

**KLAGANDE** Peder Nordström  
Strandvägen 38  
910 24 Obbola

**MOTPART** Umeå kommun  
901 84 Umeå

**ÖVERKLAGAT BESLUT** Byggnadsnämnden i Umeå kommun

Beslutsdatum 1991-04-15 Mål nr § 110

**SAKEN** Kommunalbesvär

Se bilaga A

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslöt den 15 april 1991, § 110, att avslå Peder Nordströms begäran om upphävande alternativt ändring av detaljplan och fastighetsplan.

I skrivelse, som kom in till länsstyrelsen i Västerbottens län den 13 maj 1991, har Peder Nordström överklagat byggnadsnämndens beslut. Skrivelsen har av länsstyrelsen överlämnats till kammarrätten.

Kommunfullmäktiges och kommunala nämnders beslut att inte anta, ändra eller upphäva en detaljplan, områdesbestämmelser eller en fastighetsplan skall enligt 13 kap 1 § plan- och bygglagen (1987:10) överklagas i den ordning som föreskrivs för kommunalbesvär.

Besvär över byggnadsnämndens beslut skulle enligt 7 kap 1 och 2 §§ kommunallagen ha kommit in till kammarrätten inom tre veckor från den dag då justering av det över beslutet förda protokollet har tillkännagetts på kommunens anslags-tavla. Justeringen tillkännagavs den 23 april 1991 men

<input type="checkbox"/>	Klaganden/ombudet
<input checked="" type="checkbox"/>	Motparten/ombudet
<input type="checkbox"/>	Skattemyndigheten
<input type="checkbox"/>	Allmänna ombudet
<input type="checkbox"/>	Länsstyrelsen
<input checked="" type="checkbox"/>	Länsrätten
<input type="checkbox"/>	För delgivning
<input checked="" type="checkbox"/>	För kännedom
<input type="checkbox"/>	För verkställighet

Denna kopia överensstämmer med originalet.


Mål nr 2010-1991

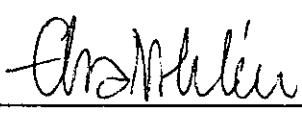
besvären kom in till kammarrätten den 17 maj 1991 och således efter besvärstidens utgång.

---

Kammarrätten tar inte upp besvären till prövning.

Besvärshänvisning (formulär 5) se bilaga B.

  
Björn Ekman

  
Elsa Nihlén  
referent

  
Gunilla Ericsson



Beslutsdatum

Paragraf

Diariernr

## ARBETSUTSKOTTETS SAMMANTRÄDE

1990.1728

## BYGGNADSNÄMNDENS SAMMANTRÄDE

1991-04-15 § 110

Fastighetens officiella beteckning <b>Hjorten 25</b>	Fastighetens adress <b>Holmsund</b>	Reg. datum <b>901019</b>
Sökandens namn <b>Peder Nordström</b>	Sökandens personnr	Tel nr - arbetet
Postadress ( utdelningsadress, postnr och ortsnamn) <b>Strandvägen 38 910 24 OBBOLA</b>		Tel nr - bostaden

Ärende

Avstyckning av villa från fastigheten Hjorten 25

 Detaljplan Planutredning Fastighetsplan Jordbruksfastighet Områdesbestämmelser Avstyckning

Bygglövsavdelningens yttrande

Sökanden önskar genom avstyckning få dela upp ett hyreshusobjekt på två skilda fastigheter med byggnader sammanbyggda i fastighetsgräns. Sökanden anser detta vara ekonomiskt fördelaktigt för honom, den ena delen kan då avyttras som en enfamiljsbostad.

På fastigheten finns en tvåvåningsbyggnad med några lägenheter, sammanbyggd i vinkel med en enplansdel med en separat marklägenhet.

Gällande detaljplan från 1955 medger endast friliggande bebyggelsesätt. Gällande fastighetsplan från 1960 anger att fastigheten skall utgöra en tomtplats. Nuvarande bebyggelse fanns redan vid fastighetsplanens upprättande.

Önskemålet om delning av fastigheten strider således mot såväl detaljplanen som fastighetsplanen. Det kan inte medges utan ändring eller upphävande av åtminstone fastighetsplanen.

Fastighetsbildningsmyndigheten (Umeå Lantmäteri distrikt) har avgett yttrande enligt bilaga 1.

Stadsbyggnadskontoret lantmäteriafdelning har avgivit yttrande enligt bilaga 2.

På förslag av arbetsutskottet beslutar byggnadsnämnden avslå framställningen av skäl som framgår av stadsbyggnadskontorets yttrande.

Föreskrifter enligt bilaga

1 Umeå lantmäteri distrikt 2 Stadsbyggnadskontoret

Anmaning

Detta bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen för beslut. Sökanden anmanas att om beslutet bevisligen underrätta grannar och andra, som kan beröras därav.

Besvär över detta beslut anförs hos Länsstyrelsen i Västerbottens län, Umeå, inom 3 veckor från det klaganden fick del av beslutet.

Justerarnas sign

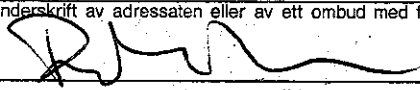
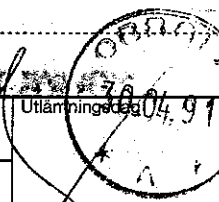
Utdragsbestyrkande

Bygglövsavgift



Anvisningar, se andra sidan

**MOTTAGNINGSBEVIS**  
**Inrikes försändelse**

Försändelseslag och ev belopp <sup>1</sup> <b>DEK LAAR</b>	Inlämningspostkontor <b>Anna</b>	Inlämningsdatum <b>91-04-23</b>
Avsändarens anteckningar för försändelsen (bokföringsnummer e d) <b>Hjorten 25, Holmsund (FBM)</b>		
<b>BV S 110</b>		
Adressat (mottagare) <b>Peder Nordström</b>		
Utdelningsadress <b>Strandvägen 38</b>		
Ortsadress <b>910 24 OBBOLA</b>		
Jag har tagit emot försändelsen (pengarna)		Utlämningsbelopp <b>3004,91</b>
Underskrift av adressaten eller av ett ombud med fullmakt 		
Om någon underskrift inte har kunnat erhållas anger posttjänstemannen orsaken här nedan		
		Signatur



1991-03-22

Dnr 1990.1728

## BYGGNADSNÄMNDEN

Upphävande/ändring av detaljplan och fastighetsplan för fastigheten Hjorten 25 i Holmsund

Sökanden önskar genom avstyckning få dela upp ett hyreshusobjekt på två skilda fastigheter med byggnader sammanbyggda i fastighetsgräns. Sökanden anser detta vara ekonomiskt fördelaktigt för honom, den ena delen kan då avyttras som en enfamiljsbostad.

På fastigheten finns en tvåvåningsbyggnad med några lägenheter, sammanbyggd i vinkel med en enplansdel med en separat marklägenhet.

Gällande detaljplan från 1955 medger endast friliggande bebyggelse-sätt. Gällande fastighetsplan från 1960 anger att fastigheten skall utgöra en tomtplats. Nuvarande bebyggelse fanns redan vid fastighetsplanens upprättande.

Önskemålet om delning av fastigheten strider således mot såväl detaljplanen som fastighetsplanen. Det kan inte medges utan ändring eller upphävande av åtminstone fastighetsplanen.

Fastighetsbildningsmyndigheten (Umeå lantmäteridistrikt) har avgett yttrande enligt bilaga.

Stadsbyggnadskontoret gör följande bedömning:

De tekniska frågorna med VA-ledningar mm går att lösa. Den föreslagna delningen skulle dock medföra en fastighetsgräns i husliv med fönster från lägenheterna som i fastighetsgräns vetter direkt in mot angränsande fastighets tomtyta med uteplats. Hyresdelens balkonger skulle skjuta in på angränsande villadels tomtplats. Riskerna för besvärande insyn och andra inbördes störningar är uppenbara vilket med skilda ägare på separata fastigheter kan leda till svårlösta grannerättsliga konflikter. Önskad uppdelning får mot denna bakgrund anses olämplig.

Båda byggnadsdelarna är uthyrda. En avstyckning av marklägenheten medför att den inte längre betraktas som hyresfastighet utan blir en separat enfamiljsfastighet. Enligt företrädare för hyresnämnden medför detta sannolikt att hyresgästens besittningsskydd försämras.

Avslag : 1991-04-15

Vidimeras:

*Mona Jönsson*

1991-03-22

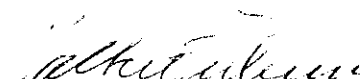
Dnr 1990.1728

Eftersom fastighetsbildning inte får ske i strid mot detaljplan eller fastighetsplan kan åtgärden inte genomföras utan planläggningsåtgärder. Byggnadsnämnden bör inte medverka till planläggning som skapar ur allmän synpunkt olämpliga, eller i vart fall ytterst tveksamma, lösningar.

**Förslag till beslut:**

Byggnadsnämnden beslutar att inte genomföra ändring eller upphävande av gällande detaljplan eller fastighetsplan.

STADSBYGGNADSKONTORET



Valter Eriksson  
Stadsbyggnadschef



Lars G Boström  
Lantmätare/Avdelningschef

1991-03-22

Dnr 1990.1728

Eftersom fastighetsbildning inte får ske i strid mot detaljplan eller fastighetsplan kan åtgärden inte genomföras utan planläggningsåtgärder. Byggnadsnämnden bör inte medverka till planläggning som skapar ur allmän synpunkt olämpliga, eller i vart fall ytterst tveksamma, lösningar.

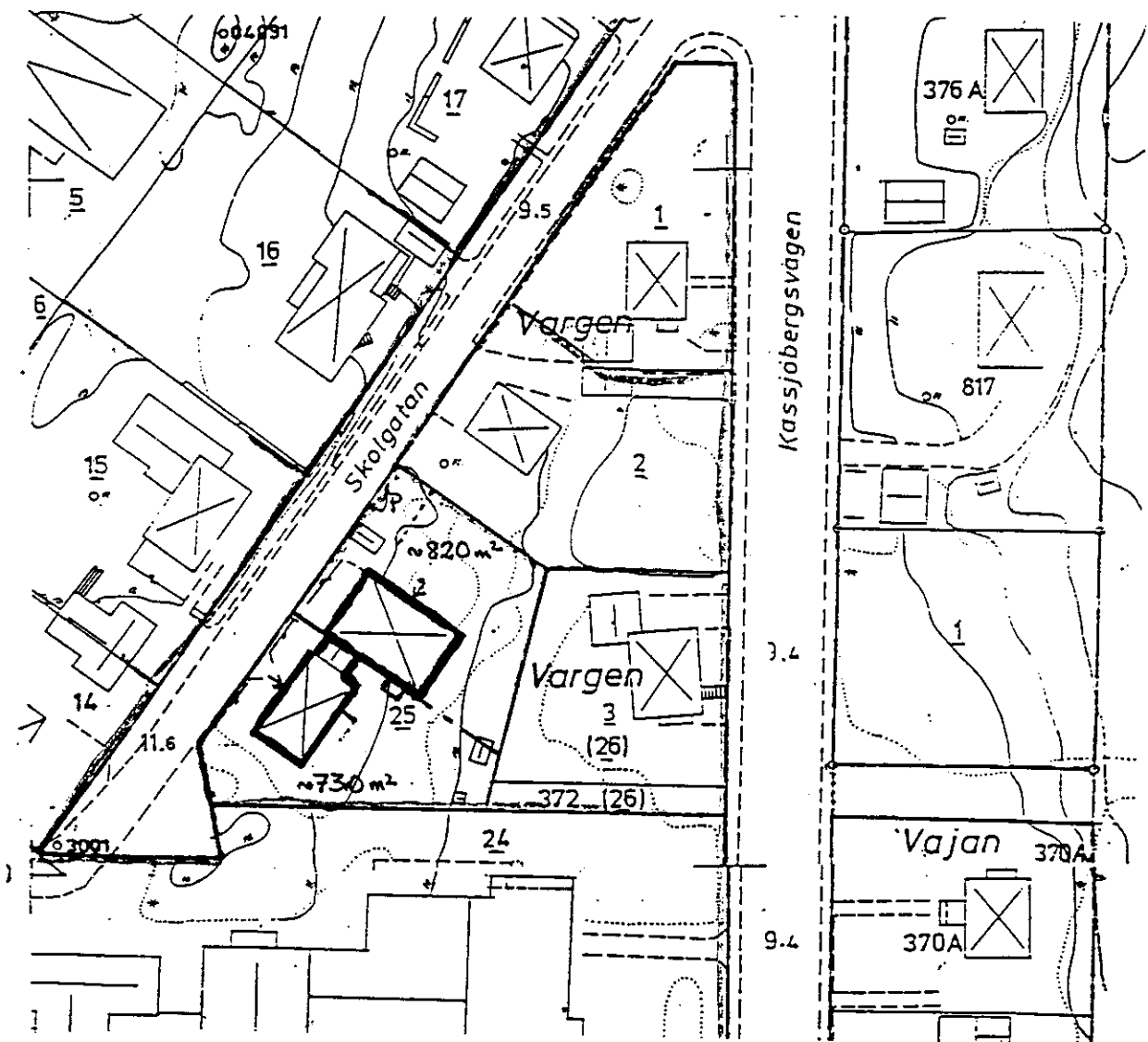
#### Förslag till beslut:

Byggnadsnämnden beslutar att inte genomföra ändring eller upphävande av gällande detaljplan eller fastighetsplan.

STADSBYGGNADSKONTORET

*Valter Eriksson*  
Valter Eriksson  
Stadsbyggnadschef

*Lars G Boström*  
Lars G Boström  
Lantmätare/Avdelningschef



LANTMÄTERIET

YTTRANDE

1990-12-13

1990-12-12

1728/90

Byggnadsnämnden  
STADSBYGGNADSKONTORET

UMEÅ KOMMUN

Upphävande av tomtindelning för HJORTEN 25 i syfte att kunna dela tomten genom avstyckning.  
Ert dnr 1728/90

#### Bakgrund

Ägarna till HJORTEN 25 har den 12 mars 1990 till fastighetsbildningsmyndigheten (FBM) inlämnat en ansökan enligt följande. "Villan skall avstyckas från hyreshuset så att det blir två skilda fastigheter".

På HJORTEN 25 finns dels ett hyreshus och dels en villa. Byggnaderna är sammanbyggda med en garagebyggnad.

För området gäller stadsplan fastställd 1955-04-22 och tomtindelning fastställd 1960-12-22. Den sökta fastighetsbildningen strider således mot gällande tomtindelning. Jag återkommer till i vad mån den även strider mot gällande plan, men först något om byggnadsnämndens behandling av ärendet hitintills.

Vid samråd den 6 juli 1990 med byggnadsnämndens ordförande Bertil Kriström biträdd av Lars Eklöf och Elon Jonsson, förespeglades att tomtindelningen skulle få upphävas och fastighetsbildningen därigenom skulle möjliggöras om alla tekniska arrangemang i form av gemensamma ledningar, utrymmen för uteaktiviteter o dyl kunde lösas.

Peder Nordström har därefter på FBM:s uppmaning redovisat lösningar som genom servitut och ev gemensamhetsanläggning kan säkerställas, se bifogad redovisning från Peder Nordström. Beträffande brandskyddsfrågor, så har

byggnadsinspektör B-O Jonsson redovisat vad som måste åtgärdas, se bifogad skrivelse.

Vid samråd med Bertil Kriström med biträde den 11 september 1990 redovisade FBM hur fastigheten skulle fungera efter en delning. Bertil Kriström meddelar nu att han "inte kan medverka till att HJORTEN 25 delas".

Så åter till huruvida den begärda fastighetsbildningen strider mot detaljplan. Enligt den gällande stadsplanen skall bebyggelsen uppföras fristående. Villan och hyreshuset är sammanbyggt med en garagebyggnad. På grund av fastighetsbildning, där en fastighetsgräns kommer att gå mellan garaget och hyreshuset, ställs brandskyddskrav på dels väggen mellan garaget och hyreshuset och dels garagebyggnadens tak. Brandskyddsförhållandena blir således bättre efter genomförd fastighetsbildning. Den begärda fastighetsbildningen får därför anses inte motverka planbestämmelserna och bedöms därför endast innebära mindre avvikelse. Fastighetsbildningen kan därför genomföras med gällande detaljplan men hindras av tomtindelningen. Då det endast är fråga om delning av en tomt krävs ingen ny fastighetsplan för genomförandet av fastighetsbildningen.

Mot bakgrund av ovan redovisade föreslås byggnadsnämnden besluta

att godkänna att tomtindelningen upphävs och

att avstyckning enligt sökandens önskemål tillstyrkes och kan genomföras trots mindre avvikelse från detaljplan.

I tjänsten



Lars Nilsson  
förrättningslantmätare

90. 10. 23  
1046

90-10-19

1728/90

1728/90

TILL LNEA BYEGNADENAMND

1990-10-17

Ansöker om att få godkännande att avstycka Villan från fastigheten Hjorten 25 i Holmasund.

Jag önskar att få stycka isär "Villan" från hyreshuset. Så att dessa blir åtskilda alltså 2 stycken enheter.

Övriga myndigheter har inget att anmärka om detta. Med övriga myndigheter menar jag Lantmäteriet, L Nilsson Brandinspektionen m.m.

Vi har löst samfälligheten med avlopp o vatten så att detta skrivs in i avstyckningen och märkas ut på ritning för detta. Villan får en egen pannanläggning och en underliggande vattenmätare för att mäta förbrukningen.

Så det som endast blir gemensamt blir vatten och avlopp in från gatan.

Begäran om avstyckning har inte förut begärts (inga myndigheter har några paper om detta). Men det finns ju liknande fall, där det har gått bra att få avstyckat.

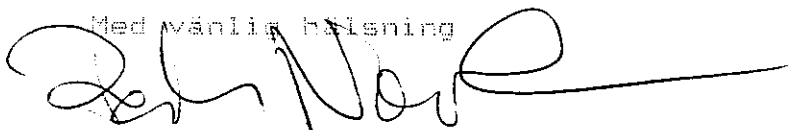
Det är mycket fördelaktigt ekonomiskt bla att få detta positivt beviljat.

Ingen av övriga myndigheter säger nej. Utan dom tycker att det är naturligt att detta får genomföras.

Jag hoppas på ett positivt svar snabbt. Och önskar detta skriftligen.

Om negativt svar önskar jag argumentation om varför.

Med vänlig hälsning



Peder Nordström  
Strandvägen 38  
910 24 Öbböla

Bilaga ritning