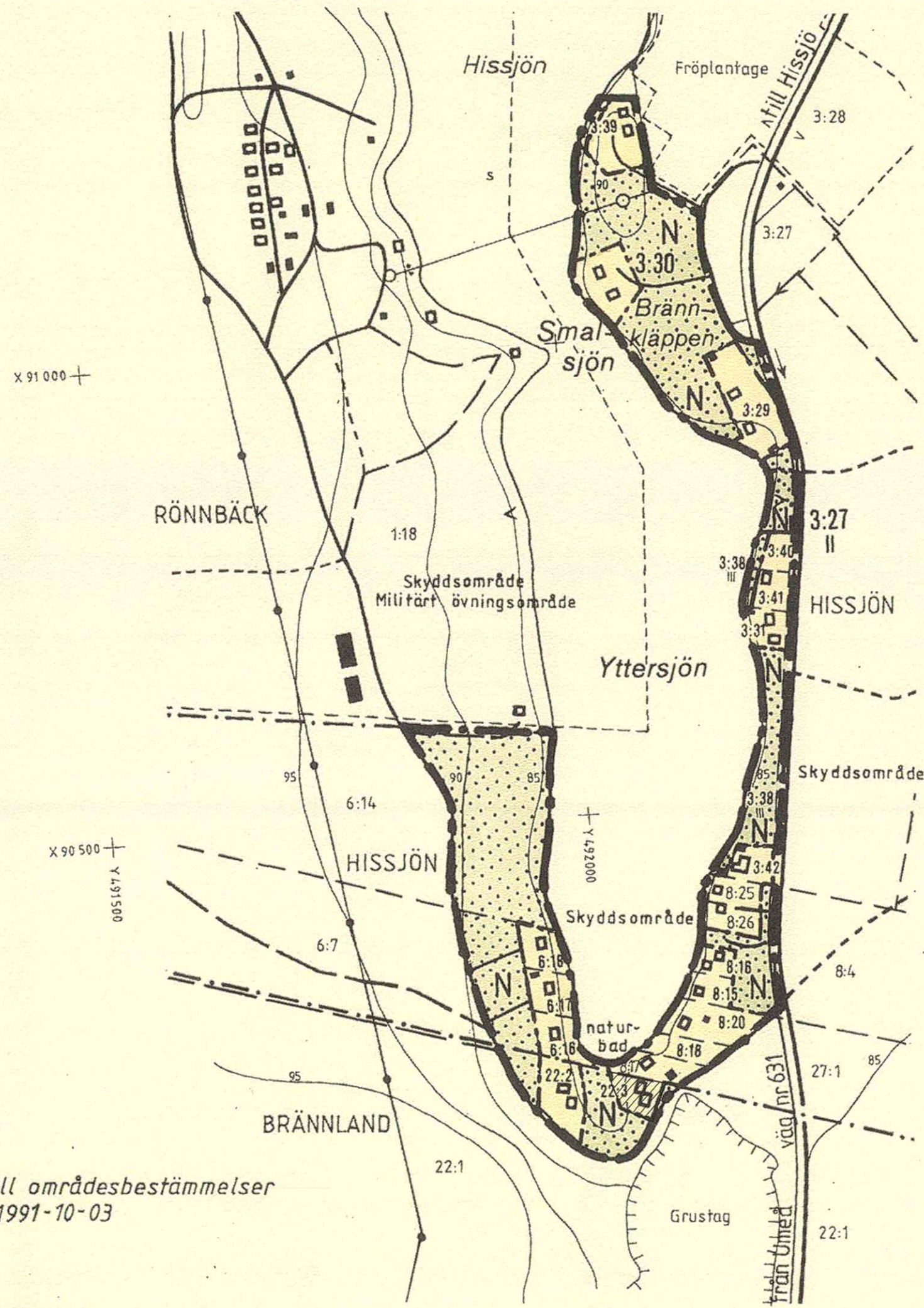
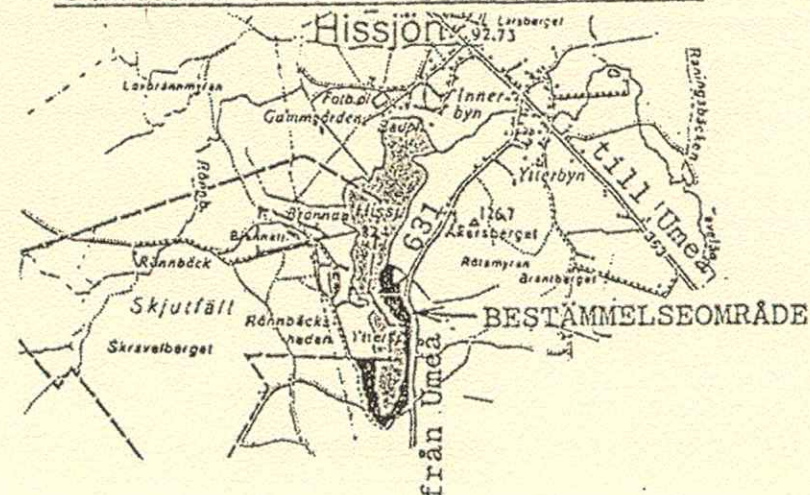




ORIENTERINGSSKISS



Baskarta till områdesbestämmelser
Upprättad 1991-10-03

Ulf Sondell
Framställd genom förstoring av ekonomiska kartan
Mätclass IV
Umeås lokala koordinatsystem i plan
Ekonomiska kartans karttecken
Endast fastighetsindelningen har aktualiserats till ovan angivet datum
Övrig information hänför sig till 1982 eller senare

SKALA 1:5000
50 0 250 500 m

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Områdesbestämmelserna består av plankarta med bestämmelser och beskrivning.

SYFTE

Närheten till tätorten samt områdets känslighet i övrigt har medfört att kommunen beslutat att upprätta områdesbestämmelser över området. I översiktsplanen för Umeå kommun är området bl a redovisat som en del i ett utvidgat skyddsområde för vattentäkten.

Områdesbestämmelserna upprättas främst för att reglera fritidshusens och komplementbyggnadernas storlek och utformning. Vidare avses bygglovplikten minskas.

OMRÅDET

Området är beläget nordväst om Umeå tätort, väster om väg nr 631 i dess sträckning mellan Kulla och Hissjö, i strandområdesdelar av Ytter-, Smal- och Hissjön. Området är i huvudsak redan bebyggt. Efter lämplighetsprövning kan mindre avvikelser från den på kartan redovisad gräns för enskilda tomter godkännas.

Befintlig bebyggelse har klassats som s k "samlad bebyggelse" varför reglerna för detta enligt Plan- och Bygglagen gäller inom området. Inga andra byggnadsreglerande bestämmelser finns med undantag av förordnande enligt Naturvårdslagens 15 § (NVL:s strandskydd), Väglagens 47 § om generellt byggnadsförbud intill ett avstånd om 12 m från vägområdesgräns samt Skyddsområdesförordnandet. Länsstyrelsen föreslås upphäva förordnandet enligt NVL för berörda tomter.

Enskilda anläggningar för vatten och avlopp har utförts för varje tomt. Kommunal hämtning av avfall och sopor sker sommartid.

Inga nya fritidstomter har redovisats på kartan.

Väst-, nordväst om bestämmelseområdet finns ett militärt övningsområde. Inom detta område finns några fritidshus vars läge har medfört att de ej inarbetats i områdesbestämmelserna.

I sydspetsen av Yttersjön finns ett naturbad vars strandområde vetter mot norr.

Vid skogsavverkning utanför tomt skall särskilt beaktas 21 § skogsvårdsförordningen vad gäller krav på samråd mellan skogsvårdsstyrelsen och kommunen.

Vid byggnationer i området skall vattentäktens skyddsområde samt det militära övningsområdet i väster beaktas.

UPPLYSNINGAR

- Kraven i 3 kap PBL och i nybyggnadsregler (BFS 1988:18) skall uppfyllas i tillämpliga delar och i skälighetsutsträckning.
- Vid installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal skall skorstensfejarmästarens godkännande föreligga innan anläggningen får användas.
- Vid anordnande av wc-avlopp erfordras tillstånd från miljö- och hälsoskyddsmyndigheten. Vid anordnande av båt-avlopp (bad-, disk- och tvättvatten) erfordras anmälan till miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.
- Med bruttoarea avses sammanlagd yta av våningsplan (även vind och källare) begränsad av omslutande väggars utsida.
- Granne bör skriftligen lämna sitt medgivande till planerad byggnation.
- Om granne ej lämnar medgivande så kan bygglov sökas så att ärendet får bedömas av byggnadsnämnden.
- Som granne räknas ägare till såväl intilliggande fastighet som väg- och naturmark. Vägverket bl a är sakägare och skall betraktas som granne när tomt ligger mot vägen.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — Gräns för bestämmelseområdet
- - - Bestämelsegräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- Fritidshusområde med avstyckade och/eller bebyggda tomter
- Skogsbruk, naturmark

1. Tomt och byggnader

Minsta storlek på fritidstomt är 1200 m².

På tomt får endast en huvudbyggnad samt fristående komplementbyggnader uppföras.

Bruttoarean får ej överskrida 80 m² för huvudbyggnad och sammanlagt 70 m² för komplementbyggnader. För komplementbyggnad innehållande bostadsrum (sov- eller gäststuga) får ej bruttoarean överstiga 25 m².

2. Byggnaders utformning

Byggnad får uppföras i högst en våning.

Byggnad skall vara fristående och placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad kan efter grannes medgivande placeras närmare tomtgräns.

Fasadmaterialet skall utgöras av trä.

3. Minskad bygglovplikt

Bygglov krävs inte för nedanstående åtgärder. Beträffande punkterna 3 a) och 3 e) krävs dock alltid medgivande från berörda grannar för att man skall slippa söka bygglov.

- 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 meter (från mark till takfot) och ej med större taklutning än 27°.
- Göra annan ändring av huvudbyggnad än tillbyggnad.
- I byggnad installera eller väsentligt ändra eldstad eller rökkanal.
- För uteplats, som inte ligger i anslutning till huvudbyggnad anordna mur, plank eller mindre skärmtak.

KARTBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- HISSJÖN 8:20 Fastighetsbeteckning
- Huvudbyggnad resp uthus
- Kraftledning med transformator
- Väg
- Strandlinje
- Nivåkurvor, 5 m ekvidistans

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR DELAR AV

YTTERSJÖNS och HISSJÖNS -M FL STRANDOMRÅDEN
VID HISSJÖ I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

UMEÅ PLANKONSULT 1992-03-10

INGEMAR STENLUND

ANTAGEN AV BN 1992-05-11
LAGA KRAFT 1992-06-05
VIDIMERAS J.L.

2480K-P92/73

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 bruttoarea men att ingen övre gräns för huvudbyggnadernas storlek säfts 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 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 2480K-P92/73 laga kraft 1992-06-05

ÄNDRAD BESTÄMMELSE

1. Tomt och byggnader

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

UTGÅENDE BESTÄMMELSE

Minskad bygglovplikt

Inom skrafferat område har planavgift erlagts

ANTAGANDEHANDLING

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

BESLUT

Antagen BN 2007-10-24
Laga kraft 2007-11-21
Vidimeras J.L.

Denna karta ska läsas tillsammans med 2480K-P92/73

Ändring av områdesbestämmelser för delar av
YTTERSJÖNS och HISSJÖNS m fl strandområden
inom UMEÅ KOMMUN, Västerbottens län

Samhällsbyggnadskontoret i augusti 2007

Olle Forsgren
Stadsarkitekt

Eva Andersson
Plantekniker



LAGAKRAFTBEVIS

2007-11-22

DNR PLA 07-24

Ändring av områdesbestämmelser för delar av **Yttersjöns** och **Hissjöns** m fl strandområden inom Umeå kommun

Planen har antagits av byggnadsnämnden 2007-10-24, § 230

Beslutet har inte överklagats till länsstyrelsen.

Antagandebeslut har vunnit laga kraft, d.v.s giltigt från och med **2007-11-21**.

Samhällsbyggnadskontoret
detaljplanering

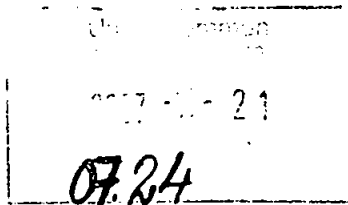
Ingrid Lindförss

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsplanering
Stadsledningskontoret
Sökanden

Samhällsbyggnadskontoret:
Geografisk information
Bygglov
Fastighetsbildning



Länsstyrelsen
Västerbotten



5

Beslut

Datum
2007-11-19

Ärendebeteckning
402-15267-2007
Arkivbeteckning

1(1)

Umeå kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Detaljplanering/Ingrid Lindfors
901 84 Umeå

Prövning av beslut att anta ändring av områdesbestämmelser för delar av Yttersjöns och Hissjöns m fl strandområden inom Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad

Beslut

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens beslut.

Redogörelse för ärendet


Byggnadsnämnden har den 24 oktober 2007, § 230, antagit rubricerad detaljplan.

Överklagning

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

dag som ovan


Stefan Löfgren


Christine Forsberg

Plats och tid Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 10.00-14.15, lunch 12.10-13.00

Beslutande Åsa Ögren (s), ordförande
Anders Sellström (kd), vice ordförande
Kurt Bergström (s)
Karin Svedlert (s)
Ingemar Jangvad (s)
Maria Vängbo (s), ej närvarande §§ 234 och 263
Ulrik Berg (m)
Cecilia Bergström (c)
Peder Westerberg (fp), till kl 12.10 t o m § 246
Örjan Mikaelsson (v)
Maria Lindberg (v)

Ersättare Emma Nilsson (s), tjänstgör §§ 234 och 263
Lennart Sandström (fp), tjänstgör fr o m 13.00 § 247
Nicklas Sandström (m), till kl 12.10
Lennart Persson (c)
Jennifer Forssell (mp)
Rabih Ballout (kd)
Mattias Sehlstedt (v)

Övriga deltagande Olle Forsgren, stadsarkitekt
Maria Blomqvist, bitr stadsarkitekt bygglov
Jonas Andersson, 1:e byggnadsinspektör
Börje Nordström, lantmäterichef
Peder Seidegård, planarkitekt
Patrik Forsberg, planarkitekt

Utses att justera Anders Sellström

Justeringens plats och tid Samhällsbyggnadskontoret 2007-10-29

Underskrifter *Ann-Kristin Lundström*
Sekreterare Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 227-266

Ordförande *Åsa Ögren*
Åsa Ögren

Justerare *Anders Sellström*
Anders Sellström

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 2007-10-24

Datum för anslags uppsättande 2007-10-31

Datum för anslags nedtagande 2007-11-21

Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*
Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Beslutsdatum
2007-10-24 § 230

Dnr PLA 2007-24

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Brännland 22:3
Fastighetens adress: Hissjö

Sökande: Katja Norberg, Roger Källberg
Hissjö 952
905 91 Umeå

Ärendet avser: Ändring av områdesbestämmelser, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Eva Andersson

Sign:

Syftet med ändringen av områdesbestämmelserna är att ändra byggrätten i enlighet med de nya generella riktlinjerna i översiktsplanen Öpl-98. Detta innebär att bebyggelsen per tomtplats liksom tidigare får omfatta högst 150 m² bruttoarea men att ingen övre gräns sätts för huvudbyggnadens storlek inom den givna ramen, d v s att den totala byggnadsytan för huvudbyggnad och förrådsbyggnad inte får överstiga 150 m².

Exempel: Huvudbyggnad 120 m² + förråd 30 m² = 150 m²

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadskontoret, detaljplanering i oktober 2007. Planen har handlagts med enkelt planförfarande. Samråd har ägt rum under tiden 31 augusti – 12 september 2007.

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

Av de inkomna synpunkterna under utställningstiden har ett särskilt utlåtande upprättats av Samhällsbyggnadskontoret.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar

att anta ändring av områdesbestämmelser.

UPPLYSNINGAR:

Hur man överklagar, se bilaga *UNDERRÄTTELSE*

UTLÅTANDE

Ändring av områdesbestämmelser för delar av Yttersjöns och Hissjöns m fl strandområden inom Umeå kommun.

Syftet med ändringen av områdesbestämmelserna är att ändra byggrätten i enlighet med de nya generella riktlinjerna som är angivna i Översiktsplanen Öpl-98. Detta innebär att bebyggelsen per tomtplats liksom tidigare får omfatta högst 150m² bruttoarea men att ingen övre gräns sätts för huvudbyggnadens storlek inom den givna ramen, d v s att den totala byggnadsytan för huvud
Exempel: Huvudbyggnad 120 m²+ förråd 30 m² = 150 m².

Under utställningstiden har följande yttrande inkommit:

Länsstyrelsen har ingen erinran.

UMEVA

Hela det redovosade området ligger inom föreslaget inre skyddsområde för Vindelälvsåsen. I föreskrifterna är infiltration av avloppsvatten ej tillåtet och detta ska tas med under tillägg till föreskrifterna.

Kommentar: Syftet med denna ändring av områdesbestämmelser är att endast ändra byggrätten i enlighet med de nya generella riktlinjerna i ÖPL 98.

15 fastighetsägare har gemensamt inkommit med ett yttrande

Vi har förstås inget att erinra mot att bruttoarean kan fördelas fritt mellan olika byggnader inom ramen på 150 m² i ett "fritidshusområde". Detta är ju också den princip som anges i kommunens översiktsplan.

Vi har dock starka synpunkter mot att kommunen överhuvudtaget vill fortsätta att detaljreglera området genom att t.ex. begränsa byggnadsarean per tomt, takvinkel etc på det sätt som föreslås. Detta bygger ju på att området klassas som fritidshusområde, vilket inte stämmer med verkligheten då större delen av fastigheterna sedan länge är permanentbostäder. Inom planområdet bebos 9 hus permanent och ytterligare 2 av de övriga fastigheterna hus med året runt-standard. Det är också viktigt att planbestämmelserna inom Hissjöområdet utformas på ett likartat sätt. Självklart bör samma bestämmelser gälla vid Hissjöns södra ände som i dess norra del och i övriga delar av samma by.

En begränsad bruttoarea får inga andra konsekvenser än att försvåra för alla de familjer, i flera fall barnfamiljer, som redan bor i området och har stora behov av boendeyta för familjen, men också garage/förråd för nödvändiga bilar och redskap. Ingen bygger med dagens hus- och energipriser heller mer än vad man anser sig behöva. Tomterna i området är mycket stora, många 3000-4500 m², och rymmer mer än väl en högre exploateringsgrad. Självklart ska generella

hänsyn tas vid byggande, precis som enligt övriga planbestämmelser i Hissjö, t.ex. avstånd till grannfastighet, att bebyggelsen ska smälta in i miljön etc.

Vi anser oss ha stort stöd för våra synpunkter i kommunens översiktsplan sid. 126 och i Umeå kommuns skrift "Byggande i byarna" (BN 2005-03-18). Där anges bl.a. att permanentbebyggelse på landsbygden bör betraktas med en positiv grundinställning och att det är viktigt att skapa förutsättningar att behålla och utveckla den service som finns idag. När det gäller storleksbegränsningar sägs i översiktsplanen att "fritidshusområden" bör som grundprincip bebyggas med totalt högst 150 m². Detta område kan inte sägas vara ett fritidshusområde varför storleksbegränsningar inte ska vara aktuella. Om kommunen ändå klassar området som "fritidsbebyggelse" så sägs i nästa punkt i översiktsplanen angående begränsad byggyta i fritidshusområden att "Från denna grundprincip bör vissa undantag göras: På landsbygden utanför kustzonen och älvlandskapet kan särskilda storleksregler undvaras". Det bör alltså inte råda någon tvivel om vad översiktsplanen anger för ett område som detta.

När vi funderat över vilka argument som kan finnas för en fortsatt begränsning och detaljreglering av bebyggelsen inom området, kan vi tänka oss följande frågor:

Militära intressen

Vi vet att det för ca 25 år sedan fördes en diskussion om att I 20 ville utöka sitt övningsområde i Rönnbäck. På den tiden användes de flesta av fastigheterna för fritidsändamål. Att i det läget underlätta för permanentbebyggelse var kanske tveksamt. Militären har dock sålt hela sitt markinnehav i området till privata markägare och senare även till Umeva.

Natur och friluftsliv

Planer upprättas ofta i syfte att skydda det rörliga friluftslivet och naturen, inte minst vid sjöar. Tomterna inom området är dock redan exploaterade och bebyggda. Att detaljreglera byggandet inom tomterna gynnar därför inte på något sätt dessa intressen. Dessutom finns längs sjön, i anslutning till planområdet, stora arealer skogsmark som är helt obebyggd.

Vattenskyddsområde

Området ligger till stor del inom föreslaget inre vattenskyddsområde. Även om skyddsområdet inte är fastställt, måste förstås hänsyn tas. Tomterna är ju redan exploaterade, så markytan kommer inte att påverkas varken mer eller mindre av minskad detaljreglering av byggandet. Samtliga fastigheter har godkända, enskilda avloppslösningar av god kvalitet (infiltration eller tank). Samma argument gäller dock här; fastigheterna är bebyggda och folk bor här redan, till största del permanent. Avloppssituationen kommer inte att påverkas negativt om t.ex. byggytan tillåts ökas.

Samhällsservice

Att kommuner begränsar byggrättigheter m.m. i fritidshusområden hänger ofta samman med ett befarat ökat behov av samhällsservice med ökad permanentbebyggelse. Eftersom dessa fastigheter redan bebos permanent förändras dock

UTLÅTANDE

inte servicebehovet av vad områdesbestämmelserna tillåter. Dessutom har vi redan fått lösa det mesta på egen hand. "Rönnbäcksvägen" runt sjön är enskild väg och sköts av fastighetsägarna. Avloppsfrågan är som nämnts ordnad. Några av familjerna har barn (vilket vi förutsätter att Umeå kommun ser positivt på). Hissjö skola ligger dock nära och det är viktigt med ett fortsatt gott underlag för skolan. Detsamma gäller för affären i byn. Att trygga denna service är också mycket viktigt enligt dokumentet "Byggande i byarna".

Utifrån ovanstående anser vi att det inte finns några argument, eller ens stöd i översiktsplanen, för den fortsatta detaljreglering av områdesbestämmelser som föreslås, med bl.a. begränsad bruttoarea. Det skulle inte ge några positiva effekter för vare sig miljön, samhället eller friluftslivet. Däremot begränsas fastighetsägarna möjligheter att bestämma över sina egna fastigheter och sin boendesituation starkt. Sådana områdesbestämmelser skulle också ge en helt felaktig bild av den verklighet som redan länge råder i området med en dominerande permanentbebyggelse. Vi förutsätter därför att Umeå kommun vid översynen av områdesbestämmelserna anpassar dem till vad översiktsplanen faktiskt anger och till de bestämmelser som gäller i Hissjö i övrigt.

Kommentar: Syftet med denna ändring av områdesbestämmelser är att endast ändra byggrätten i enlighet med de nya generella riktlinjerna i ÖPL 98. De synpunkter som framkommit av de klagande och som berör bl.a. denna begränsning av byggrätt, får således prövas vid annat tillfälle, om ansökan för sådan förändring inkommer till Samhällsbyggnadskontoret.

Övriga sakägare, statliga och kommunala instanser, har ingen erinran.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter som inte har kunnat tillgodoses har framförts av följande sakägare

Fastigheterna

Hissjön 3:31; Ola Åberg, Illerstigen 6 BV, 170 71 Solna

Hissjön 3:38, 3:41; Gunnar Eriksson, Hissjö 570, 905 91 Umeå

Hissjön 3:39; Monica Aasa, Skolgatan 30, 903 22 Umeå

Hissjön 3:40; Eva Maria Wallin, Hissjö 916, 905 91 Umeå

Hissjön 3:42, 8:25; Eva Marie Hortlund, Kurt-Allan Rosendahl, Hissjö 930, 905 91 Umeå

Hissjön 6:16; Jennie Victoria Österberg, John Oscar Albin Axell, Hissjö 960, 905 91 Umeå

Hissjön 6:17; Erik Sundqvist, Hissjö 936, Rune Sundqvist, Hissjö 793, 905 91 Umeå

Hissjön 6:18; Lennart Olofsson, Hissjö 964, 905 91 Umeå

Hissjön 8:4; Nils Åke Bertil Burstedt, Hissjö 57, 905 91 Umeå

Hissjön 8:15; Christina o Clas-Uno Frykholm, Rothoffsvägen 37 A, 903 42 Umeå

Hissjön 8:17, 8:18; Kjell Åke Persson, Hissjö 950, 905 91 Umeå


UTLÅTANDE

Hissjön 8:20; Erika Burstedt, Hissjö 940, 905 91 Umeå, Nils Olov Gustaf Burstedt, Skolgatan 134, 903 32 Umeå
Hissjön 8:26; Inger Kristina Östman, Nedre Byvägen 7, 917 94 Lavsjön, Nils Anders Charles Östman, Hissjö 55, 905 91 Umeå
Brännland 22:2; Ulla Birgitta Kristina Hällman, Östra Kyrkogatan 55, 903 42 Umeå
Brännland 22:3; Katja Maria Elisabet Norberg, Sven Harry Roger Källberg, Hissjö 952, 905 91
Byålderman Gunnar Rydman, Hissjö 336, 905 91 Umeå

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET i oktober 2007
Detaljplanering



Olle Forsgren
Stadsarkitekt



Eva Andersson
Plantekniker

Handläggare:
SigBritt Åhlin

Regdatum: 2008-01-28

Registrering av åtgärder:
OMRÅDESBESTÄMMELSER - YTTERSJÖ och HISSJÖ

Information:

Berörda fastigheter:

BRÄNNLAND 22:1 -3
HISSJÖN 3:27
HISSJÖN 3:29 -31
HISSJÖN 3:38 -42
HISSJÖN 3:50
HISSJÖN 6:14
HISSJÖN 6:16 -18
HISSJÖN 8:4
HISSJÖN 8:15 -18
HISSJÖN 8:20
HISSJÖN 8:25 -26
RÖNNBÄCK 1:18

HÄNDELSER I ÄRENDET

2007-10-24	BD	Beslutsdatum
2007-11-21	LK	Laga kraft
2007-01-28	PB	Inlagd i ACM