

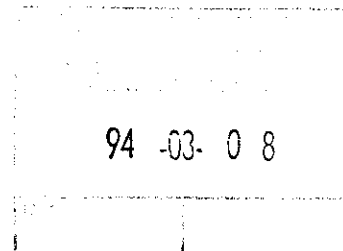
Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Planenheten

LAGAKRAFTBEVIS

1994-03-07

2023-10160/93

Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ



Byggnadsnämnden har den 13 december 1993 antagit områdesbestäm-  
melser för området öster och söder om Piparbölesjön inom Umeå  
kommun, Västerbottens län, upprättade i oktober 1993 och revi-  
derade i december 1993.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enl 13 kap  
2 § PBL. Länsstyrelsen har den 1 februari 1994 beslutat att  
avslå överklagandet.

Då länsstyrelsens beslut inte överklagats enl 13 kap 4 § PBL  
har kommunens antagandebeslut vunnit laga kraft den 28 februari  
1994.

*Margareta Ivarsson*  
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort  
PE

2480K-P94/19

Postadress  
901 86 UMEÅ

Gatuadress  
Storgatan 71 B

Telefon  
Växel 090-10 70 00  
Direkttel

Postgiro  
Länsstyrelsen 3 51 94 - 0  
Rennäringsenheten 95 06 98 - 1

Telefax  
Närmaste telefax

Plats och tid Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset,  
kl 13.30-16.20

Beslutande  
Nils-Åke Sandström, ordförande  
Lennart Holmlund, vice ordförande  
Inger Nilsson  
Hans Olof Grehn  
Gösta Ludvigsson  
Jerker Marklund  
Rune Wästerby  
Kurt Bergström  
Olov Sjöberg  
Ingemar Jangvad  
Carin Conradsson

Ovriga deltagande  
Håkan Dahlgren  
Bert-Allan Persson  
Susanna Gideonsson  
Eva-May Borglund-Lundell  
Eric Bergner  
Sture Tjernberg  
Ingemar Dalgård  
Bengt Östman, beslutande från kl 15.45 § 272

Övr deltagande Se särskild förteckning

Utses att justera Lennart Holmlund

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadskontoret 1993-12-17 247-283

Underskrifter Sekreterare *Ann-Kristin Lundström*  
Ann-Kristin Lundström Paragrafer .....

Ordförande *Nils-Åke Sandström*  
Nils-Åke Sandström

Justerande *Lennart Holmlund*  
Lennart Holmlund

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

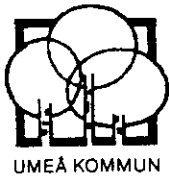
Organ Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum 1993-12-13

Datum för anslags uppsättande 1993-12-20 Datum för anslags nedtagande 1994-01-10

Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadskontoret

Underskrift *Ann-Kristin Lundström*  
Ann-Kristin Lundström



UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

DNR PLA 92-39

Beslutsdatum  
931213

§ 257

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: Öster och söder om PIPARBÖLESJÖN

Sökandens namn: Byggnadsnämnden

Ärendet avser: Områdesbestämmelser, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Peder Seidegård

Sign:

Områdesbestämmelserna har upprättats av stadsbyggnadskontoret i oktober 1993. Samråd har ägt rum under tiden 15 - 29 september 1993. Utställning har ägt rum under tiden 18 oktober - 8 november 1993.

Länsstyrelsen har ingen erinran.

Gatukontoret anför erinringar som är av redaktionell art.

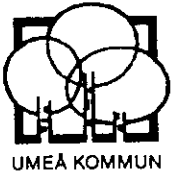
Fastighetsägarna Ove Norrman, Piparböle 4:5 och Arne Sigurdh, Brännland 22:5 skriver, och bifogar personbevis, att de är skrivna på sina respektive fastigheter och därigenom vill undantas från bestämmelsen om begränsad byggrätt.

Kommentar: Fastigheterna Piparböle 4:5 och Brännland 22:5 undantas från bestämmelsen om begränsad byggrätt.

Fastighetsägaren Lena Sjöberg, Salomonsbesök 1:10 skriver att hon protesterar mot kommunens regler att inte få kunna bygga ut som man vill vilket hon anser inte påverkar miljön negativt.

Fastighetsägaren Karl-Erik Unneby, Håkmark 4:4 anför att alla med friköpt tomtmark ska tilldömas samma rättigheter beträffande byggnationer för fastboende. Han skriver vidare att barnen avser att uppföra en åretruntbostad på Håkmark 4:4 och bosätta sig där.

Kommentar: Synpunkterna har tidigare framförts i samråds-skedet. Som påpekats i samrådsredogörelsen är syftet med områdesbestämmelserna att motverka olämplig permanentbosättning då det är fråga om ett tätortsnära fritidshusområde enligt Översiktsplan för Umeå kommun. Med stöd av Plan- och Bygglagen, 5 kap. 16 § kan områdesbestämmelser då upprättas för att begränsa bruttoarean för befintliga fritidshus. I kommentaren till lagtexten anges det att det inte går att göra en motsvarande reglering beträffande hus för permanentboende. Avgörande för frågan om en viss byggnad utgör ett fritidshus eller inte är det



UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL

DNR PLA 92-39

Beslutsdatum  
931213

§ 257

Justerarnas sign:

ändamål som har angivits i lovet för byggnaden. Kan inte detta klarläggas ska det faktiska användningssättet beaktas vid bedömningen om det är ett fritidshus eller inte.

Nästan alla fastighetsägare inom området har i sina respektive bygglov angivit fritidshus som ändamål. Detta innebär således att de omfattas av bestämmelsen angående maximal bruttoarea. Emellertid finns det fastighetsägare som är skrivna på fastigheten vilket innebär att det faktiska användningssättet betraktas som permanentboende varvid fastigheten undantas från bestämmelsen angående begränsad bruttoarea men ej från övriga bestämmelser. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har inte framfört någon erinran.

REVIDERING

De inkomna synpunkterna föranleder dels att fastigheterna Piparböle 4:5 och Brännland 22:5 undantas från områdesbestämmelsen angående begränsad bygggrätt, dels en ändring av redaktionell art på plankartan.

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera områdesbestämmelserna och  
att anta de reviderade områdesbestämmelserna.

Under överläggningen yrkar Hans Olof Grehn på att byggnadsnämnden inte ska anta de rev områdesbestämmelserna.

Lennart Holmlund yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar således

att revidera områdesbestämmelserna och  
att anta de reviderade områdesbestämmelserna.

Mot byggnadsnämndens beslut reserverar sig m-gruppen.

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens  
sammanträde 1993-12-13

---

Valter Eriksson, stadsbyggnadschef  
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt  
Anders Berg, arkitekt  
Gunnar Färjare, stadsplanearkitekt  
Lars-Göran Boström, lantmätare  
Lennart Boström, 1:e bygginspektör  
Roger Berggren, trafiktekniker  
Matthias Wärnhjelm, trafikingenjör  
Ulf Sondell, stadsingenjör  
Elon Jonsson, ingenjör  
Greger Eriksson, avd.chef, från kl 15.00

Områdesbestämmelser för området öster och söder om PIPARBÖLESJÖN inom Umeå kommun, Västerbottens län

### **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Samråd har hållits under tiden 1993-09-15--09-29 med länsstyrelsen, kommunstyrelsens planeringsutskott, byggnadsnämndens ledamöter, fastighetskontoret, miljökontoret, gatukontoret, Umeå Energi AB, lantmäteriet och Televerket.

Berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har genom brev fått del av samrådshandlingarna vilka innehöll plankarta med bestämmelser och beskrivning.

**Länsstyrelsen** har ingen erinran mot områdesbestämmelserna.

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** har ingen erinran mot områdesbestämmelserna.

**Miljökontoret** skriver att gatukontoret arbetar med en översyn av skyddsområden för vattentäkt i kommunen. Bl.a. innebär detta arbete att stora områden som behöver skyddas tillkommer. Med ledning av naturvårdsverkets nya råd angående skyddsområden o.dyl. kommer dessa områden att klassas som "yttre skyddszon" vilket bl.a. medför att miljö- och hälsoskyddsnämndens tillstånd krävs för all slags avloppsinfiltration. För Piparböleområdet medför översynen enligt gatukontoret att hela det aktuella planområdet i framtiden kommer att ingå i yttre skyddszon. Miljökontoret avslutar med att avsnittet om avlopp bör utformas med tanke på de framtida skyddsområdesförhållandena enligt ovan.

Kommentar: Avsnittet om avlopp kompletteras med texten: Bestämelseområdet kommer i framtiden att ingå i s.k. yttre skyddszon för vattentäkt. Detta medför ingen ändring av tillståndsgivning eller liknande.

**Gatukontoret** anför i sitt yttrande att det pågår en grundvatteninventering och översyn av skyddsområden. Detta innebär att beteckningen "infiltrationsområde för vattentäkt" som är utsatt på kartan bör ändras till "yttre skyddszon".

Kommentar: Beteckningen "infiltrationsområde för vattentäkt" ändras till "yttre skyddszon".

Fastighetsägarna till **Håkmark 4:4, K E Vaneby, Håkmark 4:5 A, C Norrman och Salomonsbesök 1:10, F Johansson** skriver att samma regler angående byggnaders storlek ska gälla för samtliga tomter vid sjön.

Fastighetsägaren till **Brännland 22:5, A Sigurdh** hemställer i sitt yttrande att fastigheten 22:5 undantages från bestämmelserna om bruttoarea. Tanken är att i framtiden bygga ut huset för att bosätta sig permanent.

Kommentar: Syftet med områdesbestämmelserna är att motverka olämplig permanentbosättning då det är fråga om ett tätortsnära fritidshusområde enligt Översiktsplan för Umeå kommun. Med stöd av PBL 5 kap. 16 § kan områdesbestämmelser då upprättas för att begränsa bruttoarean för befintliga fritidshus. I kommentaren till lagtexten anges det att det inte går att göra en motsvarande reglering beträffande hus för permanentboende. Avgörande för frågan om en viss byggnad utgör ett fritidshus eller inte är det ändamål som har angivits i lovet för byggnaden. Kan inte detta klarläggas ska det faktiska användningssättet beaktas vid bedömningen om det är ett fritidshus eller inte.

Nästan alla fastigheter inom området har i sina respektive bygglov angivit fritidshus som ändamål. Detta innebär således att de omfattas av bestämmelsen angående maximal bruttoarea. Emellertid finns det fastighetsägare som är skrivna på fastigheten vilket innebär att det faktiska användningssättet betraktas som permanentboende varvid fastigheten undantas från bestämmelsen angående maximal bruttoarea.

Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

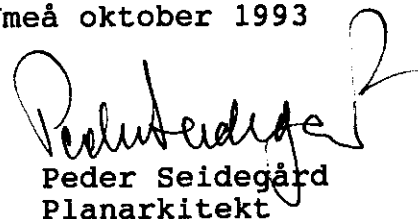
Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

#### SAMMANFATTNING

Områdesbeskrivningen justeras angående text under rubrik avlopp. Beteckningen "infiltrationsområde för vattentäkt" ändras till "yttre skyddszon" på kartan.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1993  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Peder Seidegård  
Planarkitekt



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Planenheten

Kop: Plan  
L-9B

BESLUT

1994-02-01

2024-74/94

rek+mb

Karl Erik Unneby  
Kungsgatan 115  
903 32 UMEÅ

STADSBYGGNADS  
KONTORET • UMEÅ

94 -02- 0 4

Dnr

*Adkuta*

92.39

Överklagande av byggnadsnämndens beslut den 13 december 1993 att anta områdesbestämmelser för området öster och söder om Piparbölesjön inom Umeå kommun, Västerbottens län (1 bilaga)

### Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

### Överklagandet

Som ägare till fastigheten Håkmark 4:4 överklagar Ni byggnadsnämndens beslut att anta områdesbestämmelserna och anför i huvudsak följande.

Ni anser att ärendet inte behandlats på rätt sätt och ifrågasätter vad som avses med uttrycket "normalt planförfarande" då vissa fastigheter kan undantas från bestämmelser om byggnaders storlek. Enligt Er bedömning ska alla med friköpt tomt ha samma rättigheter beträffande byggnationer för fast boende. Att mantalsskriva sig på fastigheten innan Ni uppfört planerad "året-runtbostad" - som grund för undantag från områdesbestämmelserna om byggnadernas storlek - anser Ni orätt. Ni hemställer därför att få samma rätt som vissa andra att betraktas som permanentboende när Ni söker bygglov till varen.

### Länsstyrelsens bedömning

I den av kommunen antagna översiktsplanen som anger grunddragen i mark- och vattenanvändningen är Piparbölesjön belägen inom tätortsnära fritidshusområde och inom skyddsområde för vattentäkt och vatteninfiltration. Med stöd av 5 kap 16 § plan- och bygglagen kan för begränsade områden som inte omfattas av detaljplan områdesbestämmelser antas för att säkerställa syftet med översiktsplanen. Syftet med områdesbestämmelserna är att förhindra permanentboende genom att begränsa fritidshusens bruttoarea samt att säkerställa markens skyddsvärde för vattentäkt och infiltration.

Avgörande för frågan om en viss byggnad utgör ett fritidshus eller inte är det ändamål som har angetts i lovet för byggnaden. Om detta inte kan klarläggas, skall i andra hand byggnadens standard och det faktiska användningssättet beaktas vid bedömningen om det är ett fritidshus eller inte.

1994-02-01


2024-7494

Då av handlingarna i ärendet framgår att de flesta fastighetsägare inom området i sitt bygglov angivit fritidshus som ändamål synes lovansökan något tveksam att använda som grund. I stället får det faktiska förhållandet avgöra om byggnaderna används för helårsboende eller som fritidshus.

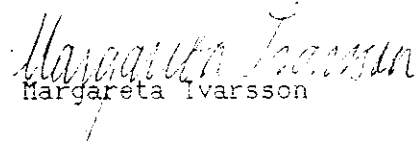
Länsstyrelsen anser att Er fastighet inte kan klassas som permanentbostad då helårsboende inte föreligger och Ni är mantalskriven på annan adress.

Vad som menas med " normalt planförfarande " är de regler om förfarandet vid planläggning som kommunen har att tillämpa vid handläggningen och som återfinns i 5 kap plan- och bygglagen. Länsstyrelsen bedömer att några formella brister i detta avseende ej föreligger. Det finns inte heller skäl att ifrågasätta syftet med planen.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Bo Berge

  
Margareta Ivarsson

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljö- och naturresursdepartementet

Kopia till

byggnadsnämnden

