



Planprogram

Förhandskopia

Diarienummer: BN-2013/00053
 Datum: 2015-01-14
 Handläggare: Karin Hultén

Detaljplan för fastigheten Tavelsjö 6:22 inom Tavelsjö i Umeå kommun, Västerbottens län

HANDLINGAR

- Planprogram
- Behovsbedömning (under utarbetande)

PLANPROGRAM

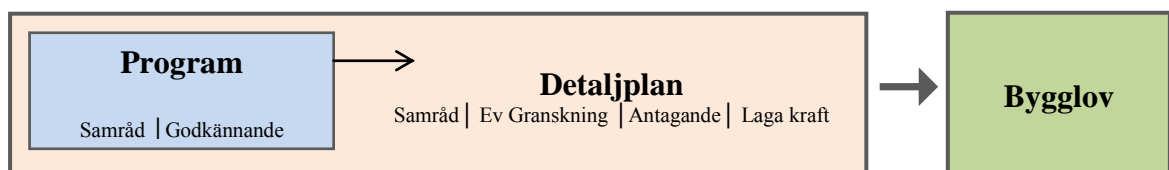
Detaljplaneprocessen för Tavelsjö 6:22 m.fl. inleds med ett programskede. Ett planprogram ska ange förutsättningar för planarbetet samt uttrycka utgångspunkter, kommunens vilja, mål och avsikter med planen. Programmet anger planområdets avgränsning, planens syfte, vilka viktiga frågor som planen ska lösa, tidplan m.m., men inte några färdiga förslag.

SYFTE

Planprogrammets syfte är att pröva möjligheten till utveckling av Tavelsjö centrum. Den ökade byggrätten är tänkt att omfatta ytor för bostäder (trygghetsboende) och centrumfunktioner som handel och restaurang. Dessutom undersöks möjlig lokalisering av en eventuell framtida större gymnastikhall. I programsamrådet prövas exploateringens inriktning och omfattning, byggnadernas volymer och placering. Dessutom prövas konsekvenserna för kulturmiljö, liksom omgivningens påverkan på föreslagen exploatering och förslagets påverkan på miljön.

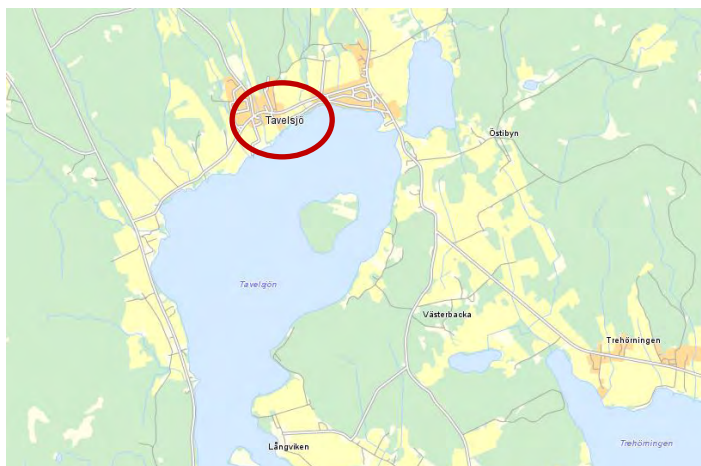
PROCESSEN

Programmet är tänkt att gå ut på samråd under december 2014. Samrådsyttranden tillsammans med eventuella politiska beslut i ärendet kommer att definiera ramarna för kommande detaljplanearbete. Efter samrådet sammanställs alla inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Eventuella förändringar inarbetas i programhandlingen innan byggnadsnämnden godkänner den. Därefter kan planprogrammet användas som underlag för kommande detaljplan. Den detaljplan som tas fram efter programskedet beräknas gå ut på samråd tidigast tredje kvartalet 2015. Ett godkännande av detaljplanen i byggnadsnämnden kan tidigast ske runt årsskiftet 2015/2016.

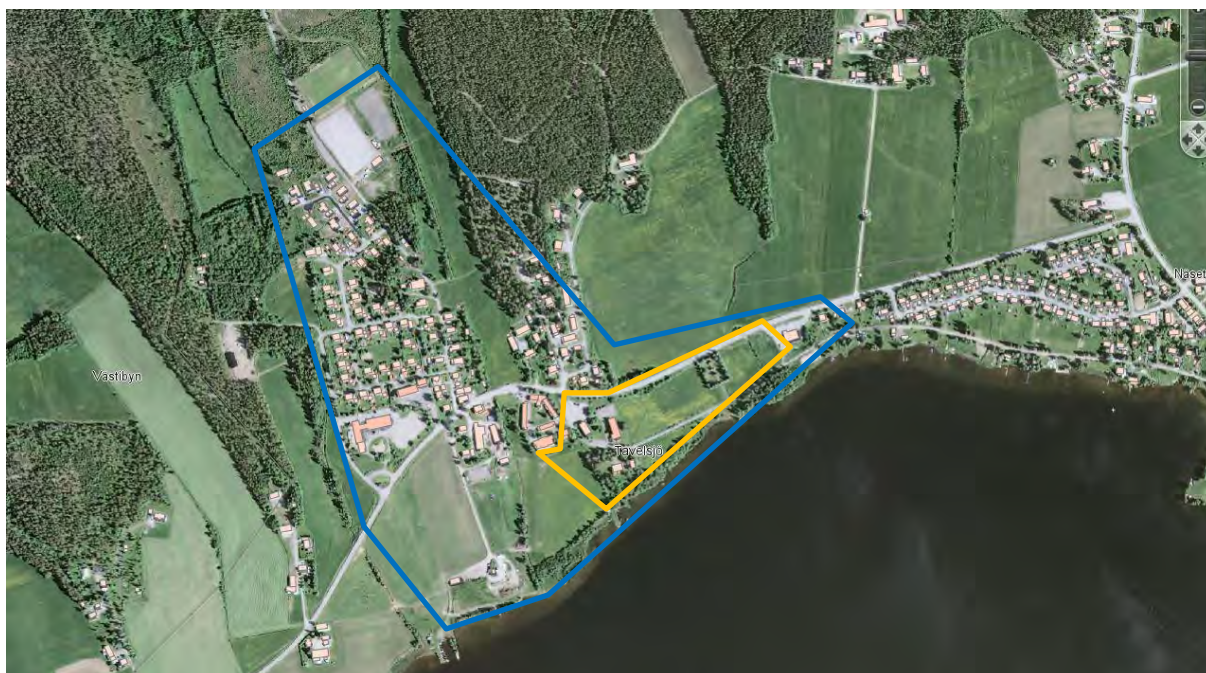


PLANDATA

Planprogrammet innefattar ett större område än det primära planområdet, nämligen centrumdelen av Tavelsjö, mellan Västeråkervägen i väster och väg 633 i öster. Det begränsas i norr av nya kyrkogården och i söder av Tavelsjön. Området är ca 4 km² stort och fastigheterna ägs av kommunen, Svenska kyrkan och TuRe (Tavelsjö- och Rödåbygdens ekonomiska förening) respektive privatpersoner. Tavelsjövägen (väg 637) är statlig med Trafikverket Region Nord som väghållningsmyndighet.



Orienteringskarta.

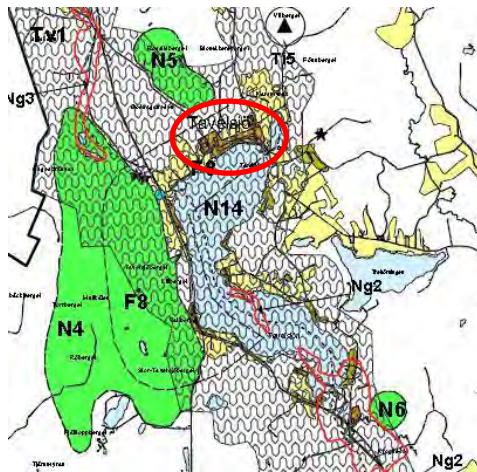


Tavelsjö vid Tavelsjöns norra strand. Primärt planområde (gul), programområde (blå).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och tillägg

För området gäller Översiktsplan Umeå kommun (öpl 98). Här anges Taveljöberget med omgivningar vara kommunens kanske vackraste och ur friluftssynpunkt attraktivaste området. Dessutom påtalas områdets höga kulturvärden p.g.a. orördheten, storleken samt förekomsten av grottor och blockbranter. Taveljöområdet är kommunens främsta året-runt-område för det rörliga friluftslivet, inkluderande fisket. Här finns potentiella konflikter mellan det rörliga friluftslivet och andra intressen. Taveljö ligger inom Vindelälvsåsens område.



T.v. Utdrag ur karta i öpl 98. Programområde markerat. Grön markering avser naturområde av värde för friluftsliv och/eller naturvård. N4: Taveljöberget med omgivningar. N5: Motions- och strövområde för Taveljö samhälle. Gul markering avser större sammanhängande odlingsmark. Brun markering = Samlad bebyggelse. N14 (skrafferering): Taveljön och dess vattenvård (skyddsområde för vattentäkt). F8: Framtida fördjupning för Taveljöområdet.

T.h. Illustration ur Tillägg till Översiktsplanen: Strandskydd i Umeåregionen. Kraftig rosa kulör markerar sträcka, där strandskyddet kan upphävas med tanke på aktuell centrumutveckling. (Grafisk skala stämmer inte överens med den sträcka som anges i dokumentets text.)

I Tillägg till översiktsplanen, Strandskydd i Umeåregionen med miljökonsekvensbeskrivning MKB nämns Taveljö som ett s.k. LIS-område.¹ Med detta avses *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen*. Här föreslås en sträcka om ca 600 meter nedanför kyrkan ingå i utvecklingsområdet och därmed utgöra undantag enligt 7 kap. 18c§ samt 18d§ miljöbalken gällande strandskyddsdispens. Anledningen är nu aktuell utredning rörande förätning av ortens centrala delar. Som skäl till att skapa ett LIS-område framhålls närheten till sjön, affären, kyrkans verksamhet och kollektivtrafiken till Umeå, vilka utgör goda förutsättningar för lokalisering av ett äldreboende. Detta i sin tur, kan utgöra generator för arbetsplatser och lokala serviceinrättningar. Det påtalas, att verksamheten ska planeras med hänsyn till jordbruksverksamheten i byn. Framtida planer måste också anpassas till gällande skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet Vindelälvsåsen och hänsyn ska tas till kulturmiljön runt sjön.

¹ *Strandskydd i Umeåregionen med miljökonsekvensbeskrivning MKB. Antagen av respektive fullmäktige i Umeåregionens kommuner 2013 (s. 61)*

Detaljplaner, inventeringar m.m.

För programområdet gäller följande detaljplaner:

- *Förslag till förändring och utvidgning av byggnadsplan för TAVELSJÖ KYRKBY mm inom Umeå kommun (2480K-P65/1972 antagen i oktober 1971)*



Tavelsjö kyrka har, som orientering, markerats med ett violett kors. Sydväst om kyrkans område är markens beteckning: L, Jordbruksmark (ockra). Den gröna beteckningen närmast Tavelsjön avser "Allmän plats, park". Ljusgrön markering öster om kyrkan: K, område för kyrkogårdsmark. Blå markering för kyrka, f.d. prästgård och församlingsgård: AII, Område för allmänt ändamål, 2 våningar. Marken är delvis prickad (får ej bebyggas).

- *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för nordvästra delen av TAVELSJÖ KYRKBY mm. (2480K-P17/1974, antagen 1973)*



Skoltomten har markerats med gulgrön prick. Skolans tomt är betecknad AII, d.v.s. allmänt ändamål i 2 våningar. Stora delar av tomten är prickad mark, d.v.s. får inte bebyggas. Längst västerut är beteckningen u, d.v.s. område avsatt för underjordiska ledningar. Observera beteckningen "Tavelsjö kyrkby" i rubriken i nedre högra hörnet.

- *Detaljplan för fastigheten TAVELSJÖ 6:86 m. fl. i TAVELSJÖ, UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län (2480K-P03/187), antagen BN 2003-06-16, laga kraft 2003-07-15*
- *Detaljplan för fastigheten TAVELSJÖ 29:3 m. fl. inom TAVELSJÖ i UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län (2480K-P09/11), antagen BN 2008-12-17, laga kraft 2009-01-20*
- *Detaljplan över fastigheten TAVELSJÖ 6:29 inom TavelSJÖ i Umeå kommun, Västerbottens län (2480K-P13/2 2012), antagen BN 2012-11-23, laga kraft 2012-12-21.*



Det tre sistnämnda planerna: Ovan t.v. En mindre plan för området närmast söder om nya kyrkogården. Här tillåts byggande av två bostadshus och plats för upplag. T.h. I planen som antogs 2008 övergick hamnanläggning och plats för bryggor till att bli parkmark och vattenområde, samtidigt som en byggrätt för bostäder (gul markering) tillkom. Nedan: På TavelSJÖ 6:29 gjordes en plan 2012, som innebär friliggande bostadshus eller kontor.



Riksintresse, kulturmiljövård m.m.

Programområdet ligger, enligt FFU (Fördjupning för Umeå) inom skyddsområde för vattentäkt (Vattenskyddsområde Vindelälvsåsen). Dessutom ingår det i ett större sammanhängande odlingslandskap, ett odlingsblock. TavelSJÖ omfattas av det generella strandskyddet (Se Översiktsplan och tillägg). I området finns varken enskilda byggnadsminnen eller fornlämningar.

I skriften *TAVELSJÖ Inventering och bevarandeförslag 1982* anges fem miljöer inom programområdet som särskilt skyddsvärda. Det gäller TavelSJÖ 6:26, den tidigare poststationen uppförd 1934, som ligger norr om TavelSJÖvägen, mitt emot församlingsgården. Vidare nämns TavelSJÖ 6:34, som idag endast utgörs av åkermark samt kyrkan med klockstapel och församlingshem och prästgård med uthus (TavelSJÖ 7:4) Dessutom omnämns ett bostadshus från 1936–37 (TavelSJÖ 7:26), norr om TavelSJÖvägen, mitt emot kyrkan. Den gårdsanläggning med bostadshus från 1800-talets början (TavelSJÖ 34:1) som anges, förefaller nu styckad i fastigheterna TavelSJÖ 34:2 och 34:3.

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

Detaljplan
 Telefon: 090-16 13 61
 Fax:
 mejladress: detaljplanering@umea.se
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering



Längst till vänster det nu rivna kapellet med skola (ritad av Umeå-arkitekten Carl Fredrik Sandgren). Klockstapeln, som hörde till kapellet och ansluter i stil till detta ritades av den i Umeå verksamme Erik Olof Mångberg och finns fortfarande kvar, liksom komministergården., som anas i bakgrunden.



1965 efter ritningar av arkitekt Carl-Hampus yrkan, placerad som den gamla i nord-sydlig rikt-tida inspiration i rött tegel, med brant, skifferklätt sadeltak. Den ersatte det kapell sammanbyggt med skolhus som uppfördes 1895 och revs 1963. Klockstapeln, som är bevarad, uppfördes runt sekelskiftet 1900 och är timrad i två avsatser under den vitmålade loklistpanelen.² Även gamla kyrkogården ligger inom programområdet, mellan kyrkan och butiken, omgiven av ett karakteristiskt vitmålat trästaket. Den nyttjades främst mellan tillkomsten år 1910 och 1927, då den nya kyrkogården norr om Tavelsjövägen invigdes, eftersom den gamla visade sig ligga sen är något av en skogskyrkogård, ritad av länsgravningsskapell i tjugotalsskandinavisk klassicism ritat av arki-28.

Allmänt påtalas i inventeringen, att kulturlandskapet utmärks av en öppen karaktär, som har stor betydelse för bebyggelsebilden. Området avgränsas i princip av sjöstränder och skogsbryn. De byggnadser som upptas i bevarandeförslaget har valts ut som särskilt skyddsvärda, då de har ett historiskt, estetiskt eller byggnadstekniskt intresse och har en välbevarad tidskaraktär.

² Byggnadsåret anges i inventeringen till 1899 och i tidskriften Tavelsjö kyrkomiljö, utgiven av Svenska kyrkan i Tavelsjö församling (2008) till 1902.

Förhållningssättet till bebyggelseplanering i byar och på landsbygden beskrivs i vägledningen *Byggande i byarna*.³ Här framhålls vikten av att *tillvarata landsbygdens och byarnas särskilda kvaliteter samt skapa förutsättningar för att behandla och utveckla den service som finns idag och som är en nödvändig trygghet för dem, som vill bo kvar i byarna och för dem som vill bosätta sig där*. I riktlinjerna framhålls vikten av att ta tillvara och stärka landskapets och bebyggelsens kulturhistoriska och miljömässiga värden. Här finns rekommendationer, som att vid tillkommande bebyggelse ansluta till naturliga gränser mellan brukad och obrukad mark, gärna intill befintlig väg och att den placeras med respekt för byns individuella mönster.

BEHOVSBEDÖMNING

Behovsbedömningen pågår. Efter färdigställande ska den sändas till Länsstyrelsen för yttrande och anslås på kommunens anslagstavla.

PÅGÅENDE PLANERING

Förutom den 39 km långa s.k. Taveljöleden på sjöns västra sida, finns runt Tavelsjön en 23,5 km gång-, cykel- och ridväg: Tavelsjön runt. På norra sidan får transporten i dagsläget ske på den samfälliga Strandvägen. Där den tar slut, i höjd med kyrkan, tvingas man upp på Tavelsjövägen (väg 637).

För närvarande pågår planering för en utbyggnad av GC-väg vid Tavelsjövägen. Den första halvan från väg 363 skall löpa söder om Tavelsjövägen, för att ungefär mitt på den 1,7 km långa sträckan övergå till norra sidan. Detta för att öka säkerheten för oskyddade trafikanter. Förhoppningen är, att barn och unga självständigt ska kunna färdas inom byn och att trafikmängden på väg 637 kommer att minska, om än marginellt, när persontrafik kan övergå från bil till gång eller cykel. Ny GC-väg kommer att ansluta mot befintliga busshållplatser, men inga nya parkerings- eller busshållplatser anläggs i samband med detta. Tidplanen innebär fastställelse i början av februari, upphandling under våren 2015 och inledda arbeten under sommaren samma år.

Ändrad angöring vid skolan har varit föremål för studier, då trafiksituationen anses farlig, eftersom små barn med föräldrar blandas med bilar, godstransporter och sopbilar. Förslaget, presenterat i en trafikutredning (skiss Eva Henriksson, WSP daterad 140530), går ut på att enkelrikta trafiken genom skolgården och leda den ut på Stenhagsvägen. Samfälligheten motsätter sig detta och föreslår i stället en stor parkering mitt emot förskolan med vändplan, övergångsställe och fartbegränsningar. Eventuella trafikåtgärder vid skolan påverkar inte aktuell GC-väg och vidare studier faller utanför detta program.

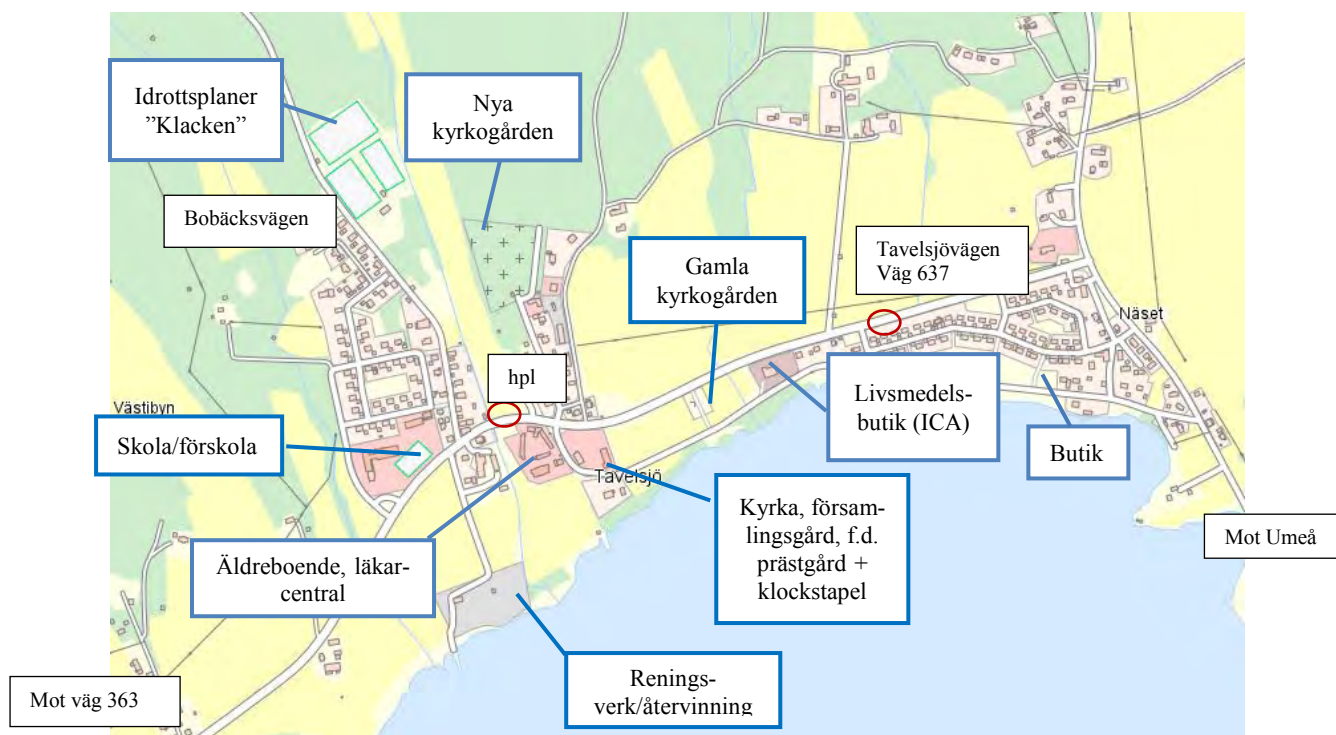
Hösten 2014 står det klart, att Umeå kommun, tillsammans med Balticgruppen, har för avsikt att utveckla en alpin anläggning på Vallberget väster om väg 363. En sådan satsning torde påverka även byns centrala delar och möjligheten till friare lokalisering av anläggningar knutna till fritidsverksamhet.

PROGRAMOMRÅDET

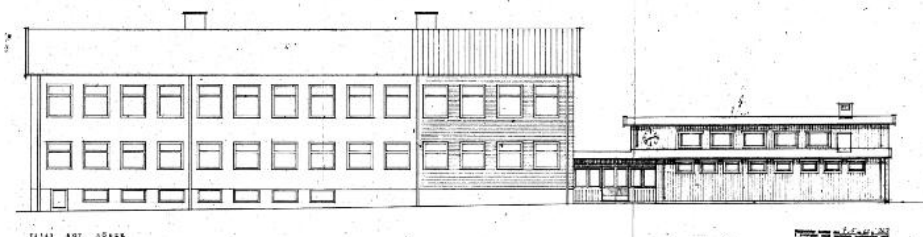
³ *Byggande i byarna*. Godkänd av Byggnadsnämnden i Umeå kommun 2005-03-18 §50.

Förutsättningar

Mot Vindeln



Programområdet utgörs av de centrala delarna av orten vid Tavelsjöns norra strand på ömse sidor om Tavelsjövägen. Terrängen är kuperad, framförallt mellan f.d. kommunisterbostaden (Tavelsjö 6:22) och sjön, där den talklädda marken stupar brant. Bebyggelsen ligger utspridd med områden av åkermark mellan.



Skolan. Fasad mot söder (Tavelsjövägen) efter tillbyggnad.

I programområdets västra del ligger skolan, uppförd 1960 med tillbyggd gymnastik ett par år senare (arkitekt *Torkel Sjöström*). På fastigheten uppfördes skola/daghem (förskola) efter ritningar av arkitekt *Sören Burman*, VBB (1978). På södra sidan om Tavelsjövägen återfinns, öster om kyrkans område, den gamla begravningsplatsen och en livsmedelsbutik. Strax väster om kyrkan finns ett homogent område med mindre bostäder för äldre, i form av rödmålade tvåvåningslängor samlade runt en oregelbunden gård. Parkeringsplatsen framför kyrka och församlingsgård utgör en stor ödlig yta, när den inte nyttjas. En brandstation återfinns på Blomåkersvägens västra sida, nära nya kyrkogården.

Området väster om kyrkan

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

Detaljplan
 Telefon: 090-16 13 61
 Fax:
 mejladress: detaljplanering@umea.se
 Webbplats: www.umea.se/stadsplanering



Ovan t.v. Äldreboende på fastigheten Tavelstj 6:32, t.h. Läkarmottagning på Tavelstj 6:29.
Nedan t.v. Slänten på fastigheten Tavelstj 6:34, t.h. Sjöbacka och läkarmottagning sedda från söder



På fastigheten 6:32, som ägs av Umeå kommun, finns tre tvåvåningslängor runt en gård innehållande äldreboenden och längst söderut ett gruppboende, Sjöbacka. Slänten söder om äldreboendet utgörs av den privatägd fastigheten Tavelstj 6:34.



Marken på fastigheten Tavelstj 6:34, sommar respektive vår.

Området mellan kyrkan och Tavel sjön

Detta program har sin grund i viljan att utveckla f.d. komministerbostaden och området söder om kyrkan. Kyrkan och församlingsgården är samma andas barn från 1960-talet (församlingsgården invigd 1961 och kyrkan 1965). F.d. komministerbostaden, byggd

1911 är idag kraftigt förändrad till det yttre, genom ny panel i ljus kulör, utbytta fönster etc. Den minner dock om den tid, när bygden hade en komminister i Umeå landsförsamling boende på platsen.



F.d. Prästgården 2014 sedd från sydost

Klockstapeln från 1902, står idag inte på kyrkans mark. Överenskommelsen mellan den kyrkliga samfälligheten och nuvarande ägare är, att den får flyttas och att församlingen anvisar en ny plats. En sådan åtgärd får närmare diskuteras med berörda myndigheter. Trots de stora förändringar som skett på drygt hundra år, utgör området en central kyrklig enhet, från nya kyrkogården i norr till Tavel sjön i söder.

På gamla planer kallas området för *Tavel sjö kyrkby*. Med kyrkans tillkomst slapp människor resa de tre milen till Backen i Umeå. Beteckningen kan förefalla ålderdomlig idag, men det ligger fortfarande någonting i detta; att Tavel sjö utgör tätort för flera gamla jordbruksbyar.



Foto som visar den gamla kyrkan med tillhörande skollokal, komministerbostaden och klockstapeln. Observera att prästgården hade en mörk (troligen röd) kulör och att uthuset förefaller vara längre än idag.

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

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

Området mellan kyrkan och livsmedelsbutiken

Partiet mellan kyrkan och gamla begravningsplatsen är idag en öppen yta, resterna av en åker, som delats genom Tavelsjövägens nuvarande sträckning. Den ligger lågt i förhållande till vägen och splittrar det som kan utgöra en centrumbildning på orten. En bit jordbruksmark med samma fastighetsbeteckning (Tavelsjö 7:8) ligger även söder om Strandvägen.



T.v. Nivåskillnaden mellan Tavelsjövägen och marken öster om kyrkan. T.h. Gamla kyrkogården sedd från Strandvägen i söder.

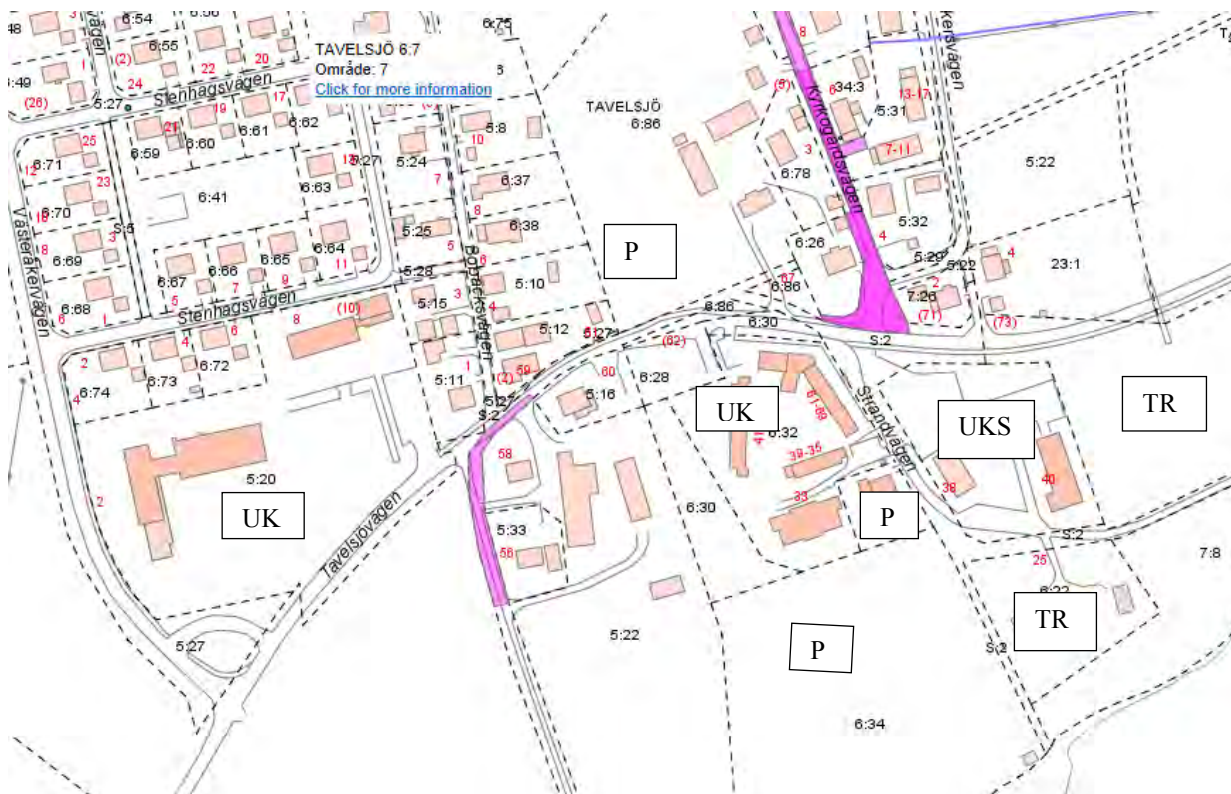
Den lilla, gamla kyrkogården, är en uppfyllnad mitt i åkern i nivå med den dragning byavägen nu har. Den inramas av björkplanteringar och ett vitt staket. Idag finns två entréer; en i söder och en tillkommen 1955, när den nya vägen (Tavelsjövägen) byggdes. Möjligheten att stanna bilar på norra sidan är mindre väl tillgodosedd. Den helhet kyrkogården bildar, ger en bra bild av begravningskicket på landsbygden, under denna begränsade period. Gamla kyrkogården betraktas inte bara som kyrkogård utan även som park. För de som fortfarande vill vårda gravarna, finns ett nedsläpp till sjön, där vatten kan hämtas.



Livsmedelsbutiken sedd från väster (Tavelsjövägen) i höjd med gamla kyrkogården, vars staket anas längst till höger.

Ägoförhållanden

Den mark som ingår i detta planprogram har ett flertal olika ägare: Skoltomten (Tavelsjö 5:20) ägs av Umeå kommun. Jordbruksmarken närmast norr om Tavelsjövägen (Tavelsjö 6:86) är privatägd, liksom området väster om kyrkan och ner mot sjön (Tavelsjö 6:34). Kyrktomten (Tavelsjö 7:4) ägs av Umeå kyrkliga samfällighet, medan f.d. prästgården (Tavelsjö 6:22) ägs av Tavelsjö-Rödåbygdens utveckling ekonomisk förening (TuRe). Föreningen äger sedan 2013-12-2 även partiet runt gamla kyrkogården och ned mot sjön (Tavelsjö 7:8).



Utsnitt, som visar den centrala delen av programområdets fastigheter. P=privat, UK= Umeå kommun
TR=TuRe, UKS= Umeå kyrkliga samfällighet

Utanför ovan illustrerade fastigheter ägs idrottsområdet längst norrut, den s.k. Klacken (Tavelsjö 6:40) av Tavelsjö AIK. Själva kyrkogården och 5 meter runt denna, kommer att avstyckas som en fastighet ägd av kyrkan. Umeå kommun äger fastigheterna vid butiken (Tavelsjö 56:2 respektive 56:51), medan Tavelsjö 29:3 är en enstaka, privatägd fastighet närmast sjön.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts för Tavelsjö 6:22 av Tyréns. I rapporten konstateras, att nivåskillnaden mellan högsta punkten och strandlinjen är ca 14 meter (nivå +121 till nivå +107). De geotekniska förhållanden som fastigheten ligger i sägs tillhöra norrlandskustens berg- och sedimentområde och har legat under högsta kustlinjen. Jordarterna är glacialt bildade med postglaciala sediment. De postglaciala sedimenten uppträder främst i svackor och dalgångar och består av silt eller sulfidsilt. Morän förekommer främst i anslutning till höjder och är i exponerade lägen kraftigt svallad.

Utifrån satellitfoto över fastigheten konstateras att den omges av åkermark men att själva fastigheten är bevuxen med träd ned till Tavel sjön. Norr om fastigheten fortsätter skogsmarken som sedan breder ut sig och åkermarken fortsätter i östlig och västlig riktning. Det bedöms att fastigheten ligger lokaliserad i änden av en drumlin bestående av morän med utsvallade sediment i östlig och västlig riktning. Närmast strandlinjen i söder samt i östlig och västlig riktning övergår troligtvis moränen till lösare sediment på fastigheten. Bedömningen förstärks av resultatet från en tidigare genomförd geoteknisk undersökning på fastigheten Tavel sjö 6:30 och Tavel sjö 6:32,⁴ där marken består av silt eller något lerig silt med ökad hållfasthet åt öster mot fastigheten Tavel sjö 6:22.

Det bedöms generellt på fastigheten att byggnader kan grundläggas i naturligt lagrad jord utan ytterligare förstärkning eller pålar. Centralt på fastigheten, där det bedöms att jorden består av morän, klarar marken av att bära byggnader med fler än två våningar utan ytterligare jordförstärkningsåtgärder eller pålar. Längre västerut eller österut på fastigheten i övergången mellan morän och sediment kan problem uppstå med ojämna sättningar då tillskottslaster, såsom fyllning och huskroppar, påförs. De byggnader som antas påverkas mest av detta är bollhallen (se Tidigt förslag på sid. 14) och huskroppen närmast Tavel sjön. Det bedöms dock att dessa sättningar kan fås ut relativt snabbt med överlast och liggtid innan byggstart. Beträffande stabilitet bedömer man i dagsläget inte att inga stabilitetsproblem kommer att uppstå till följd av de planerade byggnaderna. Inga dimensionerande jordegenskaper redovisas i den översiktliga bedömningen. Dimensionerande värden på jordens hållfasthetsegenskaper ska utvärderas och redovisas i en detaljerad undersökningen som utförs när byggnadernas storlek och läge har fastställts.

Sammanfattningsvis konstateras att genomförd rapport är av mycket översiktlig karaktär för att bedöma om fastigheten är lämplig för den exploatering som planeras. Ingen fältgeologisk undersökning har genomförts utan omdömet baserar sig på flygbilder, jordartskartor och en äldre genomförd undersökning på grannfastigheten. Kompletterade undersökningar motsvarande en detaljerad undersökning bör utföras med undersökningspunkter och grundvattenrör i exakt läge för planerade byggnader i detaljskedet. Undersökningen bör genomföras för korrekt utformning av överlast och för att få en uppfattning om jordens dimensionerande egenskaper.

Fornlämningar

Inom programområdet återfinns inga fornlämningar.

Vägtrafik

Genom programområdet löper, parallellt med Tavel sjöns norra strand, den öst-västliga Tavel sjövägen (väg 637) mellan väg 363 och väg 633 mellan Vindeln och Umeå. En äldre trafikräkning (2004) anger trafikmängden per årsmedeldygn (ÅDT) till 670 fordon varav andelen tung trafik är 7%.⁵

Kollektivtrafik

Sträckan trafikeras av Länstrafiken (linje 115: Tavel sjö-Hissjö-Ume och linje 16: Vindeln-Umeå). Det finns två busshållplatser på Tavel sjövägen (skolan respektive bygdegården) och det går totalt ca åtta turer i vardera riktningen på vardagar.

⁴ Geotekniskt utlåtande för utbyggnad av pensionärshem inom Tavel sjö 6:30 och 6:32, Umeå kommun, utförda av J&W, daterad 1977-06-03.

⁵ Uppgift i Trafikverket: Beskrivning Väg 637 GC Väg 363-Tavel sjö. Objekt nr: 8211649, upprättad 2013-09-27

Buller



Buller från Tavelstjövägen utgör inte något problem, då dygnsmedelvärdet avtar mot aktuellt område, för att ligga på 45–55 dBA på åkern mellan kyrkan och

Parkeringar

Idag finns två stora, hårdgjorda parkeringsytor söder om Tavelstjövägen; vid kyrkan och ICA. Dessutom upplevs skoltomtens idrottsplan som en ödslig yta, vilket påverkar väg- och naturlandskapet negativt.



Dagens tre stora öppna ytor i direkt anslutning till Tavelstjövägen .

Vatten och avlopp

Umeva har ledningar för vatten och spillvatten i området. Dagvattenledningar finns endast i bostadsområdet norr om skolan. Eventuella behov av ledningsförstärkningar får studeras i planskedet.

Kabel-TV

Tavelstjövägen erbjuder internet via bredbandsleverantör, som i dagsläget är AllTele.

Djurhållning

Inom programområdet förekommer djurhållning och direkt väster om tänkt planområde finns beteshagar för hästar och nötdjur. I byastrukturer som denna, får viss störning från djurhållning anses acceptabel, men vid en planläggning, skall saken undersökas vidare.

Strandskydd

Som påtalats under rubriken *Översiktsplan och tillägg*, utgör en sträcka om 600 meter ett s.k. LIS-område.⁶ Intresse finns av att få allmän tillgång till stranden genom stigar, bryggor etc. Det är angeläget att eventuella bryggor samlas till ett begränsat område och sådana får anläggas i vattenområdet söder om markerat LIC-område.

⁶ Som tidigare påtalats, är den grafiska skalan i handlingen *Tillägg till översiktsplan. Strandskydd i Umeåregionen med miljökonsekvensbeskrivning* (s. 63) felaktig.

FÖRSLAGET

Tidigt förslag

Som utgångspunkt i diskussionerna har tjänat en förslagsskiss presenterad av TuRe (Tavelsjö- och Rödåbygdens utveckling, ekonomisk förening) utförd av arkitekt *Laila Björnham*, daterad 2013-01-30. Vid utvärdering har följande synpunkter framkommit.

Genom att låta tillkommande bebyggelse på ett så markant sätt anknyta till f.d. komminis-terbostaden, blir dess tidigare roll otydlig. I en akvarell har den illustrerats som en helt vit byggnad; d.v.s. ett permanentande av dagens utseende och anpassning till de allmänna idealen runt 2010 i stället för att minna om den kyrkplats den ingick i. Som illustrationen visar, skulle ingreppet innebära en närmast total avverkning av den fina tallskog, som idag avslutar kyrkans området mot sjön.



Även om illustrerad idrottshall place-rats i slänten, är det en stor volym, som skulle bli mycket synlig från sjösidan. Den skulle dessutom alstra hårdgjorda ytor för parkering och angöring. Läget har därför uteslutits. Etablering av bostäder så nära strandlinjen innebär flera tekniska och praktiska problem, som rör tillgänglighet, snöröjning, sophämtning, brandevakuering, vatten och avlopp etc.



Förslaget till utveckling av området söder om kyrkan. Detta skulle innebära stora ingrepp i den skogbeklädda slänten, ett skalproblem och flera praktiska knivigheter på den brantaste delen mot sjön.

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

Detaljplan
Telefon: 090-16 13 61
Fax:
Mejladress: detaljplanering@umea.se
Webbplats: www.umea.se/stadsplanering

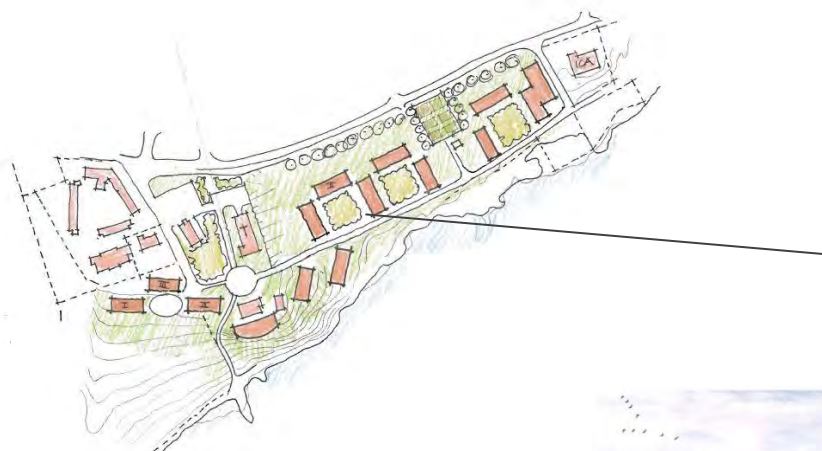
Ny bebyggelse

Detta planprogram har – som nämnts – framtagits, för att den sökta planändringen skall placeras i ett sammanhang, som går att bygga vidare på. Inom programområdet, som innefattar stora delar av centrala Tavelstö, redovisas nedan ett antal möjliga förtätningsområden.

Bostäder och lokaler

Trots det sammanhängande jordbrukslandskapet, är det idag få i bygden som livnär sig på jorden. Det förefaller rimligt att förtäta kärnan och i det läget kan tanken på en kyrkby väckas till liv; men inte en tillbakablickande idyll utan ett livaktigt centrum där folk kommer samman. Kyrkobyggnaden, med dess medeltida inspiration, bör även i fortsättningen vara den som skalmässigt tydligt avviker från bebyggelsen intill. Anslaget med rödmålade längor runt gårdar, som finns i bostadshusen väster om församlingsgården, kan i det läget utgöra inspiration.

Komministergården föreslås att i möjligaste mån behållas som en avläsbar enhet och uthuslängan väster om denna kan förlängas mot norr, i enlighet med den utsträckning som anas på äldre foton. Vid byggande i anslutning till f.d. prästgården föreslås en modifiering av tidigare nämnda förslag. Tillkommande byggnader i form av bostäder, service, restaurang etc. kan byggas upp på ett sätt, som anpassas till befintlig terräng: jordbruksmark eller tallbacke. En större samlingslokal, som kan komma ifråga, bör med fördel kunna sprängas ned i backen och därmed byggas i flera plan, förses med sedumtak och endast visa en glasad, lysande fasad mot sjön. Den bör dock inte placeras längre söderut än till kanten av den svagt lutande platå, som ansluter till komministerbostaden, innan marken övergår i en brant sluttning.



T.v. Möjlig placering av bostadshus och samlingslokal (orange). Befintliga byggnader i rosa. Observera nivåkurvorna, som styr lämpliga lägen. T.h. Exempel på naturanpassat hus: Sporthall Ekebyhov. Arkitektbyrå: Belatchew Arkitekter. Även om det är annan användning, kan den diskreta karaktären inspirera till samlingslokal.

Bostadshus med mindre lägenheter kan placeras intill komministerbostaden; i väster på tidigare jordbruksmark, om denna (som idag är privatägd) blir tillgänglig, i öster på den svagare sluttningen ned mot sjön. Byggnadskropparna anpassas i denna del till den slutande terrängen. Dessa byggnader, i måttlig skala, kan i viss mån sammanlänkas, för goda invändiga samband, men de bör som volymer betraktade framstå som egna enheter. När det gäller förlängningen mot öster; se Området mellan kyrkan och livsmedelsaffären. Det är av stor vikt, att även parkeringslösningar anpassas till det känsliga läget.



och kyrkogården är en grannliga uppgift ur gestaltningssynpunkt. Marken sluttar dessutom i olika riktningar, från såväl kyrkan som Tavelsjövägen.

Området öster om kyrkogården kan med fördel bevaras som en fortsättning på jordbrukslandskapet i form av en upprustad ängsmark. Den kan dock utgöra expansionsområde för framtida bostäder.

Då klockstapeln idag inte ligger på kyrkans mark, är en ny placering aktuell. Det finns då två alternativa placeringar: Den första är i anslutning till nya kyrkotputsat tegel från 1928 och ritat av arkitekt Knut Nordenskiöld som är uppfört. En annan möjlig placering är intill den gamla kyrkogården. Klockorna (två stycken, från 1902 respektive 1927, båda gjutna av K.G. Bergholtz, Stockholm) kan minna om den tid, när kyrkogården var i aktivt bruk och klockorna ringde själaringning. Ett problem med flytten är det faktum, att det under klockstapeln idag finns en matkällare.



T.v. Kyrkan sedd från Strandvägen. T.h. Livsmedelsbutiken sedd från Tavelsjövägen. Närmast hitom syns fastigheten Tavel sjö 56:2 (ägare: Umeå kommun). Området har idag en odefinierad karaktär.

Det område som återstår mellan slänten öster om kyrkan och parkkresnan runt kyrkogården, bör kunna nyttjas för bostadsbebyggelse, vänd mot Strandvägen. Även den del av samma fastighet (Tavel sjö 7:8), som ligger söder om Strandvägen kan delvis bebyggas.

Det senare har stöd i upphävandet av strandskyddet som beskrivits under rubriken *Översiktsplan med tillägg*, något som inte gäller det långsträckta partiet mellan kyrkan och kyrkogården. Möjligheterna att frångå strandskyddet bör dock utredas med tanke på att det tillgodoser ett annat mycket angeläget intresse, nämligen att utveckla befintligt centrum och spara åkermark av större praktiskt och upplevelsemässigt värde.



Ovan: Det bör vara möjligt att komplettera med bostäder i området mellan kyrkan och gamla Kyrkogården samt vidare mot butiken och i slänten mot Tavel sjön i söder. Exakt omfattning studeras vidare med tanke på visuellt samband mellan kyrka och kyrkogård. I området närmast livsmedelsbutik kan blandad verksamhet vara möjlig.

En kontinuerlig bebyggelse med småskaliga hus längs Strandvägen, skulle länka samman ”kommersiellt och andligt centrum” i form av kyrka och ICA-butik. Livsmedelsbutiken (på fastigheten Tavel sjö 56:52) har en utformning, som inte är en tillgång för miljön. Hela fastigheten utgörs av en asfalterad, upphöjd yta, som inte ansluter till sin omgivning på ett naturligt sätt. Butiken har dessutom byggts om, då entrén flyttats från norr till väster. På fastigheten finns även en bensinpump. Som möjlig utvidgning av handeln finns kommunal mark på båda sidor: Tavel sjö 56:2 i väster och Tavel sjö 56:51 i öster.

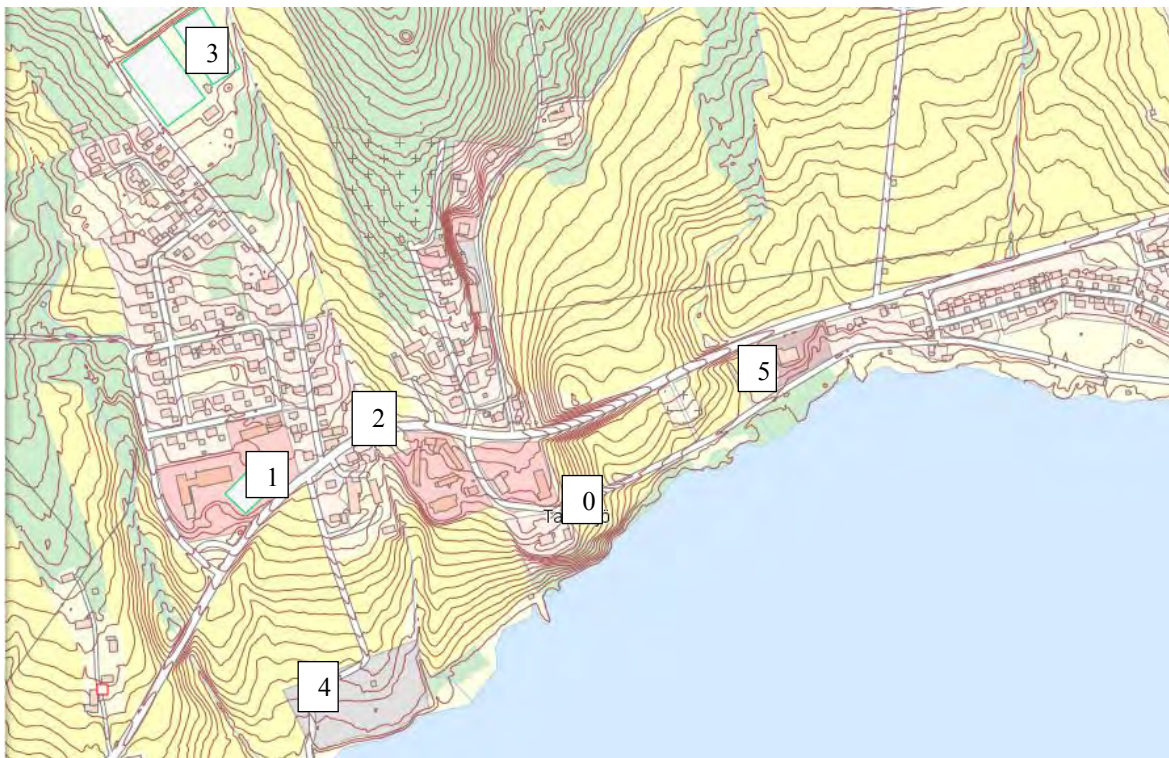
Vid en eventuell förtätning av bebyggelsen mellan kyrka och kyrkogård, krävs – liksom för området söder om kyrkan – geotekniska undersökningar. Här torde uppfyllnader, för naturlig anslutning till Tavel sjövägen, bli aktuell. Slutningen direkt öster om kyrkan bevaras orörd, eller kan möjligen nyttjas för att infoga relativt dolda parkeringslösningar.

Förutom detta sammanhängande området, kan det vara tänkbart, att förtäta med några mindre bostadshus på fastigheten Tavel sjö 6:7, i anslutning till befintligt villaområde. Marken är idag privatägd.

En enstaka fastighet nära sjön är Tavel sjö 29:3. Den är privatägd och har en plan, antagen 2008, som medger byggande av bostadshus. Ännu har inget hus uppförts och genomförandetiden har gått ut. I dagsläget förefaller det rimligt, att i programskedet ute-

sluta byggande av enskilda villor på denna del av Strandvägen. Hur detta låter sig göras undersöks.

Idrottshall



I programskedet prövas sker en fri prövning av alternativa lägen till den idrottshall, som tidigare inarbetats i förslaget runt en utveckling i området söder om kyrkan.

För placeringen av en idrottshall prövades, som nämnts, i ett tidigt skede slutningen söder om kyrkan, ned mot Tavelnsjön. Detta läge har dock frångåtts av olika skäl; ett är den dominans en stor volym och tillhörande parkering skulle innebära i direkt närhet av kyrkan, även om den tänkts delvis nedgrävd. Ett annat är avståndet till skolan, vars elever anses utgöra en viktig målgrupp. Här prövas därför fem andra lägen: 1. Skoltomten 2. Ett läge centralt i samhället norr om Tavelnsjövägen, Tavelnsjö 6:86 och 3. I anslutning till idrottsplanerna norr i byn, den s.k. Klacken (Tavelnsjö), 4. Vid reningsverk/återvinning, 5. Väster om livsmedelsbutiken.

Det finns för- och nackdelar med samtliga lägen, beroende bl. a. på vilken besökarkategori man vänder sig till. Den redovisade storleken i alternativen är ungefärlig och innefattar inte omklädningsdel eller plats för angöring/parkering. Generellt gäller för utformningen, att hallen i möjligaste mån bör förläggas lågt eller i förekommande fall som souterräng. Byggnaden bör utföras i trä och ha en medveten arkitektonisk utformning, som gör den stora volymen till en byggnad och inte en ”ögonlös” hall. Fönster mot utsikt och/eller väg.

1. Skoltomten (Tavelsjö 5:20)



Här finns möjlighet att uppföra en sport-hall om ca 20x40 meter. Placeringen är grannlaga, då kvarteret även inrymmer tre villatomter i norr och i öster gränsar till småhustomter. Sedan förskolan etablerats, är skolgården redan relativt liten, med tanke på bollplan, parkeringar etc. Angöringen har varit föremål för utredning, men något förankrat förslag finns ännu inte framme. Fördelen med läget är de goda möjligheterna att samverka med

skolan. En tanke är också, att kunna utnyttja den omklädningsdel till befintlig gymnastik, som nyligen rustats (alt. A). Placering på skolgården förutsätter närmast någon typ av sänkning av idrottshallen, för att inte fullständigt skymma grannfastigheterna i öster. Om man bortser från kopplingen till befintlig omklädningsdel, skulle en placering öster om förskolan kunna vara möjlig (alt. B). Den inkräktar då på idrottsplanen, som skulle behöva erhålla ett annat läge.

2. Vid Tavelsjövägen (Tavelsjö 6:86 resp. 6:28/6:30)



En placering vid Tavelsjövägen skulle vara fördelaktig, då det är centralt med tanke på såväl skola, som äldreboenden intill kyrkan. Problemen är dock flera: Norr om vägen är marken idag privatägd, där en av ägarna bebor fastigheten Tavelsjö 6:78. En uppförd idrottshall skulle skymma den befintliga bebyggelsens sydvästläge, även om den sluttande marken nyttjas för en souteränglösning. Även nödvändiga infarter och parkering riskerar att påverka aktuella markägare negativt. En viktig faktor är även

ingrepp i den sammanhängande jordbruksmark, som här fortfarande kan avläsas. Söder om Tavelsjövägen ägs fastigheterna Tavelsjö 6:28 och 6:30 visserligen av Umeå kommun, men det är trångt mellan området med äldreboenden och de privata fastigheterna 5:16/5:22.

3. Vid Tavelsjö Klackens grusplan (Tavelsjö 6:40)



Området ligger vid Bäckvägen, utanför detaljplanlagt område och fastigheten ägs av Tavelsjö AIK. Fördelen med denna lokalisering är det fria läget med möjlighet till utvidgning och närheten till idrottsplanen. Nackdelen är det upplevda avståndet till såväl skola som anläggningen runt kyrkan, inte minst för de äldre i samhället. Den faktiska sträckan är ca 450 meter från Tavelsjövägen, vid en förläggning längst söderut i området. Ett annat problem är den ökande trafiken på Bäckvägen, som delvis utgör bostadsgata.

4. Vid reningsverk, återvinning (Tavelsjö 5:26)



Fastigheten ägs av UMEVA. Fördelen med läget, är att avstånden till skola respektive äldreboende är ungefär lika stort. Från platsen är utsikten mycket vacker, men den belastas av reningsverk och återvinningsstation. En lokalisering till detta läge förutsätter flyttning av återvinning. Området utgör också ett strandnära läge utanför den zon som angivits enligt LIS (landsbygdsutveckling i strandnära läge).

5. Väster om livsmedelsbutik (Tavelsjö 56:2)



Marken ägs av Umeå kommun. ICA-butiken med dess parkering utgör idag ett mindre lyckat blickfång från Tavelsjövägen och gamla kyrkogården. En idrottshall skulle kunna läggas på en nivå, så att den synliga höjden begränsades. Med medveten utformning och tillvaratagande av utsikten, skulle byggnaden närmast kunna bli ett "folkets hus" på en väl synlig plats, utan att konkurrera med kyrkan. Parkering skulle dessutom kunna samnyttjas med livsmedelsbutiken. Nackdelen är avståndet från

skolan, men det är möjligt att lösa tillgängligheten genom att hänvisa till Strandvägen.

Förutom de fem alternativen, har ytterligare ett par lägen diskuterats. Det ena gäller fastigheten Tavelsjö 7:4, som ägs av Svenska kyrkan. Det finns från kyrkligt håll ett intresse av att närma sig samhället i övrigt; i detta fall genom att placera en multihall direkt intill församlingsgården och "docka" med denna. Som exempel anges en nybyggnad i Alsike. Hallen skulle byggas på dagens parkeringsplats. Placeringen är central i samhället, men byggnaden upptar en stor del av fastigheten; parkeringsbehovet ökar samtidigt som antalet platser minskar. En hall i detta läge riskerar också att volymmässigt konkurrera med kyrkobyggnaden. Ett annat läge som framförts, är i slänten öster om kyrkan. Den större parkering som följer med en idrottshall riskerar att splittra miljön mot gamla kyrkogården, även om hallens inverkan skulle kunna begränsas genom att den delvis grävs ned.

Återvinningsstation

I ett förnämligt läge, med Tavel sjön i söder, ligger återvinningsstationen. Historiskt torde det ha sin grund i det reningsverk som redan fanns på plats. Ägare till fastigheten är UMEVA. Här finns grusad köryta. Detta utnyttjande av området nära stranden, förefaller dock idag mycket tveksamt. Även om reningsverket ligger här, torde det gå att finna en lämpligare miljö för återvinnigen. Ett möjligt läge är öster om livsmedelsaffären, på fastigheten Tavel sjö 56:51, som idag ägs av kommunen. Det skulle dock kräva pietetsfull utformning med inhägnader o. dyl. Förslaget innebär i första hand ett friläggande av tomten, men se även alternativ 4, idrottshall.



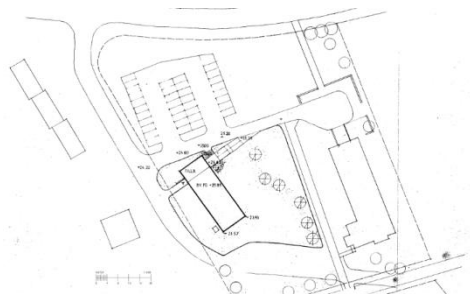
Återvinningsstationen sedd från nordost.

KONSEKVENSER AV FÖRSLAGET

Infrastruktur m.m.

Vid exploatering längs Strandvägen (servitut S:2), kommer denna att få ökad trafik. En särskild utredning av hur detta lämpligast kan ske kommer att krävas i detaljplaneskedet. En möjlig lösning är, att mata området från Tavel sjövägen i höjd med ICA och tillskapa en väg på fastigheten Tavel sjö 56:2.

Gamla kyrkogården har ett mycket synligt läge, medan den nya är fullständigt dold och svår att finna. Samtidigt lider platsen framför kyrka/församlingsgård av de stora parkeringsytorna, som upplevs ödsliga, när de är oanvända. I samband med att området runt kyrkan kompletteras med byggnader, föreslås en översyn av kommunikationerna, där GC- ytor och körbara ytor renodlas och definieras. Kyrkogårdsvägens förlängning söderut markeras som en tydligare axel. Som utgångspunkt kan den situationsplan, daterad 1978-11-29, som utfördes i samband med utbyggnaden av församlingsgården fungera.



Del av situationsplan, daterad 1978-11-29, Uno Nygren, skapad i samband med förslag till tillbyggnad av församlingsgården. Vid jämförelse med dagens utseende framgår, att såväl infart som parkeringsytor förändrats och getts större utrymme.

Översyn bör göras, där den stora parkeringen förändras, för att skapa en visuell axel mot Kyrkogårdsvägen. Det ska noteras, att ytterligare en parkeringsficka har tillskapats söder om Strandvägen. Den utgör parkering till restaurangen i f.d. komministerbostaden.

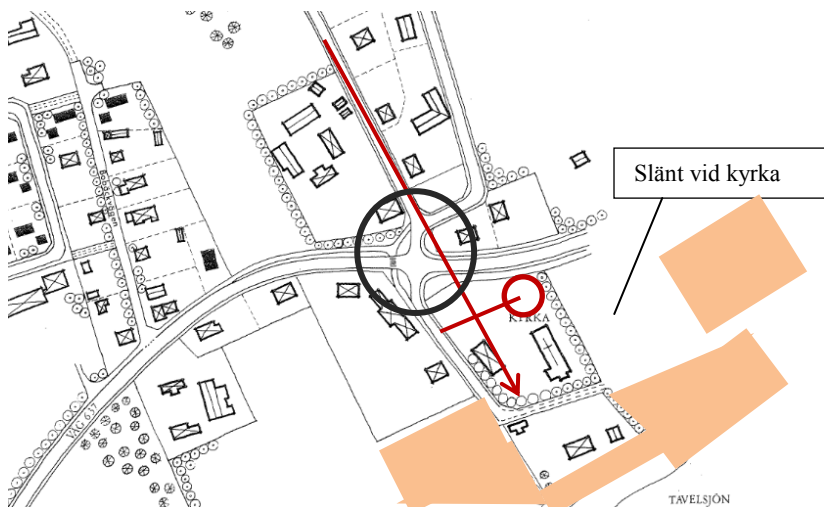


Illustration från plan 2480K-P17/1974. Här framstår det oklara sambandet mellan kyrkplatsen och Kyrkogårdsvägen. Genom förändrade siktlinjer och en förtätning runt kyrkan, kan känsla av en central axel uppnås.

Parkering

Störst inverkan på parkeringsbehovet kommer en eventuell idrottshall att ha. Beläggningen torde här variera starkt över tid. Beroende till vilken plats en såda hall i så fall lokaliseras, varierar möjligheterna att dubbelutnyttja redan befintlig, närliggande markyta. Se även Idrottshall – sex alternativa lägen.

När det gäller boendeparkering, är det angeläget att dessa förläggs till täckta garage, för att inte tillskapa ytterligare ytor, som under vissa perioder gapar tomma. För bostäder i närheten av slänten öster om kyrkan, kan nivåskillnaden möjligen nyttjas till parkeringar som ”smygs in”, men detta måste i sådana fall ske mycket medvetet och studeras ingående.

Det är viktigt att befintliga parkeringsytor ses över och förbättras. Även om snöröjning är en viktig faktor, bör parkeringsytan vid kyrkan delas upp i mindre enheter och avskiljas från kringliggande områden med vegetation.

Buller

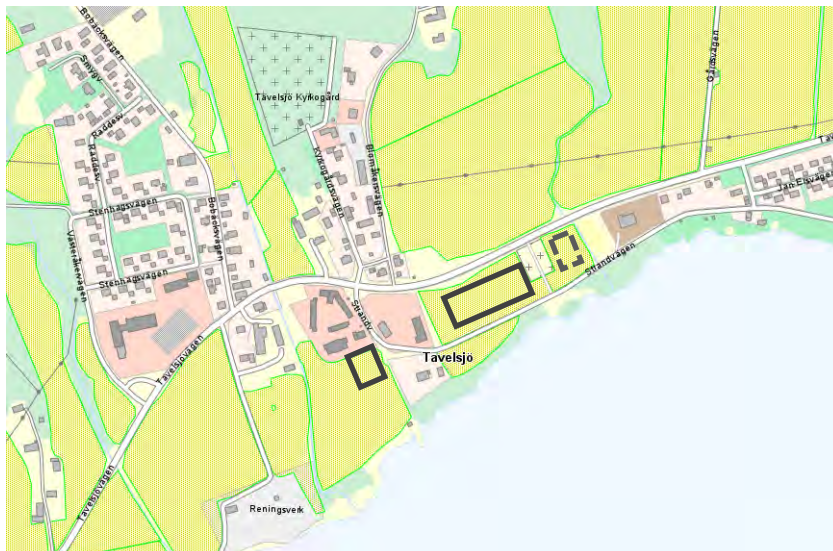
Utbyggnad i enlighet med förslaget innebär att Strandgatan öppnas för måltrafik. Osäkerhet om lokalisering av eventuell idrottshall, gör det omöjligt att i dagsläget bedöma trafik till denna.

Naturmiljö

Vid ett genomförande av planen i form av bostadshus, restaurang etc. i direkt anslutning till området runt kyrkan, på kanten till den sydvända slänten mot Tavelsjöns norra strand, tas delar av jordbruksmark och en mindre del skogsmark i bruk för annat.

Genom att flytta bebyggelsen norrut (uppåt) i förhållande till tidigare förslag, bör tallskogen kunna bevaras.

Programområdet innehåller idag sammanhållen jordbruksmark, som i föreliggande planprogram föreslås begränsas, även om de stora områdena lämnats orörda. Kartan visar, att i stort sett varje åtgärd inom centrala Tavel sjö innebär en decimering av denna. Rent praktiskt kan dock exempelvis området mellan kyrkan och gamla kyrkogården idag knappast anses vara jordbruksmark; däremot ett öppet landskap.

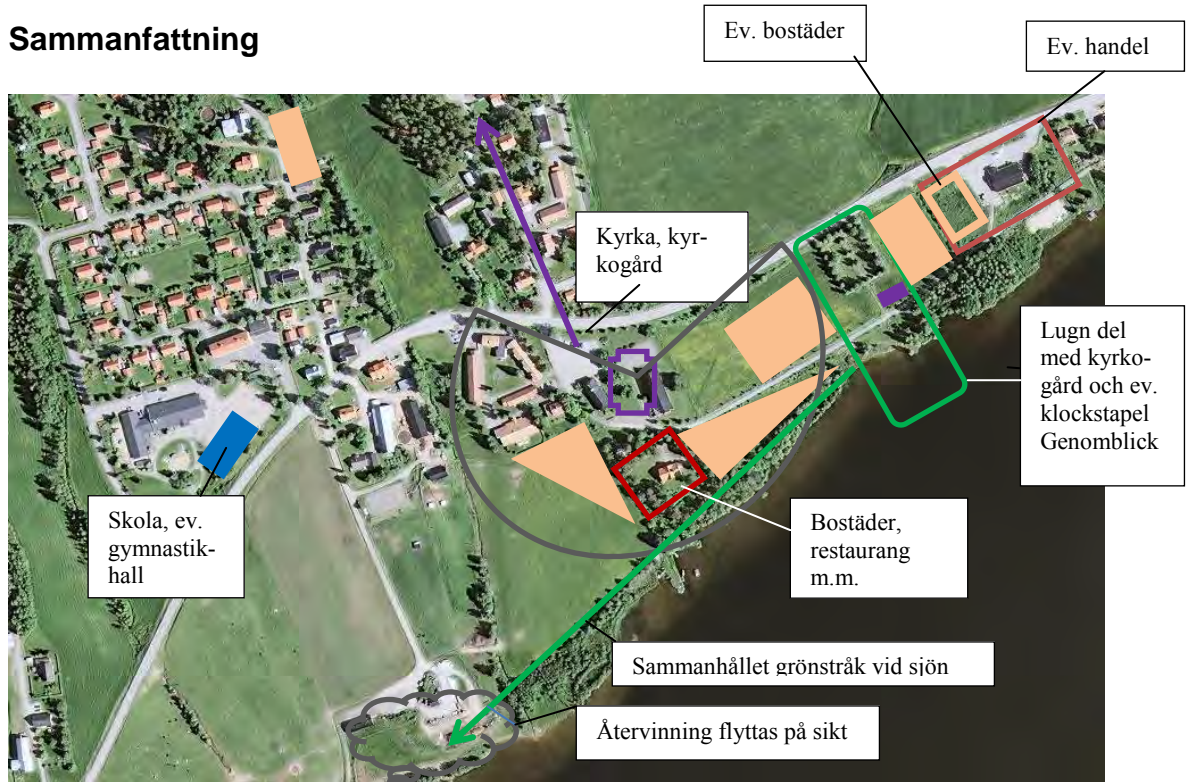


Sammanhängande jordbruksmarker, s.k. jordbruksblock i centrala Tavel sjö. Grå markeringar visar i grova drag den jordbruksmark som påverkas.

Kulturmiljö

Den i programmet föreslagna förtätningen i de centrala delarna av Tavel sjö, förändrar naturligtvis karaktären mellan Tavel sjövägen och sjön. Samtidigt ligger bebyggelsen fritt och under förutsättning att tillkommande bebyggelse anpassas till området, kan påverkan även vara av positivt slag. Med anpassning avses att byggnaderna i skala, uppdelning i volymer etc. stämmer med byns karaktär, medan uttrycket med fördel kan spegla tillkomsttiden. Större volymer, såsom idrottshall och samlings-salar föreslås byggas som souterränglösningar med sedumtak. Detta torde vidare utredas i en kulturmiljöstudie i samband med detaljplanarbetet.

Sammanfattning



Sammanställning som visar exempel på önskvärda samband. Idrottshallen är här förlagd till skoltomten med närhet för såväl elever som pensionärer. Detta är inte en okomplicerad förläggning och den kräver vidgade studier av hela skolans/förskolans miljö och trafiksituation.

Tillkommande bostäder inklusive samhällsservice samlas runt kyrkplatsen; en kärnpunkt med delvis nya förtecken. Runt kyrkan vidtas åtgärder, som poängterar riktningen mot nya kyrkogården. Gamla kyrkogården kompletteras eventuellt med den gamla klockstapeln och en upprustning av den förfallna åkern i väster till en vacker äng mot sjön utförs. Handelsområdet ligger kvar med möjlighet till utbyggnad, alternativt komplettering med bostäder.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Planprogrammet ska ligga till grund för kommande planläggning. Initiativ till planläggning tas antingen av fastighetsägaren eller kommunen. Detaljpanelläggning har sökts av TuRe (Tavelsjö- och Rödåbygdens ekonomiska förening). Planläggning och genomförande av områdets utbyggnad kan förväntas ske under de närmaste fem åren. De kommande detaljplanerna kan möjliggöra tillskapandet av nya fastigheter. Nybildning av fastigheter sker genom avstyckning i en lantmäteriförrättning efter ansökan av fastighetsägaren.

I det fall framtida detaljplaner slår fast att det ska vara enskilt huvudmannaskap för allmän plats kommer den allmänna platsmarken att upplåtas till en gemensamhetsanläggning. Vid utbyggnad eller kvalitetshöjning av t ex vägar som nyttjas av den nya bebyggelsen, kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva.

Medverkande

Förutom undertecknade har följande medverkat

Anna Sjöstedt	Tyréns (Tidigare geoteknisk utredning)
Per Hänström	Behovsbedömning
Sarah Lundgren	Lantmäteri (genomförande)
Laila Björnham	Arkitekt (tidiga planskisser)

Detaljplanering, Umeå2015

Tomas Strömberg
Planchef

Karin Eriksson Hultén
Planarkitekt