

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

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Tavelsjö 41:1 och delar av fastigheterna Tavelsjö S:16 och Tavelsjö 56:2 har upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering.

Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för att ersätta ett uthus med ett nytt hus för bostadsändamål och bekräfta befintlig huvudbyggnad. Det nya huset ska anpassas utseendemässigt till befintlig huvudbyggnad och närliggande bebyggelse samt underordna sig huvudbyggnadens höjd. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen upphävs strandskyddet för fastighet Tavelsjö 41:1.

Ett annat syfte med planen är att bekräfta befintliga förhållanden och byns tillgång till stranden genom att upphäva mindre delar av angränsande fastigheter som är planlagda genom Byggnadsplan från år 1972. Upphävandet sker för att bekräfta nuvarande markanvändning och ta bort felaktig användning som i Byggnadsplanen är planlagd som bostadsmark kvartersmark för dessa områden. Upphävandet påverkar inte befintlig gemensamhetsanläggning eller servitut.



Figur 1 Ortofoto över planområdet markerad med röd ram.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **2021-04-14 – 2021-05-05** samt granskning under tiden **2023-05-30 – 2023-06-22**.

Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Nedan görs en sammanfattning av inkomna synpunkter under granskningen, vilka kan begäras ut i sin helhet.

LÄNSSTYRELSEN

Har inkommit med ett yttrande enligt nedan.

Beskrivning av ärendet

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.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Brandförsvaret har inga synpunkter gällande planförslaget avseende Tavel-sjö 41:1 mfl, BN-2018/01115.

KOMMUNALA LANTMÄTERI MYNDIGHETEN

1. De administrativa bestämmelserna a1 ligger inom prickad mark mellan de två byggbara ytorna. Tror nog att a1 skall ligga inom den högra byggbara ytan? Kartan är utskriven i A3. Det finns ett litet område med prickad mark som har bestämmelserna a1 och a2 närmast stranden. Det är svårt utifrån plankartan att förstå vad som är tänkt här. Skall denna byggnad rivas. Om byggnaden skall rivas och man inte kan bygga upp den igen (prickad mark) varför har man i så fall upphävt strandskyddet inom ytan.
2. Det står om allmän plats och att huvudmannskapet skall vara enskilt enligt 4 kap 7§ PBL. Men vad jag kan se i plankartan finns det ingen allmän plats, eller räknas ej planlagda områden som allmän plats.
3. Meningen om att "För åtgärder inom kvartersmark svarar fastighetsägaren" behöver utvecklas så att gemene man kan förstå vad det innebär.

4. Det behöver tas upp att detaljplanen medger att en avstyckning kan göras från Tavelsjö 41:1, av en ny bostadsfastighet. Hur en avstyckning görs behöver det informeras om, ansökan, prövning, vart man ansöker, vem tar kostnaden etc etc.
5. I stycket om servitut är det lite oklart om officialservitutet kommer behöva upphävas och vem som skall ansöka, vart man ansöker och att ersättningar kan bli aktuellt, vem tar kostnaderna etc.
6. I stycket om gemensamhetsanläggning behöver det bli mer tydligt om ga:10 fortfarande skall förvalta samma område, dvs kommer ga:10s utbredningsområde att ändras i om upphävd plan och ny plan. Det står bara att nuvarande markanvändning kvarstår, inte något om förvaltningen. Vidare sägs inget om hur strandskydd och eventuell förvaltning skall samexistera. Gemensamhetsanläggning ga:10, måste följa strandskyddsbestämmelserna.
7. Det är även skrivet på flera platser att del av Tavelsjö s:16 och 56:2 område 6 upphävs i plankartan, detta kan tolkas som att de kommer att tas bort/avregistreras/försvinna.
8. I stycket om ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren behöver det upplysas om att fastighetsägaren kommer kan behöva bekosta ett antal förrättningar.

Kommentar

1. Plankartan revideras genom att a1 på generell prickmark tas bort. Tanken är att uthuset ska rivas i samband med att ny huvudbyggnad uppförs inom nytt bygggrätsområde. Detta förtydligas med placeringen av bestämmelsen a1 på plankartan och dess formulering.
2. Det är ett skrivfel som följt med från samrådsversionen av planbeskrivningen. Plankartan från granskningskedet och för antagande innehåller ingen allmän platsmark utan berör ett område som upphävs att vara planlagd.

3.-8. Dessa punkter har reviderats i planbeskrivningen och stämts av med förrättningslantmätare på kommunala lantmäteriet.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

POSTNORD

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@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

Sökande informeras.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM**Museets synpunkter**

Umeå kommun har tillgodosett en del av Västerbottens museums synpunkter, dock inte i sin helhet.

Utformningskraven som Västerbottens museum efterfrågats har tillämpats på huvudbyggnaden men saknas för komplementbyggnader, undantaget höjd och area.

Västerbottens museum ser gärna att krav på utformning även ställs på komplementbyggnader och andra tillbyggnader. Dessa ska harmoniera med bebyggelsen i övrigt och passa in i befintligt landskap.

Kommentar

Plankartan revideras med utformningsbestämmelser för komplementbyggnad och en reglering av nockhöjd av komplementbyggnader. Vilket även revideras i planbeskrivningen.

Yttrandet bedöms vara tillgodosett i planförslaget.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser förslaget är väl genomarbetat och vi har inga ytterligare synpunkter.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden

Trafik och gata

Inga synpunkter

Drift och underhåll

Inga synpunkter

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, el- (Elnäts) eller bredbandsledningar.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB**Vatten och avlopp**

Inget att erinra.

Avfall och återvinning

Sopkärl ställs ut på närmsta större väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Transportvägar och hämtplats måste också uppfylla NOA. Vid anläggande av enskilt avlopp tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slambil och slamavskiljare inte bör överstiga 10 meter. Vändmöjlighet alternativt genomfart måste finnas för både sop- och slambil. I övrigt har Vakin inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Kommentar

Sökande informeras.

YTTRANDE 3

Detaljplaneförslag Tavelsjö 41:1. Yttrande från berörda grannar. Under-tecknade grannar har i dag samma åsikter om det nya detaljplaneförslaget som de synpunkter som framfördes i yttrande 2021 och som redovisas i Samrådsunderlaget till nuvarande förslag.

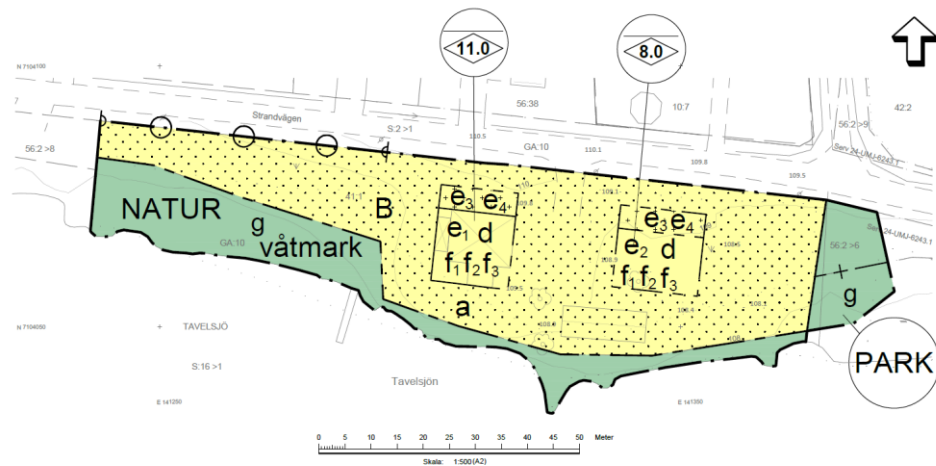
1. Det är både det som gäller byggnadsrätter och avsnittet mark och vatten. Vi kan konstatera att i nya detaljplaneförslaget har byggrätterna utökats så att det blir möjligt att uppföra ytterligare en huvudbyggnad och två kompletteringsbyggnader. En huvudbyggnad med byggyta totalt 130 kvm och två kompletteringsbyggnader à 50 kvm vardera. Totalt 230 kvm som nu ska ersätta den förrådsbyggnad som ska rivas.
2. Nockhöjderna är högst 8 m på den nya huvudbyggnaden och 4,5 m mark till takfot på kompletteringsbyggnaderna. Det senare ger en nockhöjd för kompletteringsbyggnader på 7,63 m. Enligt noggrann granskning (se bilaga) ger en nockhöjd på 8 m och 20 gr takvinkel ett utrymme för två lägenheter med en inre takhöjd på 2,80 m resp 3,77 m. Den senare med sneddat tak. Den visualisering som visas i bilaga ger en uppfattning om hur det kommer att se ut med fulla byggnadsrätter. En jämförelse med de senast byggda husen strandnära inne i viken östra sidan räknat från 41:1. Vid dessa två fastigheter är höjden upp till takfoten 3,15 m och nockhöjden 6,45 m.

3. Det streckmarkerade området där detaljplanen från 1972 är upphävd kommer fortsättningsvis att vara en del av GA:10 enligt information från lantmäterienheten inom Umeå kommun. På så sätt innebär det ingen förändring när det gäller nyttjande och skötselansvar.
4. Vi grannar kan inte acceptera den föreslagna förtätningen av 41:1 med uppenbara inskränkningar i sjöutsikten från både Strandvägen och från närliggande fastigheter. Strandvägen är en populär vandringssväg både för boende och för besökare. Även om det sker en ändring av strandskyddet för att möjliggöra en ersättningsbyggnad för nuvarande förrådsbyggnad ska inte tomtens överexploateras vilket nu föreslås i detaljplanen. En byggrätt som i byggyta motsvarar nuvarande förrådsbyggnad kan accepteras men inte de tre byggrätter som nu föreslås. Sker ingen ändring i förslaget kommer byggprocessen att avsevärt fördröjas.
5. Vi värnar om den fantastiska miljön som vi har här i Tavelnsjö. En miljö som skulle bli ännu bättre om det i samförstånd också gick att få till en gallring av den samfälliga marken mellan 41:1 och sjön.

Kommentar

1. Den enda byggrätt som har utökats i kvadratmeter är den för komplementbyggnad. För komplementbyggnad är högsta tillåtna byggnadsarea utökad från 40 kvm till 50 kvm mellan samråd och granskning. Detta gäller båda byggrättsområdena och är baserat på Detaljplanerings bedömning av hur stora komplementbyggnader behöver vara för garage. Därutöver kan fastighetsägaren också låta uppföra attfalls åtgärder, dessa räknas inte med i en detaljplans byggrätt. För den östra byggrätten möjliggörs 180 kvm byggnadsarea fördelat på 130 kvm för huvudbyggnad och 50 kvm för komplementbyggnad. I detta fall har vi valt att inte kräva bygglov för attfallsåtgärder och friggebod, då bedömningen är att kulturmiljön inte kan anses vara så känslig.

För det västra byggrättsområdet avser detaljplanen att bekräfta befintlig huvudbyggnad och befintlig komplementbyggnad på 160 + 20 kvm. Att komplementbyggnadens byggrätt även här sätts till 50 kvm handlar om likabehandling inom detaljplanen.



Bebyggandets omfattning

- e₁ Största byggnadsarea är 160 kvadratmeter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Största byggnadsarea är 130 kvadratmeter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₃ Största byggnadsarea är 40 kvadratmeter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₄ Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4,5 meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Figur 1-2 Plankarta och bestämmelser över bebyggandets omfattning från samrådsförslaget mars 2021.



EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 160 kvadratmeter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvadratmeter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₃ Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₄ Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Figur 3-4 Plankarta med bestämmelser justerad efter granskning november år 2023.

2. Detaljplanering instämmer i bedömningen av nockhöjden. I en detaljplan regleras oftast de högsta tillåtna höjderna för att sätta ramar för byggnadet. Detaljplanering har efter övervägande valt att

sänka högsta tillåtna nockhöjd för den östra byggrätten. Högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnad är nu 6 meter och högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter.

Vad gäller höjden till takfot och höjden tillnocken är detta olika måtttyper för att ange höjden på en byggnad. Dessa två termer är olika och går inte att jämföra rakt av. Dessutom förordar kommunen att nybyggnationer i byarna och på landsbygden ska harmonisera med närliggande bebyggelse och helst uppföras i 1,5–2 våningar. Det typiska nordsvenska huset har som oftast haft 1,5–2 våningar och därför anser vi att det är lämpligt att kunna möjliggöra det i Tavelnsjö. Detta överensstämmer även med kommunens policy "Byggande i byarna".

3. Till och med punkt 5 ovan. Detaljplanering noterar yttrandena och håller med om att det är viktigt att exploateringen blir lämplig utifrån tomtens storlek, påverkan på hemfridzonen och närheten till stranden. Placeringen av nya och befintliga byggrätter regleras genom två byggrättsområden och prickmark. Exploateringsgraden regleras även genom höjdregeringar och reglering av största byggnadsarea för komplementbyggnader och huvudbyggnader. En bestämmelse har även införts för det östra byggrättsområdet som innebär att det befintliga uthuset invid stranden behöver rivas innan startbesked för nybyggnad av bostadshus kan ges. Detaljplanering bedömer att dessa regleringar är tillräckliga för att begränsa bebyggandets omfattning.

Yttrandet bedöms delvis vara tillgodosett avseende punkterna 1–3.

YTTRANDE 4

1. Huvudmannaskap för allmän plats i detaljplaneförslaget fortfarande hänvisar till enskilt huvudmannaskap. Detta är inte acceptabelt från samfällighetens sida och vi förutsätter att detta förändras. Styrelsens förslag är att skötsel av allmän parkmark fortsätter som idag skötas av GA10 alternativt återgår till Tavelnsjö samfällighet.
2. Gällande område för markanvändning bostadsmark mot fastighet S16 anser vi att området ligger för nära fastighetsgräns. Om det är möjligt ur ett detaljplaneperspektiv bör detta område ligga 4,5 meter från fastighetsgräns, detta för att framgent minska konflikter gällande upprätthållande av komplementbyggnad. Ett längre avstånd mellan hus och parkmark minskar dessutom upplevelsen att man passerar tomtmark vid passage av allmän parkmark mot sjön.

3. Styrelsen kan dessutom, märkligt nog, konstatera att i nya detaljplaneförslaget har byggrätterna utökats så att det blir möjligt att uppföra en huvudbyggnad och två komplementbyggnader. Ett bostadshus med byggyta totalt 130 kvm och två kompletteringsbyggnader à 50 kvm vardera. Totalt 230 kvm som nu ska ersätta den förrådsbyggnad som ska rivras. Vi anser att tillkomna ändringar i detaljplaneförslaget överexploaterar 41:1.
4. Nockhöjden är 8 m på den nya huvudbyggnaden och 4,5 m till takfot på kompletteringsbyggnaderna. Det senare ger en nockhöjd för kompletteringsbyggnader på 7,63 m. Enligt granskning ger en nockhöjd på 8 m och 20 gr takvinkel ett utrymme för två lägenheter med en inre takhöjd på 2,80 m resp 3,77 m. Den senare med sneddat tak. En jämförelse med de senast byggda husen strandnära inne i viken östra sidan räknat från 41:1. Vid dessa två fastigheter är höjden upp till takfoten 3,15 m och nockhöjd 6,45 m. Vi anser att höjden på byggnaderna är för höga och kommer avsevärt skymma sjöutsikten.
5. Vi motsätter därför den i planförslaget föreslagna förtätningen och föreslagen bygghöjd. Planförslaget bårdar för framtida konflikter med byggmöjligheter dikt an fastighetsgräns mot S16. Vi förutsätter att skötsel av allmän parkmark fortsatt ingår i GA10 alternativt återgår till Tavelnsjö samfällighet. Styrelsen är villiga att föra dialog om ovanstående.
6. Gällande ekonomiska konsekvenser, sida 23 i planförslaget. Tavelnsjö Samfällighet önskar ersättning för uppkomna handläggningskostnader i samband med hantering av planförslaget.
7. Övrigt; i kartan till planförslaget finns en brygga inritad på S16. Vi har inte godkänt denna och denna ska således inte finnas med i underlaget.

Kommentar

Plankartan revideras med en nockhöjd för komplementbyggnad. Planbeskrivningen har reviderats med förtydliganden vad gäller GA:10 och huvudmannaskap som i nuvarande planförslag inte är aktuellt.

Vad gäller planläggningen av markanvändningen bostad har hela fastigheten Tavelnsjö 41:1 planlagts för kvartersmark bostad då tomtmarken bedöms överensstämma med denna. Ifall fastighetsägare till Tavelnsjö 41:1 önskar placera en attefallsbyggnad närmare fastighetsgräns än 4,5 meter behöver Grannemedgivande lämnas. Det innebär att grannar kommer höras ifall en sådan åtgärd planeras. Prickmarken runt om byggrättsområden tvingar alla byggnader som inte är attefallsbyggnader att hålla sig inom byggrättsområdet.

Bryggan som syns i plankartan är en del av den grundkarta som kommunen har upprättat. Grundkartan baseras på det som finns sedan tidigare i kom-

munens kartdatabas och vad vi mäter in på plats inom och utanför ett planområde. Detta innebär inte att kommunen i sin myndighetsroll har godkänt en sådan placering eller dess påverkan på stranden.

Ersättningskostnader enligt Plan- och bygglagen är inte aktuellt för fastighetsägare till de markområden som upphävs, eftersom det inte finns någon byggrätt eller annan positiv rättighet kopplad till Byggnadsplanens markanvändning för dessa fastigheter.

Vad gäller punkt 1, 2, 4 och 5 är dessa delvis tillgodosedda genom justeringar i plankartan och planbeskrivning. Punkt 3, 6 och 7 kan inte tillgodoses.

Ändringar efter granskning

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Regleringar gällande högsta tillåtna nockhöjd sänks för östra byggrättsområdet till 6 meter
- Reglering av högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad sänks till 3 meter
- Utformningsbestämmelser införs för komplementbyggnader gällande tak och fasad
- Bestämmelsen [a₁] placeras inom det östra byggrättsområdet för att tydliggöra dess koppling och avgränsas med en administrativbestämmelse
- Bestämmelsen [a₂] placeras på båda sidor om administrativgräns för att tydliggöra var regleringen gäller

Planbeskrivningen

- Genomförandebeskrivning revideras enligt KLM:s synpunkter.
- Mindre redaktionella ändringar i planbeskrivningen för att aktualisera handlingen och förtydliga konsekvenser av planens genomförande.

SAMMANFATTNING

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen.

Kvarstående synpunkter

Nedan listas berörda och sakägare med kvarstående synpunkter vilka ges underrättelse med besvärshänvisning.

Privatpersoner benämns [YTTRANDE 1, osv]. En förteckning över vilka som har lämnat in synpunkter hanteras av Umeå kommun, detta med hänsyn till GDPR.

Kvarstående synpunkter från samrådsskedet

- YTTRANDE 1 Nockhöjden bör ändras till 4,5 meter så planen enbart möjliggör enplanshus, för att värna om sjöutsikten. Mark som tillhör Tavelsjös Samfällighetsförening inklusive S:16 tas bort från förslaget.
- YTTRANDE 2 Nockhöjden ska enbart tillåta ett enplanshus, för att värna om sjöutsikten. Mark som ägas av Tavelsjös samfällighetsförening tas bort från planförslaget.

Kvarstående synpunkter från granskningskedet

- YTTRANDE 3
- YTTRANDE 4

Detaljplanering, Umeå kommun november 2023

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