

OMRÅDESBESKRIVNING

HANDLINGAR
Handlingar till ärendet är denna områdeskarta med bestämmelser och beskrivning.

BESTÄMMELSERNAS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR
Byggnadsnämnden beslutade i juni 1992 att upprätta områdesbestämmelser kring Piparbölessjön. Syftet var att begränsa fritidshusens bruttoarea eftersom det är fråga om tätortsnära fritidshusbebyggelse i enlighet med översiktsplanen för Umeå kommun. Piparbölessjön är belägen ca 10 km nordväst om Umeå. Bebyggelseexpansion har varit koncentrerad vid sjöns östra och södra del och består av fritidshus. Expansionen har avstannat i och med att Piparbölessjön ligger inom skyddsområde för vattentäkt och skyddsområde för vatteninfiltration. I och med detta kan komplettering av ny fritidshusbebyggelse inom bestämmelseområdet inte tillåtas.

AVGRÄNSNING
Området innefattar fritidshusområdet öster och söder om Piparbölessjön och innehåller 2 st delområden.
Inom delområde O tillåts inte ny bebyggelse med hänsyn till markens skyddsvärde. Bestämmelseområdet är beläget både inom skyddsområde för vattentäkt och infiltration som har särskilda bestämmelser för markens skydd (medföljer som bilaga). Markens skyddas även mot exploatering genom NRL kap 2 § 8 -Markområden som är särskilt lämpliga för vattenförsörjning skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra utnyttjandet av sådana anläggningar.
Inom delområde B finns befintlig fritidshusbebyggelse. Komplettering med ny fritidshusbebyggelse får ej ske i och med markens skyddsvärde. Uppförande av komplementbyggnader samt ersättning av bef. fritidshus kan tillåtas. Inom detta delområde begränsas byggnadsrätten till att bruttoarean ej får överstiga 80 m² för huvudbyggnad och 70 m² för komplementbyggnader för att bevara området som ett fritidshusområde enligt översiktsplanen för Umeå kommun.
Fastigheter som är permanentboende undantages från bestämmelserna om begränsad bruttoarea.

AVLOPP
I och med att bestämmelseområdet ligger inom skyddsvärd mark måste alltid kontakt tas med miljökontoret vid frågor som rör vatten och avlopp. Bestämmelseområdet kommer i framtiden att ingå i s.k. yttre skyddsområde för vattentäkt. Detta medför ingen ändring av tillståndsgivning eller liknande.

STRANDSKYDD
Länsstyrelsen beslutade 1991-10-02 att strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen (1964:892, ändr. 1974:1025) ej skall gälla inom linet för kompletteringsbyggnader på redan med huvudbyggnad bebyggd tomt med landareal av högst 2500 m².

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar:

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — Gräns för bestämmelseområdet
- — — — Bestämmelsegräns

GRUNDDRAGEN I MARKENS ANVÄNDNING

Syftet med områdesbestämmelserna är att begränsa fritidshusens bruttoarea då det är fråga om tätortsnära fritidshusområde samt att säkerställa markens skyddsvärde, då marken är skyddsområde för vattentäkt och infiltration, mot åtgärder som försvårar nyttjandet.

O Område med särskilda bestämmelser som inte är lämplig för ny bebyggelse i och med markens skyddsvärde för vattentäkt samt infiltration för vattentäkt. Se även NRL kap 2 § 8.

B Bebyggelseområde. Område med befintlig fritidshusbebyggelse. Komplettering med ny fritidshusbebyggelse får ej ske i och med markens skyddsvärde. Ersättning av bef. fritidshus kan tillåtas.

STORLEK PLACERING UTFORMNING OCH AVLOPP

Storlek
Bruttoarean får ej överstiga 80 m² för huvudbyggnad och sammanlagt 70 m² för komplementbyggnader. För komplementbyggnader innehållande bostadsrum (gäststuga) får ej bruttoarean överstiga 25 m².
Placering
På tomt får endast en huvudbyggnad samt fristående komplementbyggnader uppföras.
Byggnad skall placeras fristående och placeras minst 4,5 m från tomtgräns eller arrendegräns. Komplementbyggnad kan efter grannes medgivande placeras närmare tomt/arrendegräns. Tillkommande byggnad/nybyggnad skall placeras på ett sådant sätt att den ej uppfattas störande för omkringliggande grannar.
Utformning
Fasadmaterial skall utgöras av trä.
Byggnad får uppföras i högst 1 våning och vind får inte inredas.
Avlopp
Ny avloppsanläggning får inte anläggas. Ersättning av befintlig avloppsanläggning kan tillåtas efter medgivande och godkännande från miljökontoret. Kontakt med miljökontoret skall alltid ske i frågor gällande avlopp och vatten inom bestämmelseområdet.

STRANDSKYDD
Dispens för strandskydd enligt 15 § NVL behöver ej sökas för kompletteringsbyggnader på redan med huvudbyggnad bebyggd tomt med en landareal av högst 2500 m².

MINSKAD BYGGLOVPLEKT
Bygglov krävs inte för nedanstående åtgärder för bebyggd tomt med mindre landareal än 2500 m². Dock krävs alltid skriftligt medgivande från berörda grannar vad gäller punkterna a) och d) i de fall åtgärden utförs närmare än 4,5 m framtomt/arrendegräns.
a) uppförande, tillbyggnad och ändring av komplementbyggnad, dvs fristående uthus, garage och annan mindre byggnad samt gäststuga om högst 25 m². Detta under förutsättning att byggnad ej uppförs till högre höjd än 3,0 m (till takfot) och ej med större takvinkel än 27 grader.
b) görs annan ändring av huvudbyggnad än tillbyggnad.
c) i byggnad installeras eller väsentligt ändras eldstad eller rökkanal.
d) för uteplats, ej i anslutning till huvudbyggnad, anordnas mur, plank eller mindre skärmtak.

UPPLYSNINGAR
- Kraven i 3 kap PBL och i nybyggnadsregler (BFS 1988:18) skall uppfyllas i tillämpliga delar och i skälig utsträckning.
- Vid installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal skall skorstenfejarmästarens godkännande föreligga innan anläggningen får användas.
- Med bruttoarea avses sammanlagda ytan av våningsplan inklusive ytterväggar.
- Om granne ej lämnar sitt medgivande kan bygglov sökas så att ärendet får bedömas av byggnadsnämnden.
- Som granne räknas ägare till såväl intilliggande fritidsfastighet som naturmark.

UNDANTAG
Fastigheterna Brännland 22:4, 22:9, Håkmark 4:6, 4:10, 4:12, 4:13, samt Tjälamark 1:22, 3:26, 3:31 undantages från bestämmelserna angående storlek. Fastigheterna skräfferas på kartan. Samt fastigheterna Brännland 22:5 och Piparböle 4:5.

TILLÄGG TILL BESKRIVNING

Kommunfullmäktige har vid antagandet av översiktsplanen för Umeå angivit nya generella riktlinjer för fritidsområden, som innebär att bebyggelsen per tomtplats liksom tidigare får omfattas högst 150 m² bruttoarea men att ingen övre gräns för huvudbyggnadens storlek sätts inom den givna ramen. De nya riktlinjerna avser att ge utökad handlingsfrihet för fritidshusägarna. Syftet är dock att det inte ska leda till fler permanentbostäder och att områdets fritidshuskarakteristik ska behållas.
Det är Samhällsbyggnadskontorets uppfattning att detta småskaliga fritidsområde till följd av ändringen av områdesbestämmelserna successivt kommer att förändras både vad gäller bebyggelsens skala, karaktär och boendeform. Trogligt är att permanentboendet kommer att öka vilket medför högre krav på trafik, VA-system och annan service. Om planförslaget medför ombyggnationer som kan påverka avloppsbesivningar på fastigheterna är respektive fastighetsägare skyldig att till Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten anmäla detta alternativt söka tillstånd.
Vid en eventuell utbyggnad/kvalitetshöjning av t ex vägar och VA inom området kommer kostnaderna för detta att åvila fastighetsägarna själva. Särskilt planavtal har upprättats.

TILLÄGG TILL BESTÄMMELSER

Följande tillägg gäller tillsammans med vidstående områdesbestämmelser 24:80-P94/19 laga kraft 1994-02-28

ÄNDRAD BESTÄMMELSE

Storlek
På tomt får endast en huvudbyggnad samt komplementbyggnad (gäststuga, uthus) uppföras med en sammanlagd bruttoarea av högst 150m². Gäststuga får inte överstiga 25m². Endast friliggande hus. På tomt får endast en lägenhet inrymmas.

UTGÅENDE BESTÄMMELSE

Minskad bygglovplekt

Inom skräfferat område har planavgift erlagts

SAMRÅDSHANDLING

Till ändringen av områdesbestämmelserna hör - karta med tillägg till beskrivning och bestämmelser

BESLUT

Antagen BN 2005-08-22
Laga kraft 2005-09-21
Vidimeras *J.L.*

Baskarta till områdesbestämmelser
Upprättad 1993-08-25

Framställd genom förstoring av ekonomiska kartan. Karttecken i enlighet med ekonomiska kartan. Koordinatsystem i plan: Lokalt Umeå. Koordinatsystem i höjd: RH 1970. Fastighetsindelningen och byggnaderna är aktualiserade till ovan angivet datum. Övrig information hänför sig till år 1992.

Bengt Franzén

*13 april 94
Eva Andersson*

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR OMRÅDET ÖSTER OCH SÖDER OM PIPARBÖLESSJÖN INOM UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ OKTOBER 1993
PLANAVDELNINGEN REV. DECEMBER 1993

ANDERS BERG
Planchef

PEDER SEIDGÅRD
Plankitekt

Ritad av EA

Antages av BN 1993-12-13
Laga kraft 1994-02-28
Vidimeras *J.L.*

2480K-P94/19
PLANAVGIFT

Denna karta ska läsas tillsammans med 2480-P94/19
Ändring av områdesbestämmelser för området öster och söder om PIPARBÖLESSJÖN inom UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i maj 2005

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Eva Andersson
Eva Andersson
Karttekniker

LAGAKRAFTBEVIS

2005-09-27

DNR PLA 05-20



Ändring av områdesbestämmelser för området öster och söder om **Piparbölesjön**
inom Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-08-22 , § 171

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2005-09-21**

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindfors

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

Bygglov

Fastighetsbildning

050927135554646

2480K - P05/240

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	

Plats och tid Brandförsvaret, Signalvägen, kl 13.15-16.20

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
 Anders Sellström (kd), vice ordförande
 Patrick Nygren (s), ej närvarande § 183
 Karin Svedlert (s)
 Ingemar Jangvad (s)
 Hans Lindberg (s), ej närvarande § 186
 Farrokh Farrokhi (fp)
 Cecilia Bergström (c)
 Ulrik Berg (m)
 Per Olov Ljung (v)
 Örjan Mikaelsson (v)

Ersättare Stig Lundström (s), till kl 16.00
 Lennart Degerliden (fp)
 Ingemar Dalgård (m)
 Elisabet Marklund (mp)

Övriga deltagande Margaretha Alfredsson, förvaltningschef
 Olle Forsgren, stadsarkitekt
 Börje Nordström, lantmäterichef
 Anders Lidman, mätningssingenjör
 Anders Berg, bitr stadsarkitekt
 Benny Sandberg, planhandläggare
 Emil Andreasson, projektanställd arkitekt

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2005-08-30

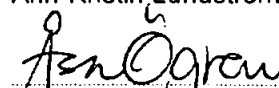
Underskrifter

Sekreterare



 Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 158-198

Ordförande


 Åsa Ögren

Justerare


 Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

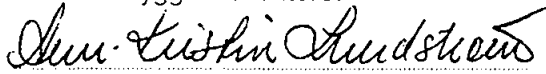
Sammanträdesdatum 2005-08-22

Datum för anslags uppsättande 2005-08-31

Datum för anslags nedtagande 2005-09-21

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift


 Ann-Kristin Lundström



7
BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2005-08-22 § 171

Dnr PLA 2005-20

Justerares sign:

AA B all

Fastighetsbeteckning: Tjälamark 16:1, Piparbölesjön
Fastighetens adress: Piparböle
Sökande: Erik Wäppling
Vargvägen 172 J
Ärendet avser: Ändring av områdesbestämmelser, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Eva Andersson

Sign: *EA*

Syftet med ändringen av områdesbestämmelserna är att ändra bygggrätten i enlighet med de nya generella riktlinjerna som är angivna i Översiktsplanen Öpl-98.

Ändringen av områdesbestämmelserna har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i maj-juni 2005 och handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 23 maj - 10 juni 2005.

Länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Stellan Bäckman, Tjälamark 3:30 har inkommit med ett yttrande. Detta har under hand återtagits och föranleder därför ingen åtgärd.

Tekniska nämnden har 2005-06-22 beslutat tillstyrka ändring av områdesbestämmelserna och att avge synpunkter enligt bifogat protokoll.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser har ingen erinran.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att anta ändring av områdesbestämmelser

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**

Handläggare:
Barbro Holmgren

Regdatum: 2005-11-17

Registrering av åtgärder:
PIPARBÖLESJÖN, ÄOB

Information:
Registerkarta:20082, 20092.
Denna akt skall läsas tillsammans med 2480K-P94/19

Berörda fastigheter:
BRÄNNLAND 8:8
BRÄNNLAND 22:1
BRÄNNLAND 22:4-9
HÅKMARK 4:1
HÅKMARK 4:4-15
SALOMONSBESÖK 1:7
SALOMONSBESÖK 1:10
SALOMONSBESÖK 2:1
SJÖGÄRDAN 1:2-3
TJÄLAMARK s:2-3
TJÄLAMARK 1:22-24
TJÄLAMARK 1:33
TJÄLAMARK 3:24-26
TJÄLAMARK 3:28-32
TJÄLAMARK 14:5
TJÄLAMARK 16:1
TJÄLAMARK 16:4
YTTERHISKE 12:3

HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-08-22	BD	Beslutsdatum
2005-09-21	LK	Laga kraft
2005-11-16	PB	Inlagd i ACM