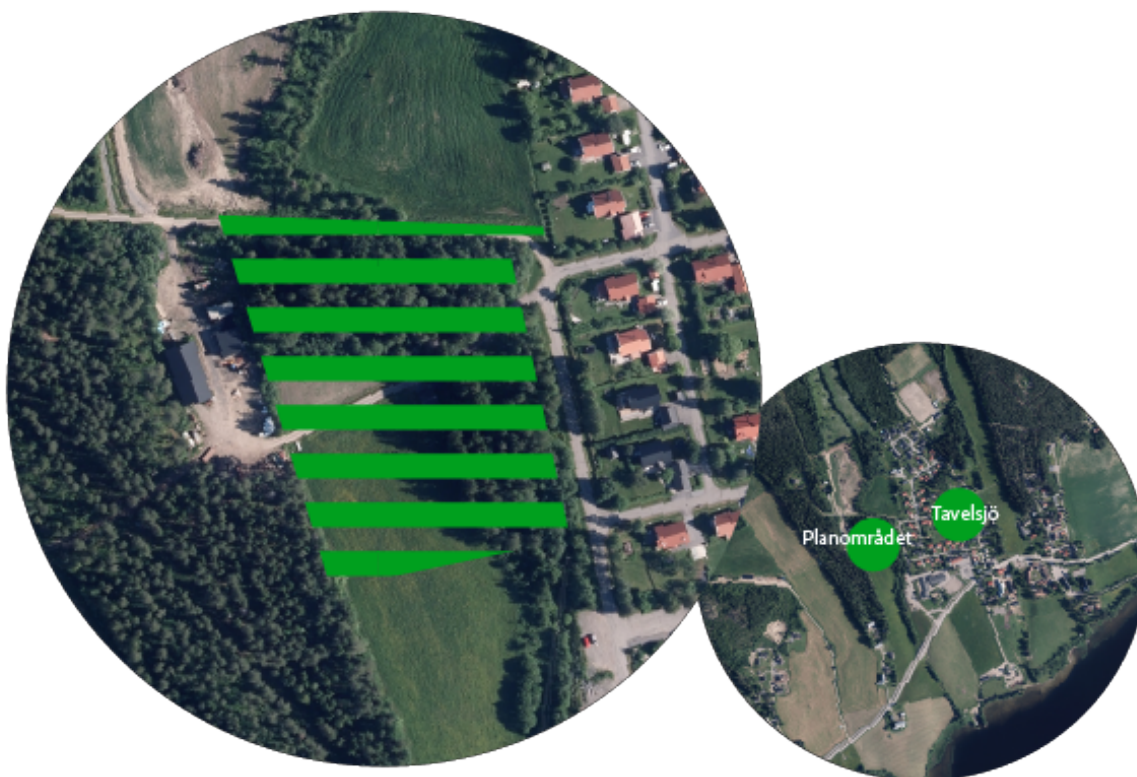


Detaljplan för Tavelsjö 6:43 och del av 5:27 inom Tavelsjö i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – samrådshandling

April, 2026

Diarienummer: BN-2023/01709

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 / BFS 2020:8	Planen påbörjad: 2025-10-10	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
--	--------------------------------	----------	-------------	------------

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen.....	4
Om detaljplaner.....	4
Standardförfarande	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata.....	5
Planens huvuddrag.....	6
Planförfarande.....	8
Planhandlingar.....	8
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Allmän platsmark	8
Kvartersmark	9
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	10
Kommunala ställningstaganden	10
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	13
Hushållningsbestämmelser	13
Miljökvalitetsnormer	14
Strandskydd.....	16
Planeringsförutsättningar.....	17
Mark- och vattenområden.....	17
Stads- och landskapsbild	18
Kulturmiljö.....	18
Naturmiljö	18
Friytor	20
Trafik.....	21
Geotekniska förhållanden	22
Teknisk försörjning.....	22
Hälsa och säkerhet	23
Förändringar och konsekvenser	25
Mark- och vattenanvändning.....	25
Stads- och landskapsbild	27
Kulturmiljö.....	27
Naturmiljö	27

Friytor	30
Trafik	30
Teknisk försörjning.....	32
Hälsa och säkerhet	33
Genomförandefrågor.....	36
Organisatoriska frågor	36
Ekonomiska frågor	37
Fastighetsrättsliga frågor	38
Tekniska frågor.....	39
Prövning enligt annan lagstiftning.....	39
Upplysningar.....	40
Samrådsrets	40
Medverkande	41
Källor.....	42

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser, den är juridiskt bindande vid exempelvis prövning av bygglov. Till detaljplanen hör en planbeskrivning som förklarar syftet med planen och hur den ska genomföras. Detaljplanen reglerar hur mark och vatten får användas.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande beskrivs nedan.



Standardförfarande

Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter. Samrådstiden är inte reglerad för standardförfarande.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Byggnadsnämnden eller Kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för skolverksamhet samt att säkerställa fortsatt tillgång till skolskog inom området. Verksamheter ska förhålla sig till områdets natur- och landskapsförutsättningar.

Beskrivning av detaljplanen

Plandata

Tätort: Tavelsjö.

Planområdets area: 17 500 m².

Avstånd till Tavelsjö centrum: 240 meter.

Markägoförhållanden: Kommunal ägo.

Vattenområden: Sandgärdesbäcken.



Figur 1: Ortofoto visar Tavelsjö by norr om Tavelsjön med planområdet markerat i orange.

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör för ny skolverksamhet med tillhörande utemiljö och angöring inom den västra delen av Tavel sjö. Planområdet omfattar idag både skogsmark och jordbruksmark. Den östra delen bevaras som naturmark för att värna naturvärden och att främja nyttjandet av den som skolskog. Planförslaget innebär en komplettering av befintlig skolmiljö i Tavel sjö och stärker ortens servicefunktion.

Byggrätten placeras i den västra delen av planområdet med goda förutsättningar för ljus och kontakt med naturmarken. Dagvatten hanteras genom lokalt omhändertagande inom fastigheten vilket löses genom anläggningar anpassade till barnens utemiljö.

Planförslaget tillför allmän platsmark i form av gata och natur, infart sker från gatan i planområdets norra del. Allmän plats för gatan föreslås få enskilt huvudmannaskap, i linje med hur vägar och gemensamma ytor normalt hanteras i Tavel sjö och är därmed anpassat till rådande lokala förhållanden. Naturmarken föreslås få kommunalt huvudmannaskap.

Planläggningen sker mot bakgrund av ett ökat behov av förskoleplatser i Tavel sjö. Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och det tematiska tillägget för landsbygden. Tavel sjö ingår i ett utpekat tillväxtstråk längs väg 363 där komplettering av befintlig bebyggelse och samhällsservice ska prioriteras. Förslaget följer översiktsplanens intentioner genom att möjliggöra utbyggnad av skola och förskola i anslutning till Tavel sjö skola.

Den del av översiktsplanen som har betydelse för planförslaget bedöms vara aktuell. Länsstyrelsens granskningsyttrande över tillägget för landsbygden innehåller inga synpunkter som påverkar planens genomförande.



Figur 2. Möjlig utformning av förskolan enligt framtagen tomtutredning.

Allmän platsmark

Planen reglerar **[NATUR]** som allmän plats i den östra delen av planområdet. Området utgörs av skogsmark som bevaras för att säkerställa fortsatt allmän tillgänglighet och bidrar till det gröna samband som följer Sandgärdesbäcken.

Planen reglerar även gata som allmän platsmark i den norra delen av planområdet. Den befintligt, grusade gatan planläggs som **[GATA]** för att skapa en tydlig gatustruktur och möjliggöra angöring och leveranser till skolverksamheten.

Kvartersmark

Planen reglerar **[S – Skola]** för skola med tillhörande utemiljö, angöringsmöjligheter och tekniska anläggningar. En nätstation planeras i nordvästra delen och regleras som **[E - Tekniska anläggningar]**. Figur 2 ovan visar en möjlig utformning av en förskolebyggnad med tillhörande utemiljö och funktioner.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande eftersom förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och länsstyrelsens granskningsyttrande, samt inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Planhandlingar

- Plankarta, april 2026.
- Planbeskrivning, april 2026.

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, februari 2026.
- Grundkarta, november 2025.
- Fastighetsförteckning, mars 2026.

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän platsmark

Allmän plats är områden som i detaljplaner är avsedda för ett gemensamt behov. Kommunen ska reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park.

Nedan redogörs motiven till regleringen av allmän plats i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för allmän plats

GATA – Gata

Syftet med användningen är att möjliggöra angöring och sammankoppla kvartersmarken med övrig gatustruktur i Tavel sjö. (2 kap. 3 § PBL)

NATUR – Natur

Syftet med användningen är att långsiktigt säkerställa allmänhetens tillgång till naturmiljön och bevara området ekologiska värden. Inom användningen är det möjligt att säkerställa lämpliga ytor för att säkerställa tillräckliga livsmiljöer för groddjur med närhet till småvatten och bäcken. Användningen syftar även till att möjliggöra för skolbarn att kunna använda miljön för utveckling och lärande. (2 kap. 3 § PBL)

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Huvudmannaskap

a - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen. (Begränsas av användningsgräns)

Bestämmelsen reglerar att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är enskilt. Bestämmelsen gäller för allmän platsmark med markanvändningen **[GATA]** inom planområdet. Särskilt skäl för planläggning av enskilt huvudmannaskap är för att bevara en enhetlig förvaltning. (2 kap. 3 § PBL)

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som i detaljplan är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Kommunen ska alltid ange användningen av kvartersmark. Användning av kvartersmark kan till exempel vara bostäder, detaljhandel eller industri.

Nedan redogörs motiven till regleringen av kvartersmark i aktuell detaljplan.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

E – Teknisk anläggning

Motivet är att möjliggöra för nätstation och säkerställa elförsörjning inom planområdet. (2 kap. 3 § PBL)

S – Skola

Bestämmelsen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för förskola/skola. I användningen ingår även tillhörande funktioner såsom matsal, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten. Bestämmelsen bidrar till översiktsplanens mål om utbyggnad av samhällsservice kring ett utpekat tillväxtstråk samt utveckling av Taveljö som serviceort. (2 kap. 3 § PBL)

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett bebyggelsefritt avstånd mot angränsande fastighet. (2 kap. 5 § PBL)

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för uppförande av komplementbyggnader tillhörande skolverksamheten. Vidare syftar bestämmelsen till att tillsammans med bestämmelsen om utnyttjandegrad säkerställa friytor för skolverksamheten. (2 kap. 5 § PBL)

Höjd på byggnadsverk

h - Högsta byggnadshöjd är 10 meter. (Begränsas av användningsgräns)

Motivet är att säkerställa byggnadens funktion i samspel med omgivande natur och bymiljö. Byggnadshöjden bedöms motsvara en skolbyggnad om två våningar. (2 kap. 6 § 1 PBL)

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarean är 1 400 m² för huvudbyggnad.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad till 1 400 m². Begränsningen utgår från det nuvarande behovet för skolverksamheten, samtidigt som den bedöms ge tillräcklig flexibilitet för framtida utbyggnadsbehov. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en tillräckligt stor friyta i förhållande till skolfastighetens storlek. (2 kap. 6 § PBL)

e₂ - Största sammanlagda byggnadsarean inom områden markerade med e₂ är 500 m² för komplementbyggnader.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader till 500 m². Bestämmelsen syftar till att säkerställa en tillräckligt stor friyta i förhållande till skolfastighetens storlek och samtidigt möjliggöra för komplementbyggnader inom skolfastigheten. (2 kap. 6 § PBL)

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Planområdet omfattas av Översiktsplan Umeå kommun (antagen av kommunfullmäktige 27 augusti 2018) samt den Planeringsstrategi för Umeå kommun som antogs 2024, där översiktsplanens delar bedöms som aktuella.

Planområdet berörs även av Tematiskt tillägg för landsbygden (antaget 2018). Tavel sjö ingår i det utpekade tillväxtstråket längs väg 363, där komplettering av befintlig bebyggelse och utbyggnad av samhällsservice ska prioriteras. I tillägget lyfts Tavel sjö fram som serviceort med skola, förskola och handel samt potential för fortsatt utveckling i samverkan med kollektivtrafiken.

Planförslaget bedöms vara förenligt med både översiktsplanens och det tematiska tilläggets intentioner genom att stärka den sociala infrastrukturen och bidra till en hållbar serviceförsörjning i Tavel sjö.

Länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen och dess tematiska tillägg innehåller inga synpunkter som påverkar aktuell del av kommunen eller planens utvecklingsinriktning.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdets östra del omfattar del av Byggnadsplan för nordvästra delen av Tavel sjö kyrkby m.m. (2480K-P17/1974), fastställd 1973. Den gällande planen reglerar markanvändningen *Park* inom en mindre del av planområdet i öst.

Planområdet omfattas i övrigt inte av andra gällande detaljplaner eller områdesbestämmelser.

Pågående planprocesser

Byggnadsnämnden beslutade den 25 april 2023 § 99 att inleda planläggning för del av Tavel sjö 7:8. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av radhus samt att utreda möjligheten till flerbostadshus i anslutning till Tavel sjö kyrka.

Planområdet ligger mellan Tavel sjö vägen och Strandvägen och omfattar cirka 2 hektar.

Planområdet för Tavel sjö 7:8 ligger cirka 500 meter från aktuellt planområde för Tavel sjö 6:43 men bedöms inte påverka dess genomförande. Vid ett genomförande av planen för Tavel sjö 7:8 kan behovet av förskoleplatser i byn förväntas öka.

Planbesked

Ett planbesked är ett kommunalt beslut om att inleda planläggning eller inte. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Byggnadsnämnden beslutade den 19 mars 2024 § 63 att inleda planläggning för Tavel sjö 6:43.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget har genomgått en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken, där omständigheter som talar för och emot en betydande miljöpåverkan har identifierats. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska en strategisk miljöbedömning göras.

Undersökningen visar på att risk för påverkan finns avseende dagvattenhantering och MKN vatten, ianspråktagande av jordbruksmark, skyddade arter enligt artskyddsförordningen (särskilt åkergröda), olycksrisker kopplade till verksamhetens art och lokalisering i närheten till vatten, trafik och naturvärden.

Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför ingen s.k. miljöbedömning har gjorts. Om planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan ska skälen för den bedömningen redogöras för i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan.

Ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan har fattats 3 februari 2026 och därefter offentliggjorts på kommunens digitala anslagstavla under tre veckor.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

- *Kollektivtrafikprogram (2021). År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.*
- *Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp (2022). Syftet med strategin är att minska påverkan på våra vattendrag samt att säkerställa att kommunen tillhandahåller vatten och avlopp i tillväxtområden.*
- *Cykeltrafikprogram (2018). Programmets mål är att öka andelen resor som görs med cykel samt att trafiksäkerheten för cyklister ska förbättras.*
- *Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (Vakin, 2024). Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.*
- *Parkeringsnorm (2024). Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.*
- *Dagvattenprogram för Umeå (2022). Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.*

Detaljplanens utredningar

- Dagvattenutredning, AFRY, 2025.
- Naturvärdesinventering, AFRY, 2025.
- Artskyddsutredning, Ecogain, 2025.
- Översiktlig geoteknisk utredning, LejonGEO, 2023.
- Tomtutredning, Tyréns, 2026.
- Alternativutredning för lokalisering av förskola i Tavelnsjö, Tyréns, 2026.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3–4 kap. miljöbalken tillämpas.

Enligt 3 kap. 1 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planområdet berör mark- och vattenanvändning som omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken. Nedan redovisas hur dessa har beaktats i planarbetet.

Särskilt ekologiskt känsliga områden, 3 kap. 3 § miljöbalken

Inom och i anslutning till planområdet finns naturmiljöer med identifierade värden, bland annat kopplade till skogsbryn, våtmarksinslag och skyddade arter. Dessa miljöer bedöms vara ekologiskt känsliga enligt 3 kap. 3 § miljöbalken.

Naturvärden och artförekomster har utretts genom naturvärdesinventering och artskyddsutredning. Planförslaget har anpassats för att begränsa intrång i värdefulla strukturer. Känsliga delar undantas från exploatering och skyddsåtgärder redovisas i planhandlingarna.

Planens genomförande medför viss påverkan på naturmiljön. Genom anpassningar i lokalisering och omfattning samt föreslagna försiktighetsmått bedöms påverkan inte vara sådan att bestämmelsen i 3 kap. 3 § miljöbalken åsidosätts.

Jord- och skogsbruk, 3 kap. 4 § miljöbalken

Planen innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får sådan mark tas i anspråk endast om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och behovet inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

I planarbetet har lokaliseringsfrågan prövats. Bedömningen är att den aktuella lokaliseringen är funktionellt motiverad och att alternativa lägen inte uppvisar likvärdiga förutsättningar avseende tillgänglighet, teknisk försörjning och koppling till befintlig struktur (Tyréns, 2026).

lanspråktagandet begränsas till den yta som krävs för planens genomförande. Planförslaget bedöms därmed vara förenligt med 3 kap. 4 § miljöbalken.

Naturvärden, kulturvärden och friluftsliv, 3 kap. 6 § miljöbalken

Planområdet har betydelse ur natur- och landskapsbildsperspektiv. Dessa värden har beaktats i utformningen av planförslaget.

Bebyggelsens placering och struktur har anpassats för att bevara landskapsrum och befintliga vegetationsstråk. Sammanhängande gröna samband bibehålls i möjligaste mån.

Planens genomförande bedöms inte medföra påtaglig skada på sådana värden som avses i 3 kap. 6 § miljöbalken.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebalken som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken.

Kapitel 4 miljöbalken

Flyghinder

Planområdet ligger inom influensområde för flyghinder, dock i utkanten av området för Umeå flygplats och inte i närhet av flygplatsen. Bebyggelsen kommer uppföras till max 10 meter i byggnadshöjd och kommer därmed inte påverka luftrummet negativt. Bedömningen är därför att ett genomförande av detaljplanen inte innebära en negativ påverkan på riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom 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. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en miljö kvalitetsnorm försämras eller äventyra att statusen kan förbättras. För att en MKN ska följas krävs oftast fler åtgärder än vad som kan säkerställas i en enda detaljplan, men detaljplanen kan vara ett av flera medel för att följa normen.

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden), vilka regleras i luftkvalitetsförordningen. Luftkvalitetsproblem i svenska städer är främst kopplade till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10).

I delar av centrala Umeå överskrids gränsvärden för luftkvalitet vid några tillfällen per år. Gällande miljökvalitetsnormer för luft tillåter dock ett visst antal överskridanden per år och 2023 var första året som Umeås luftkvalitet klarade miljökvalitetsnormer för samtliga parametrar. Ett nytt EU-direktiv för miljökvalitetsnormer för luft innehåller skärpta gränsvärden för luftkvalitet från och med 2030. För att uppnå nuvarande och kommande krav i miljökvalitetsnormer behöver Umeå kommun främst arbeta med utsläpp av partiklar (PM10) och kvävedioxid.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Bottenvikens vattendistrikt

Umeå ingår i Bottenvikens vattendistrikt. Inom vattendistriktet är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelade i vattenförekomster. Vattenförekomsterna har bedömts utifrån dess ekologiska, kemiska eller kvantitativa status.

Alla ytvattenförekomster ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Alla grundvattenförekomster ska uppnå eller behålla god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

Ingen vattenförekomst inom Bottenvikens vattendistrikt uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Bortsett från dessa finns ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT). Trots detta bedöms vattenkvaliteten vara överlag god inom distriktet.

Nuvarande status för berörd vattenförekomst

Ytvattenförekomst

En ytvattenförekomst kan bestå av ett vattendrag: älv, bäck, sjö eller kustvatten. Till ytvattenförekomsten hör ett eller flera avrinningsområden som omger hela eller delar av vattenförekomsten. Vattenförekomsten med dess avrinningsområde ingår sedan i ett huvudavrinningsområde.

Detaljplaneområdet avvattnas mot Sandgärdesbäcken med slutrecipient Taveljön.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten (Taveljön) ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

Läs mer under rubriken Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantering.

Grundvattenförekomst

Grundvattenförekomster är geologiska bildningar i jord eller berg med speciellt goda förutsättningar att lagra grundvatten. Grundvattenförekomster omges av ett tillrinningsområde. Tillrinningsområdet är hela det område där nederbörd eller annat vatten kan strömma mot och tillföras grundvattenförekomsten.

Detaljplaneområdet berör ingen grundvattenförekomst.

Läs mer under rubriken *Teknisk försörjning – Dagvatten och snöhantering*.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster redovisas i tabellen nedan. (<https://viss.lansstyrelsen.se/>, hämtad: 2026-03-04). Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten.

Vattenförekomst	EU-CD	Ekologisk Nuläge	Kemisk Nuläge	MKN Ekologisk status/mål	MKN Kemisk status/mål	Miljöproblem
Ytvattenförekomst (sjö): Tavelnsjön	SE71040 1-171080	Måttlig	Ej god kemisk ytvattenstatus	God ekologisk status 2027	God kemisk ytvattenstatus	Föroreningar kommer från atmosfärisk deposition genom långväga luftburen spridning från både Sverige och utomlands.

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska vägar och järnvägar i kommuner med fler än 100 000 invånare eller vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år kartläggas och åtgärdsprogram upprättas. Kommuner och myndigheter ansvarar för att MKN följs, men det fråntar inte verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar.

För att uppnå MKN för buller har Umeå kommun antagit ett åtgärdsprogram mot buller för år 2019–2023, som innefattar buller från vägtrafik, järnvägstrafik, flygtrafik och viss industriell verksamhet. Ett nytt åtgärdsprogram för buller är under framtagande. Syftet med åtgärdsprogrammet är att förbättra ljudmiljön och minska antalet boende som är exponerade av buller genom att vidta åtgärder som leder till att ljudmiljön förbättras. Syftet är också att vidareutveckla former för ett strukturerat och kontinuerligt arbete med ljud- och bullerfrågor i kommunen.

För mer information, se rubrik Risker och störningar – Buller.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Sandgärdesbäcken rinner genom planområdet i nord-sydlig riktning. Bäckens bredd bedöms uppgå till mindre än två meter vid normalt medelvattenstånd. Enligt 7 kap. 13 § miljöbalken gäller strandskydd inte vid sådana vattendrag.

Mot denna bakgrund omfattas planområdet inte av strandskydd.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenområden

Planområdet omfattar cirka 1,7 hektar och är beläget i utkanten av Tavel sjö. Området utgörs av ett svagt kuperat landskap där den östra delen består av skogsmark och den västra delen av öppen jordbruksmark. Terrängen lutar svagt mot söder med en höjdskillnad på omkring tre meter.

Marken består huvudsakligen av siltiga och sandiga jordarter med inslag av morän. Lokalt förekommer fuktpåverkade partier i anslutning till Sandgärdesbäcken som löper genom området i nord-sydlig riktning. Grundvattennivån bedöms generellt ligga relativt högt, särskilt i närheten av bäcken.

Vegetationen i den östra delen av planområdet domineras av yngre lövträd, främst björk, asp och sälg, med inslag av gran i torrare partier. I de fuktigare delarna förekommer gräs- och örtvegetation. Skogsområdet nyttjas delvis som skolskog av Tavel sjö skola och utgör en sammanhängande grönstruktur i Tavel sjös västra del.

Den sydvästra delen av planområdet utgörs av jordbruksmark som klassas som permanent gräsmark (Tyréns, 2026). Med permanent gräsmark avses mark som under lång tid använts för vallodling eller legat i träd och som därmed har en lång kontinuitet som jordbruksmark. Sådan mark bedöms generellt utgöra brukningsvärd jordbruksmark, även om den inte brukats kontinuerligt under de senaste åren.

I alternativutredningen för lokalisering av förskola i Tavel sjö (Tyréns, 2026) beskrivs jordbruksmarken inom fastigheten Tavel sjö 6:43 som en del av ett öppet odlingslandskap i direkt anslutning till Tavel sjö. Jordbruksmarken har värde både som resurs för jordbruksproduktion och som del av landskapsbilden, samtidigt som den är belägen nära befintlig bebyggelse, infrastruktur och kommunal service.

Sandgärdesbäcken utgör ett naturligt avvattningsstråk genom planområdet. Vattendraget har begränsad vattenföring och åfårens bredd understiger två meter vid normalt medelvattenstånd. Bäcken påverkar markens fuktförhållanden i dess närhet och utgör en del av områdets hydrologiska system.

Stads- och landskapsbild

Planområdet ligger i den västra delen av TavelSJö, i övergången mellan samlad bybebyggelse och det öppna jordbrukslandskapet. Landskapsbilden präglas av småskaliga höjdryggar med blandskog och öppna marker som sluttar svagt mot TavelSJön. Sandgärdesbäcken utgör ett tydligt stråk genom området och bidrar till den gröna karaktären.

I öster avgränsas området av Västeråkersvägen med bostadsbebyggelse från 1970-talet bestående av 1,5-plansvillor med träfasader och sadeltak. Sydöst om planområdet ligger TavelSJö skola med tillhörande utemiljö och parkeringsytor. I väster övergår landskapet till skogsmark och jordbruksmark.

Inom planområdet finns en mindre förrådsbyggnad. I övrigt saknas bebyggelse. Planområdet ingår i ett småskaligt bebyggelsesammanhang med gles struktur och tydlig grön karaktär.

Kulturmiljö

Det finns ingen utpekad kulturmiljö eller andra värdefulla byggnader inom planområdet eller dess närhet.

Fornlämningar

Fornlämningar utgör lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som tillkommit genom äldre tiders bruk och är varaktigt övergivna. Normalt är en lämning en fornlämning om den tillkommit innan år 1850. Fornlämningar är skyddade av kulturmiljölagen och runt dem hör ett fornlämningsområde som behövs för dess bevarande.

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns några indikationer på fast fornlämning inom planområdet och att inga ytterligare arkeologiska åtgärder behövs i detaljplaneskedet.

Naturmiljö

Skogs- och brynmiljöer

Planområdet domineras av ett igenväxande lövskogsparti med björk, asp och sälk samt inslag av gran i torrare delar. Skogen är huvudsakligen yngre till medelålders och varierar i täthet. I östra delen förekommer öppnare sly- och gräsytor.

I anslutning till Sandgärdesbäcken förekommer fuktlövskog med trädskikt dominerat av sälk och björk. Längs bäcken har ett naturvärdesobjekt klass 3, påtagligt naturvärde, avgränsats (AFRY, 2025). Objektet omfattar bäckmiljön med tillhörande kantzoner och fuktlövskog.

Den västra delen av planområdet övergår i odlingsmark som ingår i det omgivande jordbrukslandskapet.

Småvatten och vattenmiljöer

Flera småvatten har identifierats inom planområdet i lågpartier och fuktstråk (AFRY, 2025). Småvatten förekommer både väster och öster om Sandgärdesbäcken.

Fem småvatten har identifierats inom ytor väster om Sandgärdesbäcken. Två småvatten är belägna inom område öster om bäcken.

På östra sidan om bäcken har potentiella småvattenlokaler identifierats i anslutning till fuktstråk (AFRY, 2025). Dessa är belägna inom eller i direkt anslutning till mark som föreslås planläggas som NATUR.

Sandgärdesbäcken utgör ett genomgående vattendrag i planområdets centrala del och omges av fuktlövskog och trädklädda kantzoner (AFRY, 2025).



Figur 3: Illustrationen visar bland annat konstaterade småvatten (röd prick) inom fastigheten Tavelsjö 6:43, varav numrerade sådana innefattar fynd av åkergroda.

Groddjur

Fynd av åkergroda har konstaterats i tre av fem småvatten på västra sidan om Sandgärdesbäcken (Ecogain, 2025).

Småvattnen på västra sidan utgör konstaterade reproduktionslokaler, medans övriga småvatten utgör potentiella reproduktionslokaler. Omgivande skogs- och fuktmiljöer utgör landhabitat för arten (Ecogain, 2025).

Potentiella småvattenmiljöer för groddjur på östra sidan om bäcken är belägna i befintlig skogsmiljö nära bäcken (AFRY, 2025).

Det omgivande landskapet till planområdet utgörs till större delen av naturmiljöer liknande de som konstaterats på fastigheten.

Fåglar

Inventering av fåglar har genomförts under 2025 (Ecogain, 2025). Förekomst av häckande skogs- och brynarter har konstaterats, kopplade till lövskog, brynmiljöer och kantzoner längs Sandgärdesbäcken.

Utpekade arter i närområdet har redovisats i inventeringsunderlaget, men inga häckningar av prioriterade arter har konstaterats inom planområdet (Ecogain, 2025).

Artskydd

Åkergroda omfattas av fridlysning enligt 4 till 9 §§ artskyddsförordningen (2007:845).

Skyddet innebär förbud mot att döda, skada eller fånga individer samt att skada eller förstöra fortplantningsområden och viloplatser.

De småvatten där åkergroda konstaterats utgör fortplantningsområden. Omgivande skogs- och fuktmiljöer utgör viloplatser och landhabitat (Ecogain, 2025).

Grönstruktur och rekreation

Grönstruktur omfattar parker, naturområden, gröna samband och andra vegetationsytor som bidrar till ekologiska och sociala värden i tätorten.

Planområdet består av ett mindre skogsparti med löv- och blandskog som i dag nyttjas som skolskog av den närliggande Tavelsjö skola. Området har stigar och spår av lek- och vistelseytor men är inte iordningställt.

Området uppfyller inte kriterierna för att klassas som grönområde enligt kommunens grönstrukturunderlag, men bedöms som en grönyta, det vill säga ett grönskande element som bidrar till tätortens gröna struktur. Planområdet utgör därmed en del av det sammanhängande vegetationsstråk som löper genom Tavelsjö i anslutning till skolområdet och den omgivande bostadsbebyggelsen och betraktas som en befintlig grönstruktur.

Friytor

För bostäder, förskola, skola och annan jämförlik verksamhet ska det inom tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse, enligt

plan- och bygglagen. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan ska särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet för att den ska kunna användas för avsett ändamål.

En friyta omfattar endast ytor som är tillgängliga och användbara för lek. Ytor för byggnader, förråd, bil- och cykelparkering samt angöringsytor ingår inte i friytan och avgränsas med staket.

Umeå kommun tillämpar en dimensionering om 17 barn per avdelning. För denna förskola, som planeras omfatta upp till 8 avdelningar, motsvarar det 136 barn. Enligt Boverkets allmänna råd (2015:1) bör friytan omfatta cirka 40 kvadratmeter per barn, dock minst 3 000 kvadratmeter oavsett antal barn.

Planområdet består i dag av öppna ytor och delvis trädbevuxen mark, vilket ger goda förutsättningar att anordna friytor med varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Sol- och skuggförhållandena bedöms vara goda då västra delen är mer öppen medan skogsmark i öster ger naturliga skuggade ytor.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Det finns inga utpekade gång- och cykelvägar inom eller i anslutning till planområdet. En befintlig grusväg löper genom planområdet i öst-västlig riktning.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Taveljö skola, cirka 190 meter sydost om planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 115, 114 och 16 som förbinder Taveljö med Umeå och Vindeln.

Turtätheten bedöms som låg, med huvudsaklig trafik under skol- och arbetstider.

Motorfordonstrafik

Planområdet angränsar i öster till Västeråkersvägen, som utgör den tillfartsväg som kan nyttjas för området. Vägen är en lokalgata med låg hastighet. Korsningarna mot anslutande bostadsgator är utformade som trevägskorsningar utan särskilda trafikregleringsåtgärder.

Västeråkersvägen ansluter i söder till Taveljövägen, som i sin tur ansluter västerut till Länsväg 363, med statligt huvudmannaskap och som är den huvudsakliga förbindelsen mellan Taveljö och Umeå. Vägghållare för Västeråkersvägen är enskild.

Parkering, angöring och avfall

Planområdet är i dag oexploaterat och saknar anlagda ytor för parkering och angöring. Marken utgörs av jordbruksmark och av naturmark/skogsmark som nyttjas som skolskog.

Angöring till området sker via Västeråkersvägen.

Planområdet saknar i dagsläget bebyggelse med behov av avfallshantering.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts av LejonGEO (2023-07-31). Marken inom planområdet består huvudsakligen av siltiga jordarter med inslag av sand och morän. Jordlagren är delvis fuktpåverkade, särskilt i de lägre partierna nära Sandgärdesbäcken, där även högt grundvatten har noterats.

Berggrund bedöms ligga på större djup och har inte påträffats inom de undersökta punkterna. Markytan är svagt kuperad med en nivåskillnad på cirka tre meter.

Radonmätningar har utförts inom ramen för den geotekniska undersökningen. Resultaten visar att områden med befintlig jordbruksmark uppvisar markradonhalter som överskrider de rekommenderade gränsvärdena. Radonsäkert utförande bedöms som nödvändigt för byggnader inom planområdet.

Boverkets byggregler anger att gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader är 200 Bq/m³ för inomhusluft respektive 0,3 µSv/h för byggnadsmaterial. Detta gäller för rum där människor vistas mer än tillfälligt.

Grundvatten

Planområdet är beläget inom Vindelälvsåsens vattenskyddsområde (AFRY, 2025). Skyddsområdet syftar till att långsiktigt säkerställa skydd för grundvattenresursen.

Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen varierar grundvattennivån inom planområdet beroende på topografi (LejonGeo, 2023). I de lägre partierna i anslutning till Sandgärdesbäcken uppmättes grundvattenytan på cirka 0,5–1,0 meter under markytan. I de högre belägna delarna ligger grundvattennivån generellt på cirka 1,5–2,5 meter under markytan.

Jordarterna utgörs huvudsakligen av silt och finkorniga sediment med begränsad genomsläpplighet (LejonGeo, 2023). Infiltration sker i liten omfattning och avrinningen sker huvudsakligen ytligt mot Sandgärdesbäcken (AFRY, 2025). Grundvattenströmningen bedöms ske mot söder i riktning mot bäcken.

Planområdet omfattas inte av någon utpekad grundvattenförekomst enligt vattenförvaltningen, men ingår i det fastställda vattenskyddsområdet (AFRY, 2025).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras en stor del av vattnet i marken innan det når vattendrag. Vid hårdgöring minskar infiltrationen och avrinningen sker snabbare mot recipient.

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Avrinning sker idag naturligt mot Sandgärdesbäcken, som utgör recipient. Markens lutning medför avrinning i sydlig riktning. Längs bäcken finns lågpunkter där vatten tillfälligt samlas vid kraftig nederbörd.

En dagvattenutredning har tagits fram av AFRY, 2025. Utredningen visar att jordarten domineras av silt, vilket medför begränsad infiltrationskapacitet. Naturlig infiltration sker därför i liten omfattning och avledning sker främst som ytavrinning.

Utredningen redovisar att planområdet ligger inom den nedströms delen av markavvattningsföretaget AC3816:s båtudsområde. Bäckens och tillhörande dikessystem utgör en del av företagets avvattningsfunktion.

Beräkningar visar att exploatering utan åtgärder skulle medföra ökade dagvattenflöden jämfört med nuläget.

Frågor om markavvattningsföretagets rättsliga hantering redovisas under Fastighetsrättsliga frågor.

Snöhantering

Det finns goda förutsättningar för framtida snöupplag inom planområdet om behov uppstår i samband med ny bebyggelse.

El, värme, fiber och tele

Tillgång till el och fiber finns idag i Västeråkersvägen.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenhet för människors hälsa (9 kap. 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan utgöra olägenhet för människors hälsa.

Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelser krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Transporter av farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Brandsäkerhet

Brandpost finns cirka 150 meter nordost samt cirka 200 meter sydost om planområdet.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

Risk för översvämning

Skyfallskartering och underlag från dagvattenutredningen (AFRY, 2025-09-05) visar att planområdet påverkas av ytavrinning främst från väster och i mindre omfattning från öster. Avrinningen sker mot Sandgärdesbäcken, som utgör huvudrecipient för området.

Inga större instängda områden eller separata lågpunkter har identifierats i dagsläget. De lägsta partierna finns längs Sandgärdesbäcken, där vatten kan bli stående vid kraftig nederbörd. Skyfallsanalysen visar att maximalt stående vattendjup uppgår till cirka 0,4 meter inom de centrala delarna av området vid skyfall .

Vid ett 100-årsregn bedöms bäcken kunna breda ut sig på upp till cirka 15 meter i de flackare partierna inom planområdet.

Planområdet ligger inom den nedströms belägna delen av ett markavvattningsföretags båtnadsområde, vilket innebär att området tar emot avrinning från uppströms liggande jordbruksmark. Markavvattningsföretagets funktion är att avleda vatten norrifrån mot Sandgärdesbäcken, med Taveljön som slutrecipient.

Flödesriktningen vid skyfall är övervägande mot söder och sydväst, med Sandgärdesbäcken som naturlig avledningsväg.

Risk för ras, skred och erosion

Risk för ras

Den översiktliga geotekniska undersökningen visar att det inte finns några indikationer på rasrisk inom planområdet. Markens lutningar är måttliga och jordlagren utgörs främst av silt med inslag av sand och morän, vilka under rådande förhållanden inte uppvisar egenskaper som tyder på risk för ras (LejonGEO, 2023).

Risk för skred

Slänterna längs Sandgärdesbäcken är lokalt branta, men stabiliteten bedöms som tillfredsställande och någon risk för skred har inte identifierats. De finjordslager som

förekommer bedöms främst vara sättningskänsliga, men detta påverkar inte skredrisken enligt den geotekniska utredningen (LejonGEO, 2023).

Risk för erosion

Dagvattenutredningen beskriver att erosionskänslighet kan förekomma i anslutning till Sandgärdesbäcken vid höga flöden eller skyfall, då vattendraget tar emot avrinning från uppströms jordbruksmark. Vid inventeringstillfället noterades ingen aktiv erosion, men slänterna bedöms vara känsliga för naturliga flödesvariationer (AFRY 2025).

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Planförslaget innebär att mark inom planområdet tas i anspråk för en samhällsviktig funktion i form av förskoleverksamhet. Genom detaljplanen möjliggörs markanvändningarna Skola, Natur och Gata. Förändringen innebär att tidigare oexploaterad mark övergår till kvartersmark för skolverksamhet samt allmän plats i form av naturmark och gata.

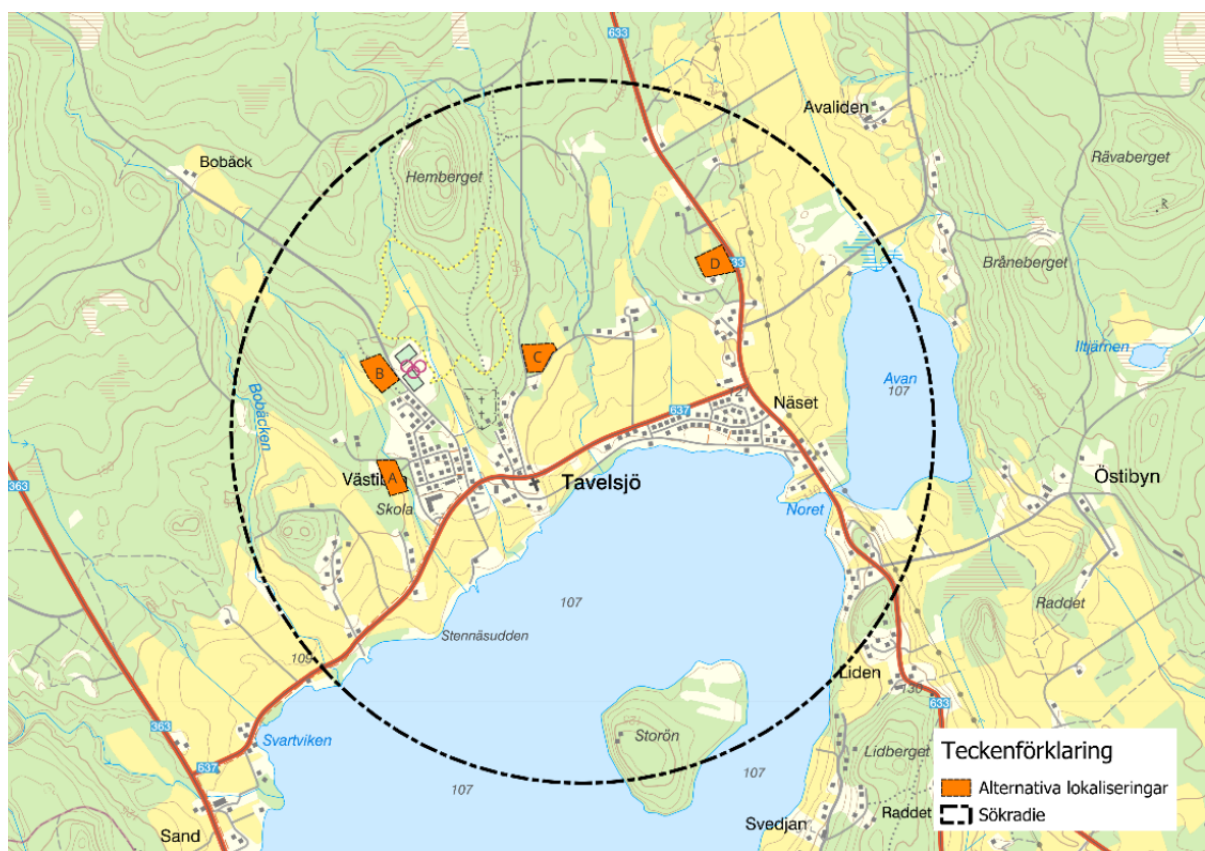
Bebyggelse och huvuddelen av skolytorna lokaliseras till den norra och västra delen av planområdet. Denna lokalisering har valts med hänsyn till områdets topografi, markförhållanden och befintliga naturvärden. Genom att koncentrera exploateringen till dessa delar möjliggörs ett sammanhängande bevarande av skogsmarken i östra och sydöstra delarna av planområdet.

Sandgärdesbäcken och dess närmiljö planläggs som **[NATUR]**. Därigenom säkerställs att vattendragets funktion som naturligt avvattningsstråk bibehålls och att bäckmiljön inte tas i anspråk för bebyggelse eller hårdgjorda ytor. Förändringen innebär att bäcken ges ett långsiktigt skydd i planstrukturen och fortsatt kan fungera som ekologiskt och hydrologiskt samband inom tätorten.

lanspråktagande av jordbruksmark

Planförslaget innebär att jordbruksmarken inom fastigheten Tavelsjö 6:43 tas i anspråk för förskoleverksamheten, inklusive byggnader, friytor och tillhörande angöring. Den berörda marken är klassad som permanent gräsmark och utgör en mindre del av ett sammanhängande jordbrukslandskap. Marken bedöms utgöra brukningsvärd jordbruksmark. lanspråktagandet har därför prövats mot hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken.

Förskoleverksamhet bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse genom att tillgodose ett långsiktigt behov av förskoleplatser i Tavelsjö. För att pröva om behovet kan tillgodoses på annan mer lämpad plats har en alternativutredning genomförts (Tyréns, 2026). Utredningen har jämfört flera möjliga lokaliseringar inom Tavelsjö utifrån bland annat tillgänglighet, trafiksäkerhet, funktionella samband med befintlig skola, topografiska förutsättningar och genomförbarhet.



Figur 4: Sökradie samt läge för de alternativa lokaliseringar som studerats. Kartunderlag: © Lantmäteriet, med bearbetningar av Tyréns Sverige AB.

Alternativutredningen (Tyréns, 2026) visar att den föreslagna lokaliseringen på Tavelnsjö 6:43 är den lokalisering som sammantaget bedöms vara godtagbar ur ett samhällsbyggnadsperspektiv. De huvudsakliga anledningarna till det beror på den föreslagna lokaliseringen i förhållande till för verksamheten avgörande funktioner, samt att alternativet inte föranleder markförvärv av privat mark. Övriga studerade alternativ bedöms ha betydande brister och bedöms därför inte kunna tillgodose behovet på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt. Mot denna bakgrund bedöms behovet inte kunna tillgodoses på annan mer lämpad plats.

Jordbruksmarken tas i anspråk för att möjliggöra tillräckliga friytor och en sammanhållen förskolemiljö. Genom denna markdisposition kan större sammanhängande skogs- och naturmiljöer i östra delen av planområdet bevaras. Avvägningen innebär att intrånget koncentreras till öppen jordbruksmark i tätortens utkant, vilket bedöms medföra mindre negativ påverkan på naturvärden och ekologiska samband än ett motsvarande ianspråktagande av skogsmark.

Samlad konsekvensbedömning

Som konsekvens av planförslaget upphör möjligheten till brukande av jordbruksmarken inom fastigheten. Samtidigt stärks Tavelnsjö med offentlig service i form av skolverksamhet och ett större område med naturmark kan säkerställas/bevaras genom att planläggas som **[NATUR]**.

Förändringen innebär att mark- och vattenanvändningen inom planområdet anpassas till tätortens utveckling samtidigt som hänsyn tas till områdets hydrologiska och ekologiska förutsättningar. Sammantaget bedöms planförslaget möjliggöra en ändamålsenlig mark- och vattenanvändning i förhållande till platsens förutsättningar och det allmänna intresset.

Stads- och landskapsbild

Detaljplanen innebär att jordbruksmark och ett skogsområde i västra delen av planområdet tas i anspråk för en skolbyggnad i två våningar. Detta medför en tydlig förändring av landskapsbilden genom att en ny byggnadsvolym tillförs i ett område som i dag domineras av gräsmark. Väster om planområdet finns enklare förrådsbyggnader i ett plan.

Byggnaden placeras inte i direkt anslutning till gaturummet vid Västeråkersvägen, men kommer att vara delvis synlig från vägen både söderut och österut genom öppningar i vegetationen. Terräng och kvarvarande naturmark gör att byggnaden inte framträder som en del av den sammanhållna gaturumbilden, utan uppfattas som en volym i skogsbrynet.

Planförslaget bevarar naturmark i den östra och södra delen av området, vilket bibehåller det gröna samband som löper längs Sandgärdesbäcken. Genom att lämna en naturzon mot bäcken kvarstår områdets vegetationspräglade karaktär.

Planförslaget bedöms vara förenligt med den småskaliga byggnadskaraktären i Tavelnsjö genom att ny bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintliga funktioner och följer områdets terräng och skogsstruktur.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Om en fast fornlämning som inte tidigare varit känd påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska utan dröjsmål anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Naturmiljö

Skogs- och brynmiljöer

Planförslaget innebär att den västra delen av planområdet tas i anspråk för skolbebyggelse, parkering och angöring. Delar av den igenväxande lövskogen och brynmiljöerna avverkas och ersätts med kvartersmark och hårdgjorda ytor. Detta medför att lokala livsmiljöer för skogs- och brynararter minskar.

Naturvärdesobjekt klass 3 längs Sandgärdesbäcken (AFRY, 2025) planläggs huvudsakligen som **[NATUR]** och tas inte i anspråk för bebyggelse. Se figur 3. Kantzonen påverkas dock indirekt genom förändrad markanvändning i angränsande delar av området.

Avverkning bör inte ske under perioden 15 mars till 31 juli för att undvika att bon och ägg skadas i strid med 4 § artskyddsförordningen (Ecogain, 2025).

Småvatten och vattenmiljöer

Planförslaget innebär att fyra småvatten på västra sidan om Sandgärdesbäcken tas i anspråk, då dessa är belägna inom område som planläggs för skola. I tre av dessa småvatten har åkergroda konstaterats (Ecogain, 2025). Lansspråktagandet innebär att fortplantningsområden försvinner.

Tre småvatten är belägna inom område som planläggs som **[NATUR]** och påverkas inte av byggrätt. På östra sidan om bäcken finns identifierade potentiella småvattenmiljöer inom NATUR-mark (AFRY, 2025). Dessa tas inte i anspråk genom planen.

Markarbeten kan medföra förändrad hydrologi och risk för grumling i Sandgärdesbäcken. För att begränsa påverkan bör hydrologiska förändringar undvikas genom anpassad dagvattenhantering, avledning över fast mark samt vid behov sedimentfällor (Ecogain, 2025).

Om småvatten tas bort ska nya småvatten anläggas innan befintliga förlorar sin funktion. Nya vatten ska uppfylla de krav som redovisas i artskyddsutredningen avseende storlek, djupstruktur och vattenhållande förmåga (Ecogain, 2025).

Groddjur

Åkergroda omfattas av fridlysning enligt 4 a § artskyddsförordningen (2007:845). Förbud gäller mot att skada eller förstöra fortplantningsområden och viloplatsar.

Genomförandet av planen innebär att tre stycken konstaterade fortplantningsområden tas i anspråk för exploateringen. Även tillhörande landmiljöer inom den västra delen av planområdet påverkas negativt.

Åkergroda förekommer spritt i det omgivande landskapet och bedöms ha lokalt gynnsam bevarandestatus (Ecogain, 2025). För att säkerställa att kontinuerlig ekologisk funktionalitet inte försämras ska ersättningsvatten anläggas innan befintliga småvatten tas bort. Lämpliga ytor för att anlägga nya småvatten säkerställs inom **[NATUR]**-marken i öster. Markarbeten i anslutning till groddjursmiljöer bör undvikas under perioden 15 april till 31 juli. Uppföljande inventering ska genomföras för att kontrollera att nya vatten fungerar som avsett.

Fåglar

Planen innebär att delar av skogs- och brynmiljöer tas i anspråk, vilket medför att lokala revir och födosöksområden för skogs- och brynararter minskar.

Inventeringen visar att inga prioriterade eller rödlistade arter häckar inom planområdet (Ecogain, 2025). Påverkan avser därmed främst allmänt förekommande arter med bred regional förekomst.

För att undvika överträdelse av 4 § artskyddsförordningen bör avverkning inte ske under perioden 15 mars till 31 juli (Ecogain, 2025).

Artskydd

Artskyddsutredningens (Ecogain, 2025) bedömning är att den planerade verksamheten inte påverkar bibehållande av tillfredsställande populationsnivåer för de prioriterade eller rödlistade fågelarter som noterats inom planområdet. Detaljplaneförslaget bedöms ej gå i konflikt med artskyddsförordningen och att dispens ej krävs utifrån påverkan på fågellivet.

Artskyddsutredningen (Ecogain, 2025) menar att skyddsåtgärder för åkergroda krävs för att inte komma i konflikt med artskyddsförordningen och för att inte riskera lokal påverkan på artens bevarandestatus. Om skyddsåtgärderna som utredningen förespråkar genomförs bedöms den planerade anläggningen minimera risken för negativ påverkan på viktiga livsmiljöer för åkergroda. Åtgärderna minimerar också risken att ägg, yngel eller vuxna grodor skadas eller dödas. Verksamheten bedöms på så sätt inte påverka den kontinuerliga ekologiska funktionaliteten för arten.

De skyddsåtgärder som utredningen förespråkar är bland annat att märka upp och bevara skog och småvatten närmast bäcken, anlägga nya småvatten för att ersätta de som påverkas av planförslaget samt genomföra regelbunden uppföljning och inventering av status på vattenmiljöer och groddjur.

Med vidtagna skyddsåtgärder bedöms effekterna för de aktuella fridlysta arterna generellt bli små. Risk för att enstaka individer av fåglar och grodor kan komma att störas, skadas eller dödas föreligger dock. Denna slutsats gäller för all markomvandlande verksamhet som sker i naturmiljöer.

Utredningen bedömer att med vidtagna skyddsåtgärder kommer i inget fall de negativa effekterna på fåglar eller åkergroda bli långsiktigt mätbara på populationsnivå och de kommer inte att kunna försämra någon av populationernas status eller utgöra hinder för att återupprätta populationsnivån till en tillfredsställande nivå, varken i ett lokalt, regionalt eller nationellt perspektiv.

I planförslaget säkras cirka 5000 m² naturmark med bestämmelsen **[NATUR]**. Kommunen tar på sig att genomföra de skyddsåtgärder som beskrivs i artskyddsutredningen (Ecogain, 2025) inom naturmarken i ett framtida genomförandeskede. Vid genomförande av de föreslagna skyddsåtgärderna bedöms planförslaget inte stå i konflikt med artskyddsförordningen. Därmed krävs ingen dispens med avseende på påverkan på åkergroda.

Grönstruktur och rekreation

Planförslaget innebär att delar av naturmarken tas i anspråk för skoländamål.

I den östra delen av planområdet planläggs naturmark i syfte att bevara en del av det befintliga skogspartiet. Denna yta bidrar till att ett sammanhängande grönstråk längs Sandgärdesbäcken kvarstår och fortsatt kan nyttjas av allmänheten.

Planförslaget innebär därmed en liten minskning av tillgänglig skogsmark inom planområdet, men gröna samband längs bäcken bevaras och fortsatt kontakt mellan skola, bostadsområde och natur säkerställs.

Friytor

Planens regleringar innebär att det maximalt går att bygga 1 900 m² byggnadsarea av kvartersmarken för skola, komplementbyggnader inkluderat. Kvartersmarken för skoländamål är 10 986 m², med borträknad byggrätt om 1 900 m², återstår det 9 086 m² yta till övriga funktioner. Varav cirka 5 000 m² sammanhängande ytor säkerställs genom korsmark och prickmark.

Boverkets beskriver att en lämplig friyta kan vara 40 m² per barn i förskolan och 30 m² friyta per barn i grundskolan, samt att en friyta gärna ska vara över 3000 m² sammanhängande. Detaljplanen bedöms uppfylla Boverkets beskrivning om friyta. Det totala behovet av friyta för antalet barn prövas i bygglovet. Detaljplanen säkerställer att det inom fastigheten kan anordnas en friyta som är lämplig för lek och utevistelse i enlighet med plan- och bygglagen.

Planförslaget innebär att friytan kan placeras i direkt anslutning till skolbyggnaden och avgränsas från angöring och parkering. Den sammanhängande friytan bedöms vara tillräckligt stor för att rymma varierad terräng och vegetation och ge möjlighet till lek och utevistelse under hela dagen.

Barnperspektivet beaktas genom att planen säkerställer att friytor kan anordnas utan att barn behöver passera trafikerade ytor. Friytans storlek och läge ger även utrymme för olika typer av aktiviteter för barn i olika åldrar.

Exakt placering och utformning av friytan prövas i bygglovskedet.

Trafik

Planförslaget medför ökad trafik till och från föreslagen skolanvändning, främst vid lämning och hämtning. Västeråkersvägen utgör huvudsaklig tillfartsväg, men angöring till parkeringen i nordvästra delen kan även ske via anslutande lokalgator i bostadsområdet.

Angöring sker via den befintliga grusade gatan i norr, som förstärks och planläggs som gata med enskilt huvudmannaskap.

Planförslaget innebär ingen förändring av det övergripande trafiksystemet i Taveljö och påverkan bedöms vara lokal till planområdet och närliggande delar av Västeråkersvägen och anslutande lokalgator.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär ingen förändring av det befintliga gång- och cykelvägnätet. Gång- och cykeltrafik till förskolan sker fortsatt via Västeråkersvägen och lokalgatorna inom bostadsområdet.

Inga säkerhetshöjande åtgärder regleras i detaljplanen. Lokalgatorna har låg trafikbelastning och bedöms även fortsatt kunna samnyttjas av samtliga trafikslag. Om behov av hastighetssänkande eller andra säkerhetshöjande åtgärder uppstår i framtiden kan detta prövas inom ramen för kommunens fortsatta trafikarbete.

Planförslaget bedöms inte påverka förutsättningarna för gång- eller cykeltrafik i övrigt.

Kollektivtrafik

Planförslaget medför ingen förändring av kollektivtrafikens sträckning eller funktion. Busstrafiken på linje 114, 115 och 16 trafikeras fortsatt via hållplatsen vid Tavelsjö skola.

Förskolan får kort gångavstånd till hållplatsen, vilket ger god tillgång till kollektivtrafik för personal och vårdnadshavare. Färdvägen till hållplatsen sker via befintliga lokalgator.

Motorfordonstrafik

Planförslaget innebär en ökning av biltrafik kopplad till lämning och hämtning, men inga förändringar av befintliga gatusektioner eller trafiksystemet i stort. Lokalgatorna bedöms kunna hantera de ökade trafikflödena till den norra anslutningen inom befintliga förutsättningar.

Angöring för lämning och hämtning är möjligt i nordvästra delen av planområdet. Ytor finns för att möjliggöra trafikseparerade leveranser inom kvartersmarken för skoländamålet.

Parkering, angöring och avfall

Planförslaget möjliggör ytor för parkering och angöring inom kvartersmark i den nordvästra delen av planområdet. Det totala parkeringsbehovet för personal samt lämning och hämtning bedöms uppgå till cirka 25 bilplatser. Den exakta dimensioneringen prövas i bygglovet mot vid tidpunkten gällande parkeringsnorm. Detaljplanen säkerställer att det finns tillräcklig yta för att parkeringsnormen ska kunna uppfyllas.

Angöring för lämning och hämtning föreslås ske vid parkeringen i direkt anslutning till skolan. Leveranser till skolan kan ske via samma gata som övrig angöring.

Planförslaget ger utrymme för framtida avfallsutrymmen inom kvartersmark. Placering och utformning prövas i bygglovet och bedöms kunna hanteras vid den föreslagna leveransangöringen i nordvästra delen av planområdet.

Barnperspektivet beaktas genom att angöring och entréer kan lokaliseras nära varandra och genom att tydlig separering mellan personbilstrafik och leveranser kan uppnås.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planläggningen innebär att kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten kommer att utökas till att omfatta planområdet. Detta möjliggör framtida anslutning till det kommunala VA-nätet. Exakt placering av anslutningspunkt fastställs av VA-huvudmannen i det fortsatta genomförandearbetet.

Detaljplanen säkerställer utrymme för att erforderliga ledningar ska kunna dras fram till planområdet och kvartersmarken. Utbyggnad och anslutning hanteras i kommande skeden enligt VA-huvudmannens anvisningar.

Dagvatten

Planens genomförande innebär att hårdgjorda ytor tillkommer i form av byggnad, angöring och parkering. Detta medför ökade och snabbare dagvattenflöden jämfört med nuläget.

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten ska omhändertas, fördröjas och renas inom kvartersmark innan avledning sker till Sandgärdesbäcken.

Fördröjningsåtgärder ska dimensioneras inom fastigheten så att utgående flöde inte överstiger befintlig belastning vid dimensionerande regn. Erforderlig fördröjningsvolym har beräknats till cirka 65 m³.

Eftersom dagvattnet avleds direkt till recipient och området inte omfattas av kommunal dagvattenhantering ansvarar fastighetsägaren för att erforderlig rening uppnås innan avledning sker. Dagvattenlösningen ska därför utformas med renande funktioner, exempelvis genom öppna diken, svackdiken eller andra anläggningar med sedimentations- och filtreringskapacitet.

Planområdet ligger inom Vindelälvsåsens vattenskyddsområde. Dagvattenhanteringen ska utformas i enlighet med gällande skyddsföreskrifter så att risk för påverkan på grundvatten och ytvatten minimeras.

Genom lokal fördröjning och rening i enlighet med dagvattenutredningen bedöms planens genomförande inte medföra ökad belastning på Sandgärdesbäcken eller uppströms liggande markavvattningsföretag (AFRY, 2025).

Dagvattenanläggningarna ska anläggas och förvaltas av fastighetsägaren.

Snöhantering

Planförslaget innebär att ytor för snöupplag behöver kunna anordnas inom kvartersmark. Detaljplanen möjliggör att snö kan läggas upp på mark som inte behövs för parkering, angöring eller vistelseytor.

Planförslaget ger därmed förutsättningar för att snöhantering kan lösas inom fastigheten utan att påverka gång- och cykelvägar eller naturmark negativt.

El, värme, fiber och tele

Ett område för tekniska anläggningar föreslås i nordvästra delen i anslutning till gatan. Inom området möjliggörs för nätstation som kan säkerställa försörjningen av el till föreslagen bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Brandsäkerhet

Framkomligheten för ambulans och räddningstjänst till och från detaljplaneområdet bedöms vara god.

Brandposter finns cirka 150 meter nordost samt cirka 200 meter sydost om planområdet och kapacitetshöjning bedöms behövas för den nya exploateringen.

Byggnaders utformning och blåljuspersonals behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten beaktas därutöver i samband med bygg- och markprojektering i enlighet med gällande regler.

Buller

Enligt övergripande kommunal bullerkartering understiger bullernivåerna inom planområdet gällande riktvärden med god marginal, där med har inte någon ytterligare bullerutredning utförts. Inte heller bedöms tillkommande bebyggelse, tillsammans med framtida trafikökning generellt i samhället, alstra trafikbuller i sådan omfattning att bullerutredning kan anses nödvändig.

Elektromagnetiska fält

Avstånd mellan bebyggelse för skolanvändningen och föreslagen nätstationen säkerställs i bygglovsskedet.

Förorenad mark och vatten

Planområdet har historiskt nyttjats som jordbruksmark och naturmark utan känd förekomst av miljöfarlig verksamhet. Enligt kommunens tillgängliga kart- och diariedata finns inga uppgifter om att verksamheter som kan ha medfört markföroreningar har bedrivits inom planområdet eller på angränsande fastigheter. Jordbruksmarken inom planområdet har huvudsakligen utgjort permanent gräsmark, vilket inte bedöms innebära någon förhöjd risk för markföroreningar.

Kommunen har även undersökt om det förekommit miljöfarlig verksamhet på närliggande fastigheter, bland annat Tavelstö 5:22, utan att några sådana uppgifter har identifierats. Hantering av massor har förekommit i närområdet, men dessa har enligt kommunens uppgifter provtagits och bedömts som rena.

Mot bakgrund av planområdets historiska markanvändning och tillgängligt underlag bedöms marken vara lämplig för den känsliga markanvändning som detaljplanen möjliggör. Planförslaget bedöms därmed inte medföra behov av sanering eller begränsa möjlig byggrätt av markmiljöskäl. Eventuell hantering av massor i samband med byggnation sker i enlighet med gällande lagstiftning.

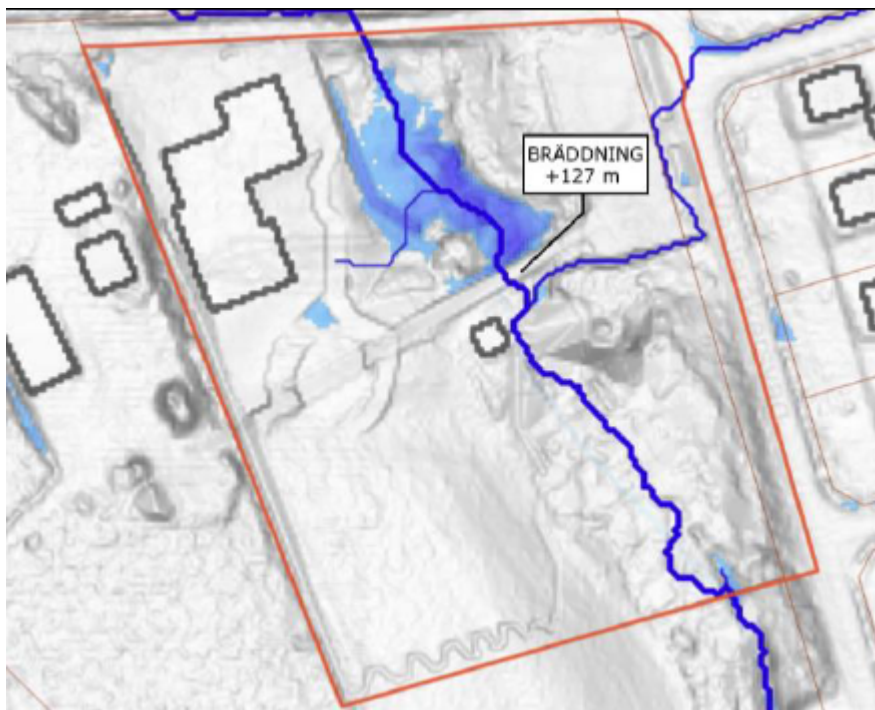
Risk för översvämning

Planförslaget hanterar risken för översvämning genom att byggnation inte tillåts i de lägre partierna närmast Sandgärdesbäcken. Marken mot bäcken regleras som korsmark inom kvartersmark, vilket säkerställer att inga huvudbyggnader får placeras i områden där stående vatten kan bli stående vid skyfall eller där bäcken kan breda ut sig.

Dagvatten- och skyfallsutredningen visar att Sandgärdesbäcken vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 kan få en utbredning på upp till cirka 15 meter. Genom att placera byggrätten i den västra delen av planområdet och lämna ett avstånd till vattendraget minskar risken för påverkan på byggnader och vistelseytor. Endast komplementbyggnader är möjliga att uppföra inom ytan som bäcken kan brädda till.

Byggrätten är dimensionerad för att ytor ska finnas tillgängliga för dagvattenfördröjning inom kvartersmarken, vilket minskar flödestoppar mot bäcken och därmed risken för lokala översvämningar.

Ingen ytterligare reglering av marknivåer görs i detaljplanen. Frågor om höjdsättning och teknisk utformning prövas vidare i bygglovskedet.



Figur 5: Figuren visar identifierade lågpunkter med bräddning från Sangärdesbäcken vid marknivå +127 meter över havet efter en möjlig utbyggnad av kvartersmark.

Risk för ras, skred och erosion

Risk för ras

Planförslaget innebär ingen förändring av marknivåer som påverkar stabiliteten och behov av särskilda åtgärder bedöms inte föreligga.

Risk för skred

Slänterna närmast Sandgärdesbäcken är lokalt branta, men den geotekniska bedömningen visar att stabiliteten är god under nuvarande förhållanden. Detaljplanen tillåter endast komplementbyggnader i dessa partier genom att marken närmast bäcken regleras om korsmark. Därmed undviks belastning eller markpåverkan i känsliga slänter.

Risk för erosion

Dagvattenutredningen visar att erosionskänslighet kan förekomma längs Sandgärdesbäcken vid höga flöden eller skyfall. Genom att endast tillåta komplementbyggnader i anslutning till bäckens kantzon och genom att dagvatten ska fördröjas inom fastigheten minskar risken för att ökade flöden påverkar slänterna negativt.

Planen bedöms därmed hantera erosionsrisk genom att hålla bäckravinen fri från exploatering. Eventuella behov av erosionskydd vid teknisk utformning prövas i projekteringskedet om det visar sig nödvändigt.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas första kvartalet 2027. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. En detaljplan gäller till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats inför arbetet med detaljplanen.

Planavgift

Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter.

Planavgiften regleras i ett särskilt planavtal.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal (6 kap. plan- och bygglagen) reglerar ansvaret mellan kommunen och exploatören gällande utbyggnad och finansiering för genomförandet av detaljplanen. Åtgärderna som regleras i ett exploateringsavtal ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Umeå kommun avser inte att teckna exploateringsavtal.

Ekonomiska frågor

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman med ansvar för iordningställande och förvaltande.

Allmän plats inom planområdet utgörs av gata och naturmark. Huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt för **[GATA]** och kommunalt för **[NATUR]**, vilket innebär att ansvar för iordningställande, drift och underhåll åligger både berörda fastighetsägare för gatan, men även kommunen för naturmarken.

Gata

För att säkerställa långsiktigt ansvar för utbyggnad, drift och underhåll bör gatan förvaltas genom en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen, med förvaltning genom samfällighetsförening. Detta ger en tydlig ansvarsfördelning mellan berörda fastigheter och skapar förutsättningar för ett samordnat och ändamålsenligt förvaltande av gatan.

Naturmark

Den naturmark som regleras som allmän plats inom planområdet planläggs med kommunalt huvudmannaskap. Marken utgör en del av den lokala grönstrukturen i Tavelsjö och kan nyttjas både som en del av skolans utemiljö och som naturmiljö tillgänglig för allmänheten. Kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av naturmarken.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten. För att möjliggöra anslutning till det kommunala VA-nätet kommer verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten att behöva utökas. Beslut om att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten fattas av Kommunfullmäktige. När verksamhetsområdet har utökats ansvarar Umeå kommun som VA-huvudman för drift, förvaltning och framtida underhåll av ledningsnätet.

Dagvatten hanteras lokalt och fastighetsägaren ansvarar för åtgärder och drift.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsbudget får kostnader för byggnation av förskola och tillhörande funktioner samt eventuell förstärkning och breddning av angöringsgatan i norr. Även kommunens driftbudget får ökade kostnader.

Kommunen får även kostnader för fastighetsbildningsåtgärder. Kostnader för framtida drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar belastar berörda fastigheter enligt anläggningsbeslut.

Detaljplanen bedöms som ekonomiskt genomförbar.

Ekonomiska konsekvenser för övriga berörda

Respektive ledningsbolag får kostnader för utbyggnad av ledningsnät. De får intäkter genom anslutningsavgifter när fastighetsägarna ansluter till nätet och löpnade intäkter från årliga driftsavgifter.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder prövas efter ansökan om lantmäteriförrättning. Ansökan inlämnas till Umeå kommun, Lantmäterimyndigheten.

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Tavelsjö 6:43	Markområde med markanvändning GATA inom detaljplanen kan tillföras till Tavelsjö 5:27. Initiering och kostnad belastar fastighetsägaren för Tavelsjö 6:43.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och förvaltas gemensamt av flera fastigheter för att tillgodose ett gemensamt behov. Gemensamhetsanläggningar redovisas i fastighetsregistret och inrättas, ändras eller upphävs genom lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Berörda fastigheter deltar med andelstal som fastställs vid förrättningen.

Den lokalgata som anläggs inom planområdet föreslås ha enskilt huvudmannaskap. Gatan bör tas upp i befintlig gemensamhetsanläggning som förvaltas av den samfällighetsförening som ansvarar för övriga gator öster om planområdet inom fastighet Tavelsjö 5:27. Anpassning av gemensamhetsanläggningens omfattning och andelstal sker genom lantmäteriförrättning.

Åtgärden hanteras i samband med genomförandet av detaljplanen och ska vara genomförd innan berörd anläggning tas i bruk.

Markavvattningsföretag

Planområdet omfattas av markavvattningsföretaget AC3816, bildat 1926 för torrläggning av jordbruksmark. Företaget regleras enligt lagen om särskilda bestämmelser om vattenverksamhet samt 11 kap. miljöbalken.

Planförslaget innebär att delar av båtadsområdet planläggs som kvartersmark. Dagvatten ska dock fördröjas inom kvartersmark innan avledning sker till bäcken.

Planen medför ingen fysisk förändring av företagets anläggning. Underhållsmöjligheter påverkas inte.

Mot bakgrund av att utgående flöde inte ska överstiga befintlig belastning bedöms detaljplanens genomförande inte medföra sådan påverkan att omprövning enligt 11 kap. miljöbalken krävs.

Detaljplanen medför därmed inga åtgärder eller kostnader kopplade till markavvattningsföretaget.

Tekniska frågor

För genomförande av detaljplanen krävs anläggande och iordningställande av allmän plats i form av gata samt iordningställande av naturmark i enlighet med planens reglering. Gatan i den norra delen av planområdet behöver förstärkas för att möjliggöra angöring och leveranser till förskoleverksamheten. Åtgärderna omfattar bland annat anpassning av bärighet och framkomlighet.

Inom kvartersmark behöver tekniska åtgärder vidtas för att möjliggöra exploatering, såsom anläggande av interna angöringsytor, parkering samt anslutning till vatten- och avloppssystem. Dagvattenhantering anordnas inom fastigheten i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer.

Eventuella justeringar av befintliga ledningar eller utbyggnad av nätstation som berörs av exploateringen hanteras i samband med projektering och genomförande. Samtliga tekniska lösningar prövas och preciseras i bygglovs- och genomförandeskedet.

Prövning enligt annan lagstiftning

Nedan listas de prövningar enligt annan lagstiftning än plan- och bygglagen som kommunen utifrån kända förutsättningar bedömer kan aktualiseras för att planen ska kunna genomföras.

Infrastrukturlagstiftning:

- *Väglagen*
- *Anläggningslagen*
- *Lagen om allmänna vattentjänster*
- *Ellagen*
- *Lagen om elektronisk kommunikation*

- *Ledningsrättslagen*

Skydds- och bevarandelagstiftning:

- *Kulturmiljölagen* - om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten.
- *Miljöbalken* – eventuellt tillstånd för vattenverksamhet, dispens för biotopskydd, strandskydd, Verksamheter kan vara tillståndspliktiga enligt miljöbalken.
- *Artskyddsförordningen*

Fastighets- och exploateringslagstiftning:

- *Fastighetsbildningslagen*

Upplýsningar

Plankartan utgör själva detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning.

Plankartan har tagits fram i AutoCAD **2019** med FocusDetaljplan **2019** och "SWE_Detaljplan_SIS_Bestämmelsekatalog-_v20180801.xml."

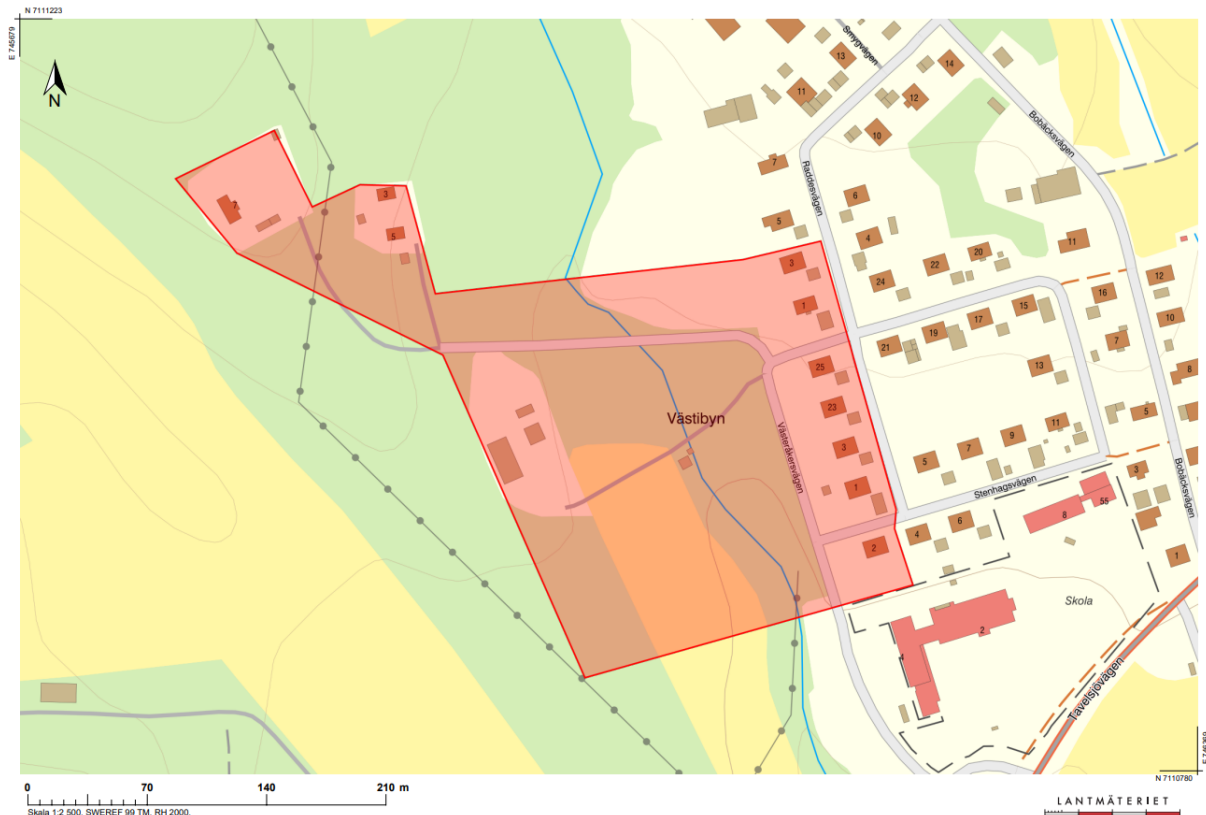
Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats.

Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samråds-kretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen samordnas med grundkartan. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samråds-krets

Detaljplanens samråds-krets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figur 6 nedan redovisas detaljplanens samråds-krets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samråds-kretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. Alla som lämnat synpunkter under samråd och granskning blir underrättade om överklaganderätt och antagande.



Figur 6: Samrådsrets markerad i röd skraffering.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering.
- Bygglöv.
- Fastighet.
- Gator och parker.
- Kommunala lantmäterimyndigheten.
- Mark och exploatering.
- Miljö- och hälsoskydd.
- Umeåregionens brandförsvär.

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB.
- Vatten- och avfallskompetens i norr AB (VAKIN).

Medverkande konsultbolag

- Tyréns Sverige AB.

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges