

## OMRÅDESBESTÄMMELSER

### PLANENS SYFTE

Syftet med områdesbestämmelserna är att säkerställa och skydda värdefull kulturmiljö och bevara kulturhistorisk bebyggelse i Ersmarks by samt att ange riktlinjer för kompletteringsbebyggelse.

Till områdesbestämmelserna hör en beskrivning som redovisar rekommendationer angående placering av tillkommande byggnader, utformning, materialval och färg, trädgårdar mm.

### GRÄNSBETECKNINGAR

— Gräns för bestämmelesområde

### GRUNDDRAGEN FÖR MARKENS ANVÄNDNING



Område som omfattas av områdesbestämmelserna

Bebyggelseområde med kulturhistoriskt värde. Inom området finns utrymme för en viss begränsad och över längre tid successiv komplettering av ny bebyggelse efter allmän lämplighetsprövning. Detaljplan kan komma att erfordras. Nybildade fastigheter inom bestämmelesområdet bör inte understiga 1600 m<sup>2</sup>. Värdefull jordbruksmark får inte tas i anspråk för nylokalisering av bostäder.

Vid etablerad tomtpåts gäller utökad lovplikt för ombyggnad av befintliga byggnader. Den utökade lovplikten gäller även för uppförande av ekonomibygnader för jordbrukets behov.

Tillkommande byggnader ska placeras så att de smälter in i landskapsbilden och inte skymmer kulturhistoriskt värdefulla gårdstun och enskilda byggnader. En anpassning till de traditionella bebyggelsemönster som präglar byn ska eftersträvas.

Garage, carport och/eller komplementbyggnad ska placeras separat från huvudbyggnaden och utformas och anpassas till områdets karaktär. Bestämmeleserna om utformning och anpassning innebär att:

- byggnaden ska förses med sadeltak.
- takmaterial ska vara pannplåt eller lertegel. Befogtegel i varm tegelliknande kulör kan accepteras.
- fasader ska ha stående träpanel och vara målade i en färdig kulör.
- bostadshusen ska ha tvåluftsfönster.

Fastighet får inte avgränsas med plank eller stängsel. Undantag kan göras för fastighet som ursprungligen varit avgränsad.

Ovan nämnda bestämmelser avser inte befintlig bebyggelse som tillkommit på senare tid, exempelvis skolbyggnaderna på fastigheten Ersmark 4:9, samt för bostadshusen på fastigheterna Ersmark 2:12 m fl.

### VÄRDEFULLA BYGGNADER

Utöver ovanstående bestämmelser under "Grunddragen för markens användning" gäller nedanstående bestämmelser.



Kulturhistoriskt värdefulla byggnader enligt kulturhistorisk bebyggelseinventering och bevarandeförslag 1990 av Västerbottens museum. Översyn av inventeringen, gjord 2004, redovisas i bilaga till beskrivningen.

#### Allmänt

Vid utvärdigt underhållsarbete ska utförande beträffande utseende och kvalitet väljas om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

#### Utökad lovplikt

För befintliga byggnader gäller utökad lovplikt för:

- rivning av byggnad
- utbyte av fasadmaterial
- utbyte av takmaterial
- utbyte, flyttning eller igensättning av fönster och ytterdörrar
- omfärgning av fasad och snickerier
- ändring eller nybyggnad av skorstenar o dyl
- att bygga till eller på annat sätt ändra ekonomibygnader för jordbrukets behov

### ANTAGANDEHANDLING

- Plankarta med bestämmelser
- områdesbeskrivning

### BESLUT

Antagen KF 2004-08-30  
Laga kraft 2004-09-28  
Vidimeras *S.L.*

Områdesbestämmelser för  
**ERSMARKS BY**  
inom UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län  
Samhällsbyggnadskontoret i januari 2004  
Reviderad i juni 2004

*Olle Forsgren*  
Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

*Berit Lidén*  
Berit Lidén WSP Arkitektur  
Arkitekt  
2480K-P04/200 EA



## LAGAKRAFTBEVIS

2004-10-04

DNR 99.53

Områdesbestämmelser för Ersmarks by inom Umeå kommun

Planen har antagits av kommunfullmäktige 2004-08-30, § 135

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2004-09-28**.

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

*Samhällsbyggnadskontoret:*

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

2480K - P04/200

2004-10-04 14:07

041001085622359

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

UMEÅ KOMMUN

PROTOKOLL

1(61)

Kommunfullmäktige

2004-08-30

**Plats och tid** Kommunfullmäktiges sessionssal  
klockan 09.00-12.00, 13.00-17.45

**Beslutande** Se separat lista

**Ersättare** Se separat lista

**Övriga deltagande** Ingalill Bengtsson, nämndsadministratör  
Jan Björinge, stadsdirektör  
Carina Lidgren, kommunjurist

**Utses att justera** Eva Andersson (s) Anders Ågren (m)

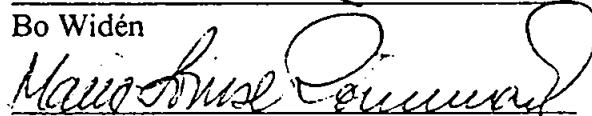
**Underskrifter**  
**Sekreterare**



**Paragrafer**  
122-149

Bo Widén

**Ordförande**

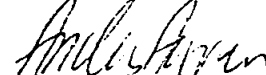


Marie-Louise Rönnmark

**Justerande**



Eva Andersson



Anders Ågren

### BEVIS

*Justering har tillkännagivits genom anslag*

**Organ**

Kommunfullmäktige

**Sammanträdesdatum**

2004-08-30

**Datum för anslags  
uppsättande**

2004-09-07

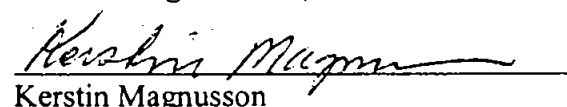
**Datum för anslags  
nedtagande**

2004-09-29

**Förvaringsplats  
för protokollet**

Stadsledningskontoret, kansliet

**Underskrift**



Kerstin Magnusson

PLU § 47/2002            2002.107            214  
                  § 121  
 KS § 97  
 KF § 135

Samrådsremiss - Områdesbestämmelser för Ersmark by inom  
 Umeå kommun

Stadsbyggnadskontoret har i samrådsremiss 2002-02-22 begärt  
 planeringsutskottets yttrande i rubricerade ärende.

Områdesbeskrivning, kulturhistorisk bebyggelseinventering  
 genomförd av Västerbottens museum samt kartor bifogas proto-  
 kollet.

#### BILAGA

Stadsledningskontoret har i skrivelse 2002-03-15 anfört följande:

Ersmarks by med sin välbevarade ålderdomliga bykärna och sitt  
 vårdade kulturlandskap unik för Umeås omgivning. Sedan  
 många år tillbaka har diskuterats behovet av att skydda bykär-  
 nan. Trycket på nybebyggelse har hittills klarats genom att  
 kommunen byggt ut småhusområden kombinerat med att bygg-  
 nadsnämnden tillåtit en försiktig förtätning av bykärnan. I by-  
 kärnans centrala del är möjligheterna till ytterligare förtätning  
 mycket begränsade.

En viktig del av områdesbestämmelserna är principerna för ut-  
 formningen av bebyggelsen m m. Här tas upp

- utformning och placeringen av nya byggnader
- material och färg
- trädgårdar, häckar och staket.

För att behålla kontrollen över utvecklingen har bygglovplikten  
 utökats väsentligt. För byggnader som Västerbottens museum  
 klassificerats som särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader  
 gäller dessutom särskilt utökad lovplikt för

- rivning av byggnader
- omfärgning av snickerier
- utbyte, flyttning eller igensättning av fönster och ytterdörrar

- ändring eller nybyggnad av skorstenar o dyl.

Utökad lovplikt föreslås gälla även uppförande av ekonomi- byggnader för jordbrukets behov.

I sammanhanget bör betonas att den utökade lovplikten inte innebär ett absolut förbud utan enbart ett tvång att söka lov för planerade åtgärder. Det innebär emellertid ökade kostnader för att få ärendet prövat av byggnadsnämnden.

PLU

**Planeringsutskottet beslutar att tillstyrka områdesbestämmelserna, men föreslår att byggnadsnämnden ser över detaljeringsgraderna i områdesbestämmelserna före beslut tas i ärendet.**

**Planeringsutskottet återupptar ärendet 2004-08-10.**

Efter samråd och utställning enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen har byggnadsnämnden, med vissa revideringar för att tillgodose inkomna synpunkter, godkänt förslaget till områdesbestämmelser och lämnar ärendet till kommunfullmäktige för antagande.

Byggnadsnämndens protokoll samt planhandlingarna bifogas protokollet. BILAGA

### **Bakgrund och kommentarer**

I ärendet finns kvarstående invändningar som inte tillgodosetts dels från Länsstyrelsen och Västerbottens Muséum samt dels från sakägare.

När det gäller Länsstyrelsens och Muséets invändningar att områdesbestämmelsernas avgränsningar i östra delen borde ses över och att man borde avvakta pågående prövning av detaljplaneärendet för Ersmark 22:2 har detta bemötts i områdesbestämmelsernas handläggning. Det framgår dessutom av kommunens ställningstaganden i det överklagade detaljplaneärendet att kommunen gör en annan bedömning än länsstyrelsen. Kom-

munen gör samma bedömning såväl i detaljplaneärendet som nu i områdesbestämmelserna. Det finns ingen anledning att frånga denna bedömning därför att detaljplanen är föremål för prövning, tvärt om är det ett klagörande även till detaljplaneärendet hur kommunen bedömer avgränsningen av allmänintresset i områdesbestämmelserna.

Synpunkterna från enskilda sakägare är kommenterade i byggnadsnämndens handläggning och föranleder inga ytterligare kommentarer i detta skede.

PLU

**Planeringsutskottets förslag:**

Kommunfullmäktige beslutar

att anta områdesbestämmelserna.

KS

**Kommunstyrelsens förslag:**

Enligt planeringsutskottet.

**Kommunfullmäktiges behandling av ärendet.**

KF

**Kommunfullmäktige beslutar**

**enligt kommunstyrelsens förslag.**

UMEÅ KOMMUN

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum  
2004-06-28

		Byggnadsnämndens resa med temat "Byggnade i byarna", kl 08.30, lunch 12.00-13.00	
Plats och tid		Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.40-16.45	
Beslutande		Asa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Kurt Bergström (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Ann-Marie Andersson (s) Maria Jonsson (kd), till kl 16.00 Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m), (ej närvarande § 99) Elisabet Marklund (mp) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare		Karin Svedlert (s)	
Övriga deltagande		Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Olle Forsgren, stadsarkitekt Henrik Siksjö, bygglovhandläggare Ulf Sondell, stadsingenjör Patrik Forsberg, arkitekt Börje Nordström, lantmätare Peder Seidegård, arkitekt Stina Fahlgren, arkitekt Anders Berg, vice stadsarkitekt	
Utses att justera		Anders Sellström	
Justeringens plats och tid		Samhällsbyggnadskontoret 2004-06-29	
Underskrifter	Sekreterare	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	Paragrafer 95-113
	Ordförande	<i>Asa Ögren</i> Asa Ögren	
	Justerande	<i>Anders Sellström</i> Anders Sellström	

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	2004-06-28		
Datum för anslags uppsättande	2004-06-30	Datum för anslags nedlagande	2004-07-21
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret		
Underskrift	<i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström	<i>Anders Sellström</i> Anders Sellström	<i>Ulf Sondell</i> Ulf Sondell



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-06-28 § 100

Dnr PLA 1999-53

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **Ersmarks by**

Sökande: Byggnadsnämnden

Ärendet avser: Områdesbestämmelser, godkännande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Olle Forsgren/Bertil Lidén, WSP Arkitektur Sign: /

Områdesbestämmelserna har hållits utställda under tiden 2004-02-05–  
2004-02-26.

Underrättelse om utställning har skett genom kungörelse i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren 2004-01-29 samt på kommunens anslagstavla. Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade 2004-02-02.

Efter utställningstidens utgång har Västerbottens museum gjort en översyn av 1990 års inventering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Ersmarks by.

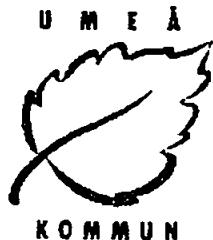
Följande yttranden har inkommit till Samhällsbyggnadskontoret.

**Länsstyrelsen** anser att antagandet av områdesbestämmelserna bör avvakta regeringens prövning av detaljplanen för Ersmark 22:2 eftersom överklagandet av detaljplanen berör intrångseffekterna i byns natur- och kulturmiljövärden. Länsstyrelsen menar att regeringsbeslutet torde ge vägledning i bedömningsgrunderna för områdesbestämmelsernas avgränsning bl a avseende kulturlandskapets roll i bevarandefrågan. Man anser det angeläget att områdesbestämmelserna avgränsas så att förutsättningarna att hävda det samlade kulturmiljövärdet i byn vidmakt-hålls.

Länsstyrelsens synpunkter framförda i samrådsskedet kvarstår i huvudsak. Synpunkter framförs på de ändringar som gjorts efter samrådet. Man anser att den begränsning av områdesbestämmelsernas omfattning som gjorts i sydost innebär att möjligheterna att säkerställa och skydda den värdefulla natur- och kulturmiljön i Ersmark minskar.

Länsstyrelsen anser att en tydligare överensstämmelse mellan planbeskrivningens intentioner och kartans bestämmelseutformning bör eftersträvas. Man efterlyser tydligare rubriceringar i grundragen för markens användning på plankartan samt att ett förtydligande av bygglovspliktens omfattning mm. Avslutningsvis menar länsstyrelsen att en carport är ett stadsmässigt inslag som är främmande i byn varför möjligheten att bygga carport bör utgå.

*Kommentar: Synpunkterna beträffande områdesbestämmelsernas omfattning bör inte föranleda någon ändring av avgränsningen. I utställningshandlingarna har redogjorts för kommunens ställningstagande i denna fråga. Vidare har kommu-*



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-06-28 § 100

Dnr PLA 1999-53

Justerarnas sign:

*J B all*

*nen i överklagningsärendet beträffande detaljplanen för Ersmark 22:2 konstaterat att detaljplanen inte innebär något intrång i den kulturhistoriska miljön i byn.*

*Länsstyrelsens synpunkter beträffande områdesbestämmelsernas tydlighet mm bör beaktas genom redaktionell revidering av beskrivning och karta dock utan att ytterligare markeringar på kartan görs eftersom sådana kan innebära låsningar beträffande den framtida markanvändningen. Carportar bör kunna tillåtas med de krav på utformning som redovisats i rekommendationerna.*

*Efter revidering av planhandlingarna bör områdesbestämmelserna föras till kommunfullmäktige för antagande.*

**Västerbottens museum** anser att avgränsningen av områdesbestämmelserna är för snäv i nordost och i sydost eftersom värdefull hagmark, skog och odlingsmark inte kommer att ingå i bestämmelserna. Man menar att den avgränsning som gjordes i 1990 års inventering inte är tillräcklig enligt dagens syn på bevarandefrågor. Museet menar att regeringsbeslutet beträffande detaljplanen för Ersmark 22:2 bör avvaktas innan slutligt ställningstagande görs beträffande områdesbestämmelserna.

Museet pekar på att beskrivningens rekommendationer bör göras mer tillgängliga genom en hänvisning i bestämmelserna. Dessutom bör rekommendationerna presenteras i en enkel broschyr.

Museet konstaterar att den skillnad som görs mellan de hus som pekats ut som särskilt värdefulla i 1990 års inventering och övriga hus i byn i viss utsträckning strider mot museets uppfattning att det i första hand är hela bymiljön som gör byn unik.

Man anser det därför vara motiverat att en enkel översyn av att de byggnader som redovisades i inventeringen från 1990 görs så att "rätt" hus pekas ut.

Museet har på Samhällsbyggnadskontorets uppdrag, efter utställningstidens utgång, utfört en översyn av 1990 års inventering av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen i byn. Översynen redovisas i en rapport, dnr 30/04. Av denna framgår att två boningshus, Ersmark 1:63 och 18:4, föreslås utgå eftersom de ändrats så att den ursprungliga karaktären gått förlorad. Vidare redovisas i rapporten byggnader som föreslås läggas till.

*Kommentar: Beträffande avgränsning av bestämmelserna, beslut om antagande av områdesbestämmelserna samt förtydliganden i planhandlingarna se under: Länsstyrelsen.*

*De byggnader som museet i översynen konstaterat sakna kulturhistoriskt värde utgår. De byggnader som föreslås tillkomma finns redovisade i rapporten, som biläggs områdesbestämmelserna.*



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-06-28 § 100

Dnr PLA 1999-53

Justerarnas sign:

*J. B. alil*

*Förslaget att en enkel broschyr upprättas, som redovisar hur rekommendationerna ska tolkas, bör tillgodoses.*

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** tillstyrker områdesbestämmelserna och menar att miljöfrågor får närmare beaktas i samband med eventuella lokaliseringsärenden.

**Kulturförvaltningen, ULTRA, Gator och Trafik, Park och Natur** har inget att erinra mot förslaget.

**Byålderman Sune Natanaelsson** beskriver i yttrandet, som även undertecknats av ägarna till nio fastigheter, hur byn ser på områdesbestämmelsernas innehåll, omfattning mm.

Man är positiva till att arbetet med områdesbestämmelserna återupptagits och anser att bestämmelserna blir en viktig faktor vid bevarandet av de särskilda värden som byn besitter och anser det därför naturligt att acceptera vissa restriktioner för att uppnå detta syfte. Detta förutsätter dock att kommande enskilda lovprövningar behandlas av byggnadsnämnden och inte av en enskild tjänsteman som från gång till gång kan tolka områdesbestämmelserna efter eget huvud. Detta är särskilt viktigt eftersom en del detaljstyrning tagits bort i bestämmelserna.

Den möjlighet att uppföra carport och inglasade uterum, som under vissa förhållanden finns enligt det utställda förslaget, vill man ersätta med en bestämmelse som innebär att det inte är möjligt att uppföra sådana anläggningar. För nyttkommande fastigheter anges en tomtarea som i och för sig ökas i förhållande till samrådshandlingarnas redovisning (med 100 m<sup>2</sup> enligt skrivelsen). Man menar att arean bör vara minst 2 000 m<sup>2</sup> för att det viktiga karaktärsdraget i byn med stora och luftiga gårdstun ska bevaras.

Bestämmelserna angående tillkommande byggnaders placering anses inte tillräckligt tydliga och kan därför inbjuda till olika tolkningar. Exempelvis anges att byggnader inte *onödigtvis* ska skymma kulturhistoriskt värdefulla gårdstun och ...anpassning till de traditionella bebyggelsemönster som präglar byn *bör* eftersträvas. Man föreslår att "onödigtvis" stryks och "bör" ersätts med skall.

Den värdefulla jordbruksmarken som inte får tas i anspråk för lokalisering av bostäder bör markeras på plankartan. Den avgränsning som gjorts av området i öster är för snäv och gränsen bör därför flyttas längre österut för att säkerställa att byn ska uppfattas som en enskild historisk enhet utan att nyare bebyggelse växer in i kanterna. Detta är också avgörande för att säkerställa möjligheterna till framtida djurhållning i byn.

Man har inte förstått logiken i uppställningen av texten på plankartan och föreslår att förtydliganden görs samt ifrågasätter om inte fler byggnader borde betraktas som kulturhistoriskt värdefulla.



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-06-28 § 100

Dnr PLA 1999-53

Justerarnas sign:

*[Handwritten signature]*

*Kommentar: Det är tveksamt om beslut i alla enskilda lovärenden ska tas av byggnadsnämnden. En bättre lösning är att bestämmelserna förtydligas och hänvisning görs till rekommendationerna samt att en enkel broschyr tas fram som används när byggnadsåtgärder ska vidtas.*

*Tomtarean har i utställningshandlingarna angetts till minst 1 600 m<sup>2</sup> jämfört med samrådshandlingarnas 1 200 m<sup>2</sup>. Önskemålet om att tomtarean ska ökas till minst 2 000 m<sup>2</sup> bör inte tillgodoses eftersom en sådan bestämmelse kan innebära ett hinder för nyetableringar inom området.*

*Önskemålet om att bestämmelsernas "onödigtvis" stryks och att "bör" ersätts med "ska" föreslås tillgodoses.*

*Synpunkterna på att jordbruksmarken markeras på plankarta och att utvidgning av området görs mot öster bör inte tillgodoses. Bestämmelsernas formuleringar torde inte kunna missuppfattas vad gäller skyddet för jordbruksmarken. Oavsett var gränsen för områdesbestämmelserna är dragen måste all nylokalisering, innanför och utanför gränsen, bedömas av byggnadsnämnden i den allmänna lämplighetsprövningen. Härvid ska hänsyn tas till bl a landskapsbilden och natur- och kulturvärden på platsen.*

*Kartans text förtydligas enligt de önskemål som framförts.*

**Skrivelse från 11 fastighetsägare: Ersmark 1:63, 1:65, 1:9, 2:4, 4:3, 5:11, 5:13, 5:16, 7:2, 7:4 och 9:16.** Skrivelsen har kompletterats med separata skrivelser från respektive fastighetsägare.

Fastighetsägarna menar att förslaget inte tagit tillräcklig hänsyn till de invändningar som gjordes i samrådsskedet. Tidigare framförda synpunkter gäller.

Man menar att de rutiner som för närvarande tillämpas i byggnadsärenden även fortsättningsvis ska gälla. Denna handläggning innebär ett ömsesidigt och givande utbyte.

Fastighetsägarna anser att förslaget innebär merarbete, merkostnader och onödig byråkrati speciellt när det visat sig att nuvarande handläggning varit bra för byns utveckling.

Man anser det inte vara rimligt att belasta vissa fastigheter med långt gående krav, utifrån 1990 års inventering. Man menar att möjligheten att påverka sitt boende och den omedelbara närmiljön måste ges en rimlig nivå. Denna rimlighetsnivå har passerats, till nackdel för fastighetsägarna.

Avslutningsvis menar fastighetsägarna att det vore olyckligt om byggnadsnämnden antar områdesbestämmelserna i strid mot de boendes vilja. Man framhåller att man är angelägna om att behålla den kulturhistoriskt intressanta och viktiga miljön och menar att det bästa sättet att hantera frågan är att skapa en gemensam syn



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-06-28 § 100

Dnr PLA 1999-53

Justerarnas sign:

utifrån konstruktiv samtal mellan företrädare för kommunen och de boende. Sådana samtal bör inledas och till dess bör förslaget läggas i malpåse.

*Kommentar: I förhållande till samrådshandlingarnas redovisning har vissa generella lättnader gjorts i utställningshandlingarna. De rekommendationer som tidigare fanns som bestämmelser ingår nu i beskrivningen. För de fastigheter som ingår i museets inventering från 1990 gäller vissa föreskrifter angående underhåll och utförande. Vidare gäller utökad bygglovsplikt för vissa åtgärder i likhet med vad som redovisades i samrådet.*

*Under samrådet och utställningen har framförts åsikter om att skärpningar i bestämmelserna och lättnader i dessa ska införas. Ambitionen är att de bestämmelser som införs ska värna om de kulturhistoriska värdena utan att de ska uppfattas som särskilt betungande för fastighetsägarna. Att behöva söka bygglov för fler åtgärder på de utpekade inventerade byggnaderna bedöms vara en rimlig åtgärd för att värna om miljön i byn och kan just innebära att konstruktiva samråd i byggfrågor hålls mellan sökanden och byggnadsnämndens tjänstemän. Lättnader för de byggnader som utpekats i inventeringen bör därför inte göras.*

*Se vidare vad som sagts under: Byålderman Sune Natanaelsson.*

**Anders och Cecilia Karlsson, Ersmark 1:63.** Fastighetsägarna motsätter sig områdesbestämmelserna och motiverar detta med att:

Det markerade bostadshuset på fastigheten är byggt 1998!

Varför ska fastigheten "bestraffas" med sanktioner som inte övriga i Ersmark berörs av?

Ska det inte vara möjligt att modernisera och anpassa byggnaderna på fastigheten efter familjens behov?

Vem ska stå för alla utgifter för utökat bygglov?

Inga solfångaranläggningar får installeras för att kunna minska energiförbrukningen. Vem står för ökade kostnader för specialbeställda treglasfönster (tvåluft) när det är dags att byta fönster?

Hur påverkar restriktionerna fastighetens värde gentemot fastigheter utanför området? Utgår ersättning för detta, ifall priset påverkas negativt?

Fastighetsägarna menar att utöver nämnda frågor så vet man inte vilka frågeställningar man kommer att möta i framtiden.

Det traditionella bostadshus man uppfört har lite biutrymmen, som i alla västerbottenshus. Avsikten har varit att använda ladugårdsdelen som garage, förråd mm. Man är oroliga för att man inte får använda energisnåla fönster, flytta portar osv för att få en ändamålsenlig lösning av byggnaden. Delar av ladugården är dessutom i så dåligt skick att det vore bättre att få bygga nytt. Kan det bli så att rivning vägras?

Vem bekostar fördyringarna?

Man tycker inte att det är fel att bevara det gamla, men någon måtta får det vara!



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-06-28 § 100

Dnr PLA 1999-53

Justerarnas sign:

*SA B all*

De förändringar som sker i samhället innebär att man kanske måste flytta och sälja sitt hus om det inte finns arbete på orten. Vem vill då köpa ett hus med en massa restriktioner, när det finns hus 100 m bort utan restriktioner?

Avslutningsvis kräver fastighetsägarna att alla inom området kallas till ett möte där allas talan får göras hörd i ärendet.

*Kommentar: Enligt museets rapport från översynen av 1990 års inventering kan markeringen på bostadshuset tas bort. Enligt museets tidigare utredning från avsågs en bagarstuga och ladugården på fastigheten Ersmark 1:7.*

*Fastighetsägarna har tolkat områdesbestämmelserna som om det vore förbjudet att göra förändringar på byggnaderna. Avsikten med bestämmelserna är att värna om den kulturhistoriska miljön varför högre krav på bygglovsplikt införts för hela området och dessutom för de byggnader som ingår i museets inventering. Detta innebär att de enskilda byggnadsåtgärderna kommer upp till diskussion och prövning.*

*Att områdesbestämmelsernas innebörd skulle innebära minskade fastighetsvärden torde inte vara troligt.*

*Under samrådsskedet hölls ett informationsmöte i byn. Inga väsentliga förändringar i områdesbestämmelserna har införts som motiverar ytterligare samrådsmöten.*

*Se vidare vad som sagts under: Byålderman Sune Natanaelsson samt skrivelsen från 11 fastighetsägare.*

**Roland Karlsson, Ersmark 8:5 och 18:1.** Fastighetsägaren ställer sig bakom förslaget till bevarande av bykärnan men menar att ladan på fastigheten 8:5 och ladugården på fastigheten 18:1 inte ska omfattas av den utökade lovplikten.

Ladan bör vara möjlig att flytta till odlingslandskapet eftersom dess placering inte är ändamålsenlig idag. Vidare är tomten av lämplig storlek för en ny byggnad för att underlätta generationsskifte och för att hålla bykärnan levande.

Ladugården har genomgått så omfattande förändringar att den inte längre är en typisk ladugårdsbyggnad och därmed saknar den kulturhistoriskt värde.

*Kommentar: Enligt museets översyn av 1990 års inventering har noterats att "ladan" egentligen utgörs av en gammal smedja. En eventuell flyttning av smedjan och ianspråktagande av 8:5 för en nylokalisering av ett bostadshus får provas på sedvanligt sätt genom prövning i byggnadsnämnden.*

*Ladugården har vid översynen bedömts ha sådan kvaliteter att den inte bör utgå.*



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Beslutsdatum  
2004-06-28 § 100

Dnr PLA 1999-53

Justerarnas sign:

*J. B. all*

**Roger och Birgit Jonsson, Ersmark 18:4.** Fastighetsägarna ställer sig bakom förslaget till bevarande av bykärnan men menar att förslaget till utökad lovplikt för underhåll och förändringar på bostadshuset tas bort eftersom det genomgått genomgripande förändringar, senast 1997. Man menar att huset saknar kulturhistoriskt värde.

*Kommentar: Den översyn av 1990 års inventering som gjorts av museet har gett vid handen att markeringen av bostadshuset som kulturhistoriskt värdefullt kan utgå.*

**SAMMANFATTNING**

Byggnadsnämnden föreslås godkänna områdesbestämmelserna med följande ändringar och tillägg och föra ärendet till kommunfullmäktige för antagande.

- Två bostadshus undantas som kulturhistoriskt värdefulla enligt Västerbottens museums översyn av 1990 år inventering. Områdesbeskrivningen kompletteras med museets översyn som även i sin helhet redovisas i bilaga.
- Plankartan förtydligas beträffande rekommendationernas omfattning
- På plankartan införs en hänvisning till områdesbeskrivningen

Byggnadsnämnden föreslås vidare besluta om att en enkel broschyr tas fram som redovisar hur rekommendationerna ska tolkas.

**BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar**

**att** revidera och godkänna områdesbestämmelserna.  
**att** lämna ärendet till kommunfullmäktige för antagande.



## OMRÅDESBESKRIVNING

Områdesbestämmelser för **ERSMARKS BY** inom Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

### FÖRUTSÄTTNINGAR

För området gäller översiktsplan för Umeå kommun, ÖPL 98, antagen av kommunfullmäktige 1998-05-25. I översiktsplanen redovisas nya bebyggelseområden i byns östra och norra delar. Efter att översiktsplanen antagits har nya villakvarter byggts ut i byns norra del, härigenom har de 20 tomter som ÖPL anger exploaterats. En detaljplan inom byns östra del, Ersmark 22:2, har antagits av Byggnadsnämnden och behandlas för närvarande i Regeringen efter överklagan. Detaljplanarbete pågår för att möjliggöra ytterligare villabebyggelse i byns norra del.

För bebyggelsen inom bykärnan gäller enligt PBL 3 kap § 1 att nya byggnader ska placeras och utformas med hänsyn till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och till kulturlandskapet. Vidare gäller PBL 3 kap §§ 10, 12 och 13, där det stadgas om varsam och hänsynsfull ombyggnad och ändring av de värdefulla byggnaderna i miljön. Byggnaders yttre ska hållas i vårdat skick och underhållas så att deras särart bevaras. Underhållet ska anpassas till byggnadens värde från bl.a. kulturhistorisk synpunkt samt omgivningens karaktär.

Inom delar av bestämmelseområdet, längs Fällforsån, gäller strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap § 13.

Inom områdesbestämmelseområdets östra del finns en fornlämning söder om Gärssjöbäcksvägen och består av spridda samlingar av röjningssten.

Ett förslag till områdesbestämmelser, utarbetat av Stadsbyggnadskontoret i januari 2002, behandlades i ett samrådsskede under februari–mars 2002. Inkomna synpunkter på förslaget har redovisats i en samrådsredogörelse där även synpunkter samt ändrade förhållanden efter samrådsskedet redovisats. I föreliggande utställningshandlingar redovisas områdesbestämmelserna i huvudsak med samma inriktning och omfattning som i samrådsversionen. Förtydliganden har gjorts på karta och i bestämmelserna. En del av de framförda synpunkterna under samrådet har tillgodosetts.

### PLANENS SYFTE

Syftet med områdesbestämmelserna är att säkerställa och skydda värdefull kulturmiljö och bevara kulturhistorisk bebyggelse i Ersmarks by samt att ange riktlinjer för eventuell kompletteringsbebyggelse.

## HANDLINGAR

Handlingar till ärendet är, utöver föreliggande beskrivning, områdeskarta med bestämmelser, samrådsredogörelse samt en bilaga som redovisar särskild kulturhistorisk värdefull bebyggelse enligt inventering av kulturmiljön i Ersmarks by genomförd av Västerbottens museum 1990.

## PLANDATA

Bestämmelseområdet utgörs av Ersmarks by och begränsas i norr av Vardagsvägen, i väster av Söndagsvägen, bron över Fällforsån, fastigheterna Ersmark 4:3, 4:13 samt 5:11 väster om Fällforsån, i söder av en linje över åkermark söder om fastigheten Ersmark 22:2 och i öster av en linje drygt 100 meter öster om Ersgårdsvägen.

## OMRÅDESBESKRIVNING

Ersmarks by ligger 7 km norr om Umeå centrum, i Fällforsåns dalgång, nära åskiljet med Tavelån.

Byn ligger samlad på en sluttning öster om ån och har ett välbevarat äldre byggnadsbestånd bestående av boningshus, bagarstugor och ladugårdar. Gårdstunen är på traditionellt sätt gräsbevuxna och har sparsam plantering. Inne i byn finns fortfarande ett haglandskap i hävd. Bykärnan avgränsas naturligt av skog i öster och åkermark i väster ned mot ån. I norr möter modern villabebyggelse. Förutom byvägen uppe på åsen i öster och en nyare och större väg på fälten nere i väster genomkorsas byn av ett stort antal små körvägar som löper parallellt med gårdarnas långsmala ågor, orienterade i öst-västlig riktning.

Byn har medeltida anor, men huvuddelen av dagens mangårdsbyggnader härrör från 1800-talets slut, ladugårdarna i regel från tidigt 1900-tal. Många gårdslågen är mycket gamla, då endast en gård behövde flyttas ut vid laga skiftet. Denna kom att förläggas väster om Fällforsån vid åmötet med Tavelån. Runt denna gård växte efterhand ytterligare en liten grupp gårdar upp. Öster om byvägen uppe på åsen ligger tre gårdar etablerade under perioden 1920-1940. Centralt i bykärnan ligger en frikyrka tillhörande EFS. På senare tid har nyetablering av bostadshus ägt rum i ytterst begränsad omfattning. Med några få undantag är de nya hus som tillkommit väl inpassade i byabebyggelsens struktur och karaktär. En äldre skolbyggnad samt en byggnad som tidigare inrymt affär är idag ombyggda till privatbostäder. Nedanför byn, intill bron över Fällforsån och avskild från själva bykärnan, ligger Ersmarks nya skola inrymd i låga paviljonger uppförda på 1980-talet. Skolan betjänar, förutom byn, även villaområdet i norr.

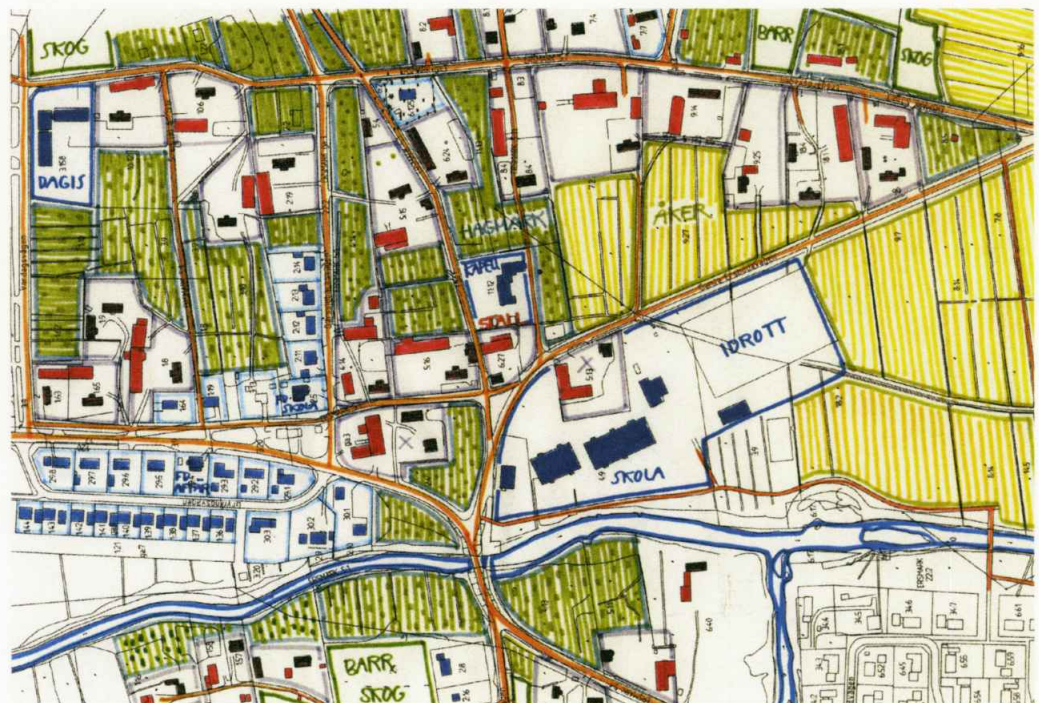
I dag finns i byn två jordbruk med djurhållning, några hemmansägare som odlar sina jordbruksmarker, en hästgård och två hästhållare. Den verksamhet som härvid bedrivs utgör en viktig förutsättning för hävden av kulturlandskapet.

Ersmarks by är med sin välbevarade ålderdomliga bykärna och sitt vårdade kulturlandskap unik i omgivningarna runt Umeå.

## INVENTERING AV KULTURHISTORISK VÄRDEFULL BEBYGGELSE

Västerbottens museum har 1990 utfört en inventering av den kulturhistoriskt värdefulla miljön i Ersmarks by. Inventeringen finns redovisad i rapport Kulturhistorisk bebyggelseinventering Del 2 – Umeå inre byar. De utvärderade byggnaderna har markerats på kartan till områdesbestämmelserna.

Museet har efter att områdesbestämmelserna hållits utställda gjort en översyn av 1990 års inventering. Översynen har resulterat att två boningshus, Ersmark 1:63 och 18:4, har utgått. Museet menar att sex byggnader, utöver tidigare redovisade, har sådana kulturhistoriska värden att de bör redovisas i områdesbestämmelserna. Dessa byggnader redovisas tillsammans med översynen i sin helhet i bilaga.



*Ersmarks by år 2001 med redovisning av bebyggelse, värdefulla hag- och åkermarker samt skogspartier*

## REKOMMENDATIONER

### Allmänt

För att uppnå områdesbestämmelsernas syfte är det väsentligt att ändringar i befintlig bebyggelse, nylokaliseringar och komplementbyggnader i varje enskilt fall utformas med utgångspunkt från nedanstående principer. De utgör en beskrivning (exemplifiering) av hur syftet med områdesbestämmelserna kan uppnås i olika detaljer. I det enskilda fallet kan även varianter eller mindre avvikel-

ser från dessa principer accepteras under förutsättning att byggnadens helhetsintryck blir likvärdigt med om principerna tillämpas fullt ut.

Bedömning av lämpligheten av kompletteringsbebyggelse får ske från fall till fall. För att anses lämplig bör kompletteringsbebyggelsen inte heller sammantaget få bli mer omfattande eller tillkomma i så snabb takt att områdets grundläggande karaktär och kulturhistoriska värden äventyras. Det måste därför i varje enskilt fall även tas särskild ställning till om ytterligare kompletterande bebyggelse, sammantaget med vad som tidigare tillkommit, kan anses förenlig med detta krav och områdesbestämmelsernas grundläggande syfte.

Inom området finns utrymme för en viss begränsad och över längre tid successiv komplettering med nya fastigheter. Dessa bör inte understiga 1 600 m<sup>2</sup> och bebyggelsen på dem utformas som nya gårdstun. I bykärnans centrala del är möjligheten till förtätning mycket begränsad. I detta område är det viktigt att hagmarken bevaras och hävdas och att byn har kontakt med åkermarken i sydväst för att bevara Ersmark by som jordbruksby. I utkanten av området mot norr och öster är möjligheterna något större, dock måste hänsyn tas till skogsbryn och skogspartier som är av särskild betydelse för upplevelsen av byn i kulturlandskapet. Områden som är särskilt angelägna att bevara som åkermark är fälten mellan byabebbyggelsen på åsen och Gamla Ersbodavägen.

För byggnader inom bestämelseområdet gäller att utvändigt underhåll så långt som möjligt bör utföras i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Råd angående material och utförande kan fås av byggnadsantikvarierna på Västerbottens museum.

#### Placering

Placera tillkommande byggnader så att de smälter in i landskapsbilden och inte onödigtvis skymmer kulturhistoriskt värdefulla gårdstun och enskilda byggnader. Välj i första hand platser med egenskaper lika dem som tidigare styrt valet av boplats, dvs torra höjdlägen på mindre värdefull mark och anpassa byggnaderna till byns traditionella bebyggelsemönster.

#### Utformning

Anpassa nya byggnader till den befintliga bebyggelsens karaktär vad gäller planform, hushöjd och takvinkel.

Överlasta inte fasaderna med för byatraditionen främmande listverk, snickarglädje, stora altaner och inglasade uterum.

Placera garage eller carport tillsammans med förråd, vedbod och snickarverkstad, till separat byggnad, traditionellt långsmal och försedd med sadeltak. Ge friggebodar en diskret placering i förhållande till befintligt gårdstun och landskapsbild.

#### Material och färg

Använd till fasaderna stående lockläktpanel eller eventuellt breda lockbrädor likt dem på bostadshuset på fastigheten Ersmark 7:7. Dela inte upp fasaden

med s k midjeband. Måla husen med röd slamfärg och undvik andra röda färgkvaliteter.

Välj fönster och dörrar om möjligt med ett hantverksmässigt utseende. Placera fönster nära fasadliv och välj utåtgående, sidohängda tvåluftsfönster med mittpost som sitter fast i karmen. Använd äkta spröjsar om de ska förekomma.

Använd pannplåt eller lertegel som takmaterial. Betongtegel i varm tegelliknande kulör kan vara ett alternativ. Tegelimiterande plåt eller plåt i svart kulör är inte lämpliga.

#### Trädgårdar, häckar och staket

Låt byns äldre gårdstun utgöra förebild när en trädgård ska anläggas på nya tomtplatser i eller i anslutning till bykärnan. Undvik att använda asfalt, vitt grus, kantstenar, täta häckar, staket och fristående lyktstolpar inom den lantliga kulturmiljön. Sätt inte upp skymmande och för miljön främmande plank.

#### Befintliga byggnader uppförda under senare tid

De rekommendationer som redovisats ovan är inte alltid tillämpliga när det gäller nyare byggnader.

### **SKYDDSBESTÄMMELSER**

För att skydda den befintliga kulturhistoriska bebyggelsemiljön innehåller områdesbestämmelserna skyddsbestämmelser som gäller för hela området. Bestämmelserna är mer omfattande för de byggnader som redovisas i Museets inventering i byn.

### **UTÖKAD LOVPLIKT**

För att få en dialog mellan fastighetsägare och kommun till stånd är en utökad lovplikt angelägen. Denna följer upp de angivna rekommendationerna vad gäller de viktigaste byggnadernas utseende, men innebär också prövning av åtgärder på övriga byggnader.

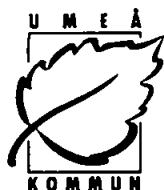
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, januari 2004  
Detaljplanering

Reviderad juni 2004



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt

Bertil Lidén, WSP Arkitektur  
Arkitekt



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 99-53

Områdesbestämmelser för **ERSMARKS BY** inom Umeå kommun,  
Västerbottens län

---

Samrådshandlingar i rubricerat ärende har utarbetats av Stadsbyggnadskontoret i Umeå i januari 2002 av stadsarkitekt Olle Forsgren och arkitekt Maria Hessel. Samråd har hållits under tiden 22 februari–17 april 2002 med kommunstyrelsens planeringsutskott, Länsstyrelsen, Västerbottens museum, Tekniska kontoret, Kulturkontoret, Fritidskontoret, Umeå Energi AB, Miljökontoret, UMEVA, Umeå lokaltrafik AB, Umeå Brandförsvär, byggnadsnämndens ledamöter samt sakägare

Berörda sakägare, statliga och kommunala instanser samt byåldermännen i Ersmark har genom brev fått del av samrådshandlingarna. Dessutom har samrådsmöte avhållits i Ersmark den 8 april 2002.

Följande skrivelser har inlämnats till kommunen. Även kompletterande skrivelser inlämnade efter samrådstidens utgång har medtagits.

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** tillstyrker områdesbestämmelserna, men föreslår att byggnadsnämnden ser över detaljeringsgraderna i områdesbestämmelserna innan beslut tas i ärendet.

Stadsledningskontorets synpunkter ingår som bilaga i planeringsutskottets protokoll och utgör en kort sammanfattning av innehållet och innebörden av områdesbestämmelserna.

***Kommentar:** Beskrivningen och bestämmelserna revideras med bl a inriktning på förtydliganden och förenklingar.*

**Länsstyrelsen** skriver i sitt yttrande att då områdesbestämmelserna bygger på en djup kunskap om vilka värden som är angelägna att vidmakthålla och utveckla, är det angeläget att områdesbestämmelserna blir tydliga och lätta att förstå för berörda. Man menar att planmaterialet borde kompletteras med illustration av förhållanden som är grundläggande för de riktlinjer och principer som är vägledande för bestämmelserna. Vidare anser man att områdesbestämmelserna skulle bli tydligare och lättare att förstå om bebyggelsens karaktär exemplifieras i bildmaterial och goda exempel på byggnadernas placering inom tunen angavs i planskisser.

Länsstyrelsen framför avslutningsvis åsikten att det vore en fördel om bestämmelsesamrådet utvidgas till att omfatta ett område i nordost. Härigenom kan nyttillkommande bebyggelse allt för nära den kulturhistoriskt värdefulla miljön förhindras. Vidare menar man att även ett område i väster, norr om Tavelån,

borde ingå eftersom detta område innefattar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

**Kommentar:** *Beskrivningen och bestämmelserna revideras så att det tydligare framgår vad som är bestämmelser och vad som är att hänföra till rekommendationer. I den beskrivning som ingår i områdesbestämmelserna har de kulturhistoriska värdena som byggnader, tun, hag- och skogsmark mm redovisats så ingående att det inte torde råda någon tvekan om vilka hänsyn som ska tas vid nylokaliseringar eller när kompletteringsåtgärder ska vidtas i byn.*

*Områdesbestämmelsernas avgränsning i nordost har lagts i plangränsen för detaljplanen för Ersmark 22:2 som antagits av Byggnadsnämnden. Planärendet behandlas för närvarande i Regeringen. I öster redovisas avgränsningen i princip enligt den avgränsning som gjordes i Läns museets inventering. Denna avgränsning av områdesbestämmelserna bedöms inrymma tillräckligt stora områden för att säkerställa de kulturhistoriska värdena i byn. Att utöka bestämmelsernas omfattning i sydväst erfordras inte eftersom delar av området numera omfattas av detaljplan samt att byggnader av kulturhistoriskt värde gått förlorade genom brand.*

**Västerbottens museum** påpekar att Ersmark by med sina många ålderdomliga och välbevarade gårdstun från 1800-talets och sitt vårdade kulturlandskap är unik i omgivningen runt Umeå. Det som gör byn unik är att de tre elementen, hagmarken, åkern och skogen, finns bevarade i omedelbar anslutning till byns äldre bebyggelse.

Museet menar att det föreslagna skyddet för befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader och förslaget till riktlinjer för utformning av nya hus är bra. Däremot anser man att skyddet för det omgivande kulturlandskapet och särskilt då den centralt i bykärnan belägna hagmarken och den närmaste byabebbyggelsen belägna åkermarken är för svagt. Man menar att det är nödvändigt med tydliga bestämmelser som talar om var nyetableringar inte kan tillåtas. Museet föreslår därför att en beteckning för markens användning införs i planillustrationen.

**Kommentar:** *Beskrivningen och bestämmelserna revideras och avgränsningarna av området justeras. Att i områdesbestämmelserna redovisa vilka områden som kan byggas eller inte kan innebära att handlingsfriheten för framtida bedömningar beskärs. Se även kommentarerna till Länsstyrelsens skrivelse.*

**Tekniska kontoret** framför i sitt yttrande att det småhusområde om ca 20 tomter som redovisas i områdesbestämmelserna numera är färdigutbyggt. Det område som översiktsplanen anger för en fortsatt planerad utbyggnad av småhus är i huvudsak områden öster om byn vilket bör redovisas i områdesbestämmelserna. För att behålla handlingsfrihet för fortsatt planering anser kontoret att områdesbestämmelserna i öster avgränsas enligt redovisningen i Västerbottens museums bebyggelsesinventering.

Vidare skriver de att skolfastigheten med sina paviljongbyggnader inte har sådana kvaliteter att den bör omfattas av utökade bygglovplikt eller underhållsbestämmelser. Fastigheten bör därför undantas från områdesbestämmelserna.

Tekniska kontoret anser även att områdesbestämmelserna tydligare ska redovisa vilka byggnader som kommunen anser vara s.k. kap 3 § 12-byggnader samt att de byggnader som omfattas av särskild utökad bygglovplikt redovisas på plankartan.

***Kommentar:** Beskrivningen och bestämmelserna revideras och förtydligas. Områdets avgränsning justeras. I bestämmelserna görs undantag från skyddsbestämmelserna för byggnader som uppförts under senare tid. Se även kommentarerna till Länsstyrelsens skrivelse.*

**Byålderman Sune Natanaelsson** anför i sitt yttrande att han förutsätter att förtätningen är mycket begränsad inom byn och att kompletteringsbebyggelsen måste vara restriktiv för ett bevarande skall tillgodoses. Han föreslår att nybildade fastigheter ej bör understiga 2500 m<sup>2</sup> och att tillkommande byggnader skall placeras så de smälter in i landskapsbilden. Som byålderman anser han att det är hans skyldighet att värna om de få jordbrukare som fortfarande är aktiva. Han förutsätter att man tar hänsyn till dessa och inte försämrar för deras verksamhet genom att lokalisera nybebyggelse i närheten.

Vidare förutsätter han att man bevarar hagmarker mellan åsen och Ersbodavägen samt kulturlandskapet inom byn avseende skogsbyn och skogspartier. Området mellan Ersbodavägen och ån bevaras fri från bebyggelse och bör bevaras som reserv för fritidsaktiviteter.

Han anser att områdesbestämmelsernas gränser stort sett är bra, men borde ha innefattat Ersmark 6:40 och 15:1. Han har ingen erinran mot det lagda förslaget till utökad bygglovplikt.

Sune Natanaelsson instämmer i sitt yttrande med det förslag som har presenterats i samråd med Umeå kommun och Västerbottens museum samt att kommunen borde vara stolt över att kunna uppvisa att man kan bevara en kulturhistorisk bykärna, 6 km från centrum.

Sune Natanaelsson har i en skrivelse daterad 2003-08-25 hemställt att kommunen snarast återupptar arbetet med områdesbestämmelserna så att de blir färdiga utan att ytterligare ställningstaganden till enskilda bygglov eller planer sker dessförinnan.

***Kommentar:** Beskrivningen och bestämmelserna revideras och avgränsningarna av området justeras i öster. Se vidare kommentarerna till Länsstyrelsens skrivelse där bl a avgränsningen i sydväst behandlats. Av handlingarna framgår tydligt att hagmarker skogsbyn och åkermark ska bevaras. Önskemålet om att tillkommande fastigheter inte bör vara mindre än 2500 m<sup>2</sup> kan medföra att kravet på tomtstorleken blir ett hinder för nyetableringar i*

byn. Det kan konstateras att många fastigheter i byn inte har så stor area, det bör dock vara rimligt att arean ökas till 1600m<sup>2</sup>.

**Stig Edtoft, Ersmark 2:4, Alf Nilsson Ersmark 7:2, Maurits Öjbrandt Ersmark, Ersmark 1:65 m.fl.** anser att det framlagda förslaget måste revideras. Man menar att de detaljkrav som framställts i förslaget kan inkräkta på den enskildes möjligheter till ett trivsamt boende och man har inte planerat för att konservera fastigheterna enligt ett utseende som gäller just för tillfället. Man befarar byråkratiskt krångel med för många detaljkrav som troligen hämmar det underhåll som hittills visat sig positivt för byn. Man tycker att följande detaljstyrningar skall utgå:

#### UTFORMNING

- Främmande listverk, snickarglädje, stora altaner, inglasade uterum
- Carport
- Friggebodar

#### MATERIAL OCH FÄRG

- Midjeband på fasader
- Slamfärgskrav
- Fönster: lösa spröjsar. Placeras nära fasadliv.
- Takmaterial: Pannplåt och rött tegel tillåtet.

#### TRÄDGÅRDAR, HÄCKAR, STAKET

- Asfalt, vitt grus, kantstenar, fristående lyktstolpar

Man anser att den utökade lovplikten ska tillämpas sparsamt och endast i de fall stora kulturhistoriska värden riskeras att gå förlorade. Avslutningsvis menar man att förslaget ska formuleras så att der på ett tydligt sätt framgår vilka som är de kulturhistoriska värdena som absolut ska bevaras för eftervärden.

***Kommentar:** Beskrivningen och bestämmelserna revideras. Detaljkraven minskas och förtydligas och de utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna markeras på kartan. Se även kommentarerna till Länsstyrelsens skrivelse.*

**Jan Sundström och Katrin Nygren, Ersmark 8:2** lovordar kommunens ambition att säkerställa och skydda den värdefulla kulturmiljön. Inom några delar skulle dock ambitionen kunna tydliggöras och utvecklas. Undertecknarna betonar att hagmarken i nordost borde ingå i bestämmelseområdet. Man anser gamla Ersmark vara färdigutbyggt och att ny bebyggelse reserveras för "generationsväxling på befintliga gårdar". För att kunna bevara hagmarken inom byn är det angeläget att kommunen verkar för att man kan hysa hästar i samma omfattning som nu i det kommunägda stallet (6:27).

Avslutningsvis framförs åsikten att ett nytt område om 20 tomter, enligt ÖPL, avfärdas inom planområdet.

***Kommentar:** Beskrivningen och bestämmelserna revideras och avgränsningarna av området justeras. Se vidare kommentarerna till Länsstyrelsens skrivi-*

*velse. Att i områdesbestämmelserna ange att nyetableringar endast kan göras i samband med generationsväxlingar innebär en onödig inskränkning i handlingsfriheten för framtida etableringar.*

*Beträffande fastigheten Ersmark 6:27 se kommentarerna under EFS skrivelse.*

**Stina Morén, Ersmark 8:19** anser att förslaget till områdesbestämmelser i huvudsak är mycket bra. Hon påpekar att hagmarken mellan gamla Ersbodavägen och ån bör vara särskilt värd att bevara samt att nybildade fastigheter inte bör understiga 2500m<sup>2</sup>.

***Kommentar:** Beskrivningen och bestämmelserna revideras med uppgift om tomtstorleken 1600 m<sup>2</sup>. Se vidare kommentarerna till Länsstyrelsens och byåldermannens skrivelser.*

*Kommunen är angelägen om att det öppna landskapet ska hållas öppet och arrenderar därför ut den mark man äger som betesmark främst i områdets sydvästra del.*

**EFS Ersmark genom ordförande Jan Erik Bure och Styrelseledamot Per-Anders Lennartsson** menar att enskilda fastigheten Ersmark 6:27 inte är lämplig för den hästhållning som bedrivs inom fastigheten och vill att kommunen i planarbetet prövar en annan användning av fastigheten.

***Kommentar:** Kommunen har sålt fastigheten Ersmark 6:27. Tidigare arrendatorn har ett tidsbegränsat nyttjanderättsavtal till marken. Kommunen kan inte i områdesbestämmelserna införa särskilda restriktioner beträffande fastighetens nyttjande.*

**Umeå Vatten och Avfall AB, UMEVA, Umeå Energi AB, Umeå Brandförsvaret, Miljökontoret, Umeå fritid och ULTRA** har ingen erinran mot förslaget.

### **Övrigt**

En detaljplan för del av fastigheten Ersmark 22:2 m fl inom Ersmark antogs av Byggnadsnämnden den 11 december 2002. Länsstyrelsen upphävde 2003-03-25 nämndens beslut. Kommunen har överklagat Länsstyrelsens beslut. Planärendet bereds för närvarande på Miljödepartementet.

## **SAMMANFATTANDE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Områdesbestämmelsernas avgränsning.**

I förhållande till samrådshandlingarnas avgränsningar av bestämelseområdet minskas området i öster till att i stort överensstämmer med den avgränsning som redovisades i Västerbottens museums gräns för inventeringen 1990. I nordost läggs gränsen i mot den detaljplan som upprättats för del av fastigheten Ersmark 22:2. I övrigt behålls avgränsningen enligt samrådshandlingarna. Med den redovisade avgränsningen bedöms de kulturhistoriska värdena i byn få det skydd som innebär att syftet med områdesbestämmelserna uppfylls.

**Bestämmelser och rekommendationer**

Områdesbestämmelserna förtydligas där de värdefulla byggnaderna enligt Museets inventering redovisas på kartan. För att säkerställa de kulturhistoriska värdena görs skyldigheten att söka bygglov mm mer omfattande för de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna än för övriga byggnader. Vissa på senare tid uppförda byggnader undantas från kraven på anpassning.

Rekommendationerna redovisas i beskrivningen och förenklas i förhållande till samrådsversionen.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i Umeå, januari 2004  
Plan och Bygglov



Olle Forsgren  
Stadsarkitekt



Bertil Lidén, WSP Arkitektur  
Arkitekt

---

Handläggare:  
Barbro Holmgren

Regdatum: 2004-12-22

---

Registrering av åtgärder:  
ERSMARKS BY, Områdesbestämmelser

---

Information:  
Registerkarta: 421, 422, 441, 442.

Berörda fastigheter:  
ERSMARK S:1  
ERSMARK S:11  
ERSKARK S:18  
ERSMARK S:22  
ERSMARK 1:8-10  
ERSMARK 1:19  
ERSMARK 1:22  
M FLERA FASTIGHETER

---

#### HÄNDELSER I ÄRENDET

2004-08-30	BD	Beslutsdatum
2004-10-28	PB	Inlagd i ACM