälla för den nya byggrätten inom 41:1 särskilt eftersom nuvarande förslag blir en kraftig negativ påverkan på sjöutsikten från hus som ligger norr om Strandvägen och direkt ovanför 41:1. Alltså byggrätten ska avse enplanshus med max nockhöjd på 4,5 meter. Befintligt uthus vid strandkanten rivs senast vid byggstart.

2. Natur, våtmark, parkmark, S:16

Det är med stor förvåning som vi tagit del av förslaget som även omfattar Tavelsjö S:16 d v s mark som samfällighetsföreningen äger och därmed ansvarar för. Gränsen mellan Tavelsjö 41 :1 och Tavelsjö S:16 fastställdes vid lantmäteriförrättning år 2007. Den mark som tillhör S:16 är redan nu tillgänglig för allmänheten och vi ser absolut ingen anledning att förändra denna förrättning. Däremot kan det vara så att strandremsan mellan 41:1 och sjön behöver öppnas upp. Vi anser att all mark som ägs av Tavelsjö samfällighetsförening inklusive Tavelsjö s:16 tas bort från planförslaget eftersom

det inte finns något samband med en eventuell kommande byggrätt inom 41:1.

Kommentar

Vad gäller strandskydd så är det Kommunen som beslutar att strandskyddet kan upphävas i detaljplan. I detta fall har vi bedömt att skäl 1 enligt miljöbalken är tillämpligt, att marken redan tagits i anspråk genom att platsen utgör etablerad tomtmark sedan innan strandskyddslagstiftningen tillkom.

I övrigt på synpunkter 1–2, se kommentar nummer 1 och 2 för Tavelstö samfällighetsförening ovan.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankarta:

- Korsmark tas bort och ersätts av två större byggrättsområden vilket skapar en större flexibilitet i placering av byggnader
- Utformningsbestämmelser förtydligas att detta enbart gäller huvudbyggnader
- Bestämmelse om att startbesked för nybyggnad av bostadhus ges först efter att befintlig komplementbyggnad rivs
- Justerad planområdesgräns
- Markområde som planläggs för naturmark utgår och upphävs istället för att ta bort Byggnadsplanens planläggning
- Uppdaterad grundkarta med inmätta nockhöjder

Planhandlingar:

- Justerad text under stycket landskapsbild och fastighetsrättsliga frågor
- Reviderad skrivning om geoteknik och sammanfattning av geoteknisk utredning
- Reviderad skrivning om strandskydd
- Ny geoteknisk utredning hösten 2021
- Mindre redaktionella ändringar i planbeskrivning för att aktualisera handlingen och förtydliga

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