

BESKRIVNING

Områdesbestämmelsernas handlingar består endast av denna plankarta med beskrivning och bestämmelser.

BAKGRUND

I kommunens översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige 1990, anges bl.a. att bruttoarean för fritidshus normalt inte bör vara större än 80 m² och kompletteringsbyggnader sammanlagt inte större än 70 m². Det finns två huvudsakliga till dessa ytbestämmelser. Man vill behålla fritidsområdenas karaktär av just fritidsområden. Det miljöombyte och den närhet till naturen som ett fritidsområde erbjuder är svår att finna om ett område successivt omvandlas till ett område med villakaraktär. Det andra skälet är att ytegränsningen skall motverka permanentboende i fritidsområdet. En utveckling mot permanentboende i fritidsområden kan få allvariga ekonomiska konsekvenser med kostnader för exempelvis barnomsorg, skolskjutrar, VA-hantering mm. Ytgränserna 80 + 70 m² bruttoarean avser därför att vara en rimlig avvägning mellan å ena sidan att motverka icke önskvärd permanentboende i fritidsområden och å andra sidan fritidshusägarnas intresse att kunna ha en god utrymmesstandard i sina fritidshus.

Byggnadsnämnden har därför successivt upprättat detaljplaner eller områdesbestämmelser för att göra reglerna likartade inom olika fritidsbyggnadsområden.

SYFTE

Syftet är dels att införa enhetliga bestämmelser om byggrätter samt medge minskad bygglovplikt som bl.a. innebär bygglovsbefrielse för kompletteringsbyggnader. Syftet är även att möjliggöra avstyckning av ytterligare 10-15 tomtplatser för fritidshus samt att möjliggöra utvidgning av vissa fritidstomter.

OMRÅDET

För det aktuella kustområdet gäller *Kustplan* först antagen av kommunfullmäktige 1977 men senast antagen av kommunfullmäktige 1990-06-18 som en fördjupningsdel i kommunens heltäckande översiktsplan.

Området, där MoDo är ägare av stamfastigheten Hörneå 8:455, innehåller 49 befintliga *fritidstomter* som alla trafikeras från den gamla kustlandsvägen via en gemensam tillfartsväg. Områdesbestämmelserna möjliggör avstyckning av ytterligare 10-15 nya fritidshustomter beroende på hur tomtstorlekar för nya tomter väljs och hur framställda önskemål om förändringar av befintliga tomtplatser genomförs. Inga nya vägar krävs för försörjning av eventuella nya tomter.

Kommunalt vatten finns i förbindelsepunkt, varifrån sommarvattnet matas ut genom vägförenings försorg. *Avlopp* har löst separat för varje tomtplats. För nyttillkommande tomtplatser krävs i samband med bygglovsprövningen avloppsutredning och Miljökontorets godkännande.

Vid *skogsavverkning* utanför tomtmark (inom naturområde) skall särskilt beaktas 21§ skogsavverkningsföreskriften som avser krav på samråd mellan Skogsavverkningsstyrelsen och kommunen. Inom Nn-området på Bådahällan bör ingen skogsavverkning vidtas som äventyrar områdets värdefulla karaktär.

Länsstyrelsen beslöt 1991-10-02 att *strandnydd* enligt 15§ naturvårdslagen inte ska gälla för kompletteringsbyggnad på redan med huvudbyggnad ianspråktagen tomt med en landareal av högst 2500 m².

BETECKNINGAR

- Gräns för bestämmeelseområdet
- Bestämmeelsegräns
- ▨ Fritidshusområde
- N Naturområde, pågående markanvändning
- Nn Naturområde med särpräglad karaktär (granskogsområde i yttersta kustbandet)
- W Öppet vattenområde, enstaka mindre båtbryggor får anläggas

ANVÄNDNING AV MARK

1. Tomt och byggnader
 - Mindre avvikelser från redovisade bestämmelsegränser kan efter lämplighetsprövning godkännas.
 - Fritidstomt får inte ges mindre areal än 1200 m².
 - På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad som högst har bruttoarean 80 m² samt fristående kompletteringsbyggnader som sammanlagt högst har bruttoarean 70 m², varav gäststuga inte får överstiga 25 m².
 - Huvudbyggnad och kompletteringsbyggnad får inte sammanbyggas.
 - På tomt får högst en lägenhet inrymmas.

2. Byggnaders utformning

- Byggnad får uppföras med högst en våning.
- Huvudbyggnad får högst ha byggnadshöjden 3,3 meter och nockhöjden 5,0 meter. Kompletteringsbyggnad får högst ha byggnadshöjden 3,0 meter.
- Byggnader skall placeras fristående och minst 4 meter från tomtgräns. Kompletteringsbyggnad kan dock med grannes medgivande placeras närmare gränsen.
- Fasadmateriell skall utgöras av trä.

3. Minskad bygglovplikt

Bygglov krävs inte för nedanstående åtgärder. För punkterna a) och e) krävs dock alltid medgivande från berörda grannar.

- a) Uppföra, bygga till eller ändra kompletteringsbyggnad, dvs fristående uthus, garage eller annan mindre byggnad eller gäststuga om högst 25 m².
- b) Göra annan ändring av huvudbyggnad än tillbyggnad.
- c) I byggnad installera eller väsentligt ändra eldstad eller rökkanal.
- d) I byggnad eller inom tomt installera eller väsentligt ändra anordning för vattenförsörjning och avlopp.
- e) För uterplats, som inte ligger i anslutning till huvudbyggnad, anordna mur, plank eller mindre skärmtak.

UPPLYSNINGAR

Observeras bör att områdesbestämmelserna inte automatiskt medger bygg rätt inom ett redovisat fritidshusområde utan att slutlig lämplighetsprövning sker i bygglovsbedet.

Bygglovsbefrielse har föreslagits för kompletteringsbyggnader, dvs uthus, bastu och gäststuga mm. Följande bör med anledning av detta observeras.

- Kraven i 3 kap Plan och Bygglagen, Boverkets Byggregler, BBR 94 samt Boverkets Konstruktionsregler, BKR 94 ska i tillämpliga delar uppfyllas.
- Vid installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal ska skostensfejarmästarens godkännande föreligga innan anläggningen får användas.
- Vid anordnande av wc-avlopp erfordras tillstånd från Miljö- och hälsoskydds-nämnden. Vid anordnande av avlopp för enbart bad-, disk- och tvättvatten erfordras anmälan till Miljö- och hälsoskydds-nämnden.
- Med bruttoarean avses sammanlagd yta av våningsplan, även kallare och vind, begränsad till omslutande väggars utsida.
- Granne bör skriftligt lämna sitt medgivande till planerad byggnation, lämpligen genom påskrift på aktuell ritning.
- Om granne inte lämnar medgivande så kan bygglov sökas och ärendet får prövas av Byggnadsnämnden.
- Som granne räknas ägare till såväl intilliggande tomt som ägare till naturmark.

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR DEL AV HÖRNEÅ 8:455 - BÅDAHÄLLAN INOM UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I JANUARI 1995
Planavdelningen Reviderad i mars 1995

Anders Berg Planchef Hans Allergren Planingenjör

Ritad av EA

Antagen av BN 1995-04-03
Laga kraft 1995-11-02
Vidimeras *F.L.*

2480-P95/14

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 omfatta högst 150 m² bruttoarean men att ingen övre gräns för huvudbyggnadernas 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 fritidshuskaraktär 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. Troligt är att permanentboendet kommer att öka vilket medför högre krav på trafik, VA-system och annan service. Om planförslaget medför ombyggnationer som kan påverka avloppslösningar på fastigheterna är respektive fastighetsägare skyldig att till Miljö- och hälsoskydds-nämnden 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 2480-P95/14 laga kraft 1995-11-02.

ÄNDRAD BESTÄMMELSE

1. Tomt och byggnader
 - Minsta storlek på fritidstomt är 1200 m².
 - På tomt får endast en huvudbyggnad samt kompletteringsbyggnad (gäststuga, uthus) uppföras med en sammanlagd bruttoarean av högst 150m².
 - Gäststuga får inte överskrida 25m². Endast friliggande hus. På tomt får endast en lägenhet inrymmas.

UTGÅENDE BESTÄMMELSE

3. Minskad bygglovplikt

▨ Inom skrafferat område har planavgift erlagts

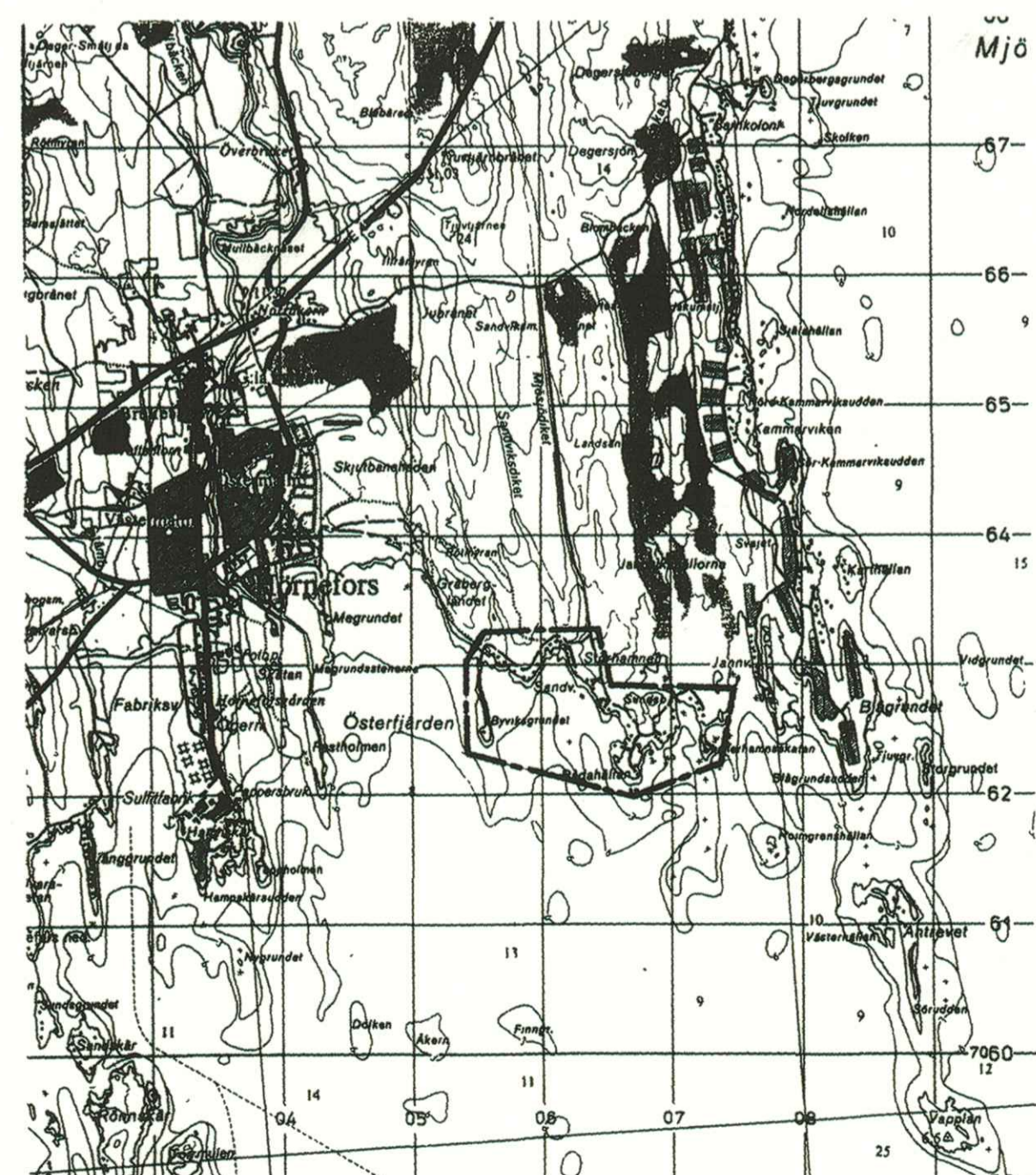
SAMRÅDSHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2005-01-17
Laga kraft 2005-02-16
Vidimeras *F.L.*

ORIENTERINGSSKISS



Baskarta till områdesbestämmelser
Upprättad 1994-10-05

Årsgavel Bengt Franzén
Förstora från ekonomisk karta i skala 1:10000
Mätclass III
Umeås lokala koordinatsystem plan.
Höjdförhållanden redovisas ej./Ja

Skala 1:5000
50 0 250 500 m

9 jan. 96
Björk + Allergren



LAGAKRAFTBEVIS

2005-02-18

DNR PLA 04-38

Ändring av områdesbestämmelser för del **Hörneå 8:455 – Bådahällan** inom Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2005-01-17, § 11

Kommunens beslut har inte överklagats till Länsstyrelsen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **2005-02-16**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Detaljplanering

Ingrid Lindforss

Kopia till:

Länsstyrelsen, Samhällsplanering

Stadsledningskontoret

Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:

Geografisk information

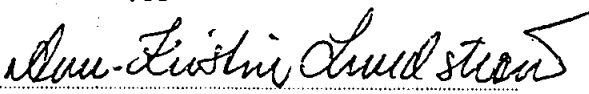

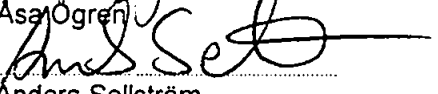
Bygglov

Fastighetsbildning

050218113521437

2480K - P05/56

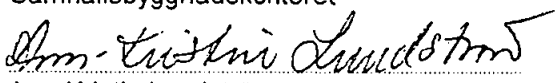
Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 14 15 (planexp)	090-16 14 22	759-8899	samhallsbyggnadskontoret@umca.se
Detaljplanering	Skolgatan 31 A	090-16 10 00 (vx)	Postgiro	Org nummer	
901 84 UMEÅ			62000-5	212000-2627	

Plats och tid	Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.15-16.20	
Beslutande	Asa Ögren (s), ordförande Anders Sellström (kd), vice ordförande Patrick Nygren (s) Karin Svedlert (s) Ingemar Jangvad (s) Hans Lindberg (s) Farrokh Farrokhi (fp) Cecilia Bergström (c) Ulrik Berg (m) Per Olov Ljung (v) Gunilla Jönsson (v)	
Ersättare	Stig Lundström (s) Roger Behrendtz (s) Lennart Degerliden (fp) Ingemar Dalgård (m) Elisabet Marklund (mp) Örjan Mikaelsson (v)	
Övriga deltagande	Margaretha Alfredsson, förvaltningschef Börje Nordström, lantmätare Olle Forsgren, stadsarkitekt Anders Berg, v stadsarkitekt Ulf Sondell, stadsingenjör Maria Edeholt, informatör Veronica Hultman, praktikant Carina Lidgren, kommunjurist, § 14	
Utses att justera	Anders Sellström	
Justeringens plats och tid	Samhällsbyggnadskontoret 2005-01-24	
Underskrifter	Sekreterare	 Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	 Asa Ögren
	Justerare	 Anders Sellström

Paragrafer 1-21

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden	
Sammanträdesdatum	2005-01-17	
Datum för anslags uppsättande	2005-01-26	Datum för anslags nedtagande 2005-02-16
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadskontoret	
Underskrift	 Ann-Kristin Lundström	



7
**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Beslutsdatum
2005-01-17 § 11

Dnr PLA 2004-38

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Hörneå 8:483 m fl, (Hörneå 8:455)

Fastighetens adress: Bådahällan

Sökande: Erik Lindberg
Kungsgatan 115
903 32 UMEÅ

Ärendet avser: Ändring av områdesbestämmelser, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Eva Andersson

Sign: /EA

Syftet med ändringen är att ändra byggrätten i enlighet med de generella reglerna som är angivna i ÖPL 98.

Ändring av områdesbestämmelser har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, Detaljplanering i november 2004. Samråd har ägt rum under tiden 11- 30 november 2004. Länsstyrelsen, Fastighetsbildningsmyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har per brev givits möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Sakägare och berörda 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: 2005-03-14

Registrering av åtgärder:
HÖRNEÅ 8:455 , Bådahällan.

Information:
Registerkarta: 200 21
Denna akt skall läsas tillsammans med 2480-P95/14

Berörda fastigheter:
HÖRNEÅ 8:455
HÖRNEÅ 8:467- 513
HÖRNEÅ 8:741
HÖRNEÅ 8:820- 837
HÖRNEÅ 8:839- 840

HÄNDELSER I ÄRENDET

2005-01-17	BD	Beslutsdatum
2005-03-14	PB	Inlagd i ACM