

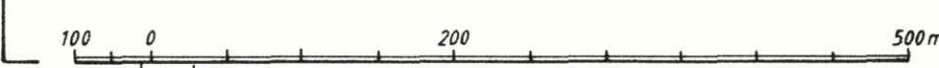
STADSBYGGNADSKONTORET
Mät- och kartavdelningen
Ekonomisk karta 20072 och 20082

Baskarta till områdesbestämmelser
Upprättad 1993-11-24

Bengt Franzen
Bengt Franzen

Forstora från ekonomisk karta i skala 1:10000.
Måtklass III.
Umeås lokala koordinatsystem i plan.
Höjdförhållanden redovisas ej.

SKALA 1:5000



OMRÅDESBESTÄMMLER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar:

GRÄNSBETECKNINGAR

- — Gräns för bestämmeområdet
- — Bestämmeområdesgräns
- ||||| Gräns för kulturminnesvårdens riksintresse

GRUNDRAGEN I MARKENS ANVÄNDNING

Syftet med områdesbestämmeelserna är dels att säkerställa miljös kulturhistoriska värde samt att ange möjligheter till ny bebyggelse.

O Område som inte är lämplig för nybebyggelse med hänsyn till kulturminnesvårdens riksintresse NRL 2 kap 6 § samt i övriga delar med hänsyn till landskapsbilden och markens naturvärde PBL 3 kap 1 § samt allmänna intressen PBL 2 kap 3 §. Inom område med riksintresse bör åker och diken hållas fria från sly o.dyl. Vid etablerad tomplats gäller utökad lovplikt vid om- och tillbyggnader av befintliga byggnader samt vid uppförande av komplementbyggnader. Fritidshusen i områdets södra del får i enlighet med ÖPL för Umeå kommun tillbyggas med 50% av befintlig yta, dock högst 30 m².

B Bebyggelseområde med kulturhistoriskt värde. Område där komplettering med ny bebyggelse kan tillåtas efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov. Upprättande av detaljplaner kan komma att erfordras. Vid etablerad tomplats gäller utökad lovplikt vid om- och tillbyggnad av befintliga byggnader samt vid uppförande av komplementbyggnader. Utfarter mot landsväg ska så långt som möjligt samordnas. Nybildad fastighet får ej understiga 1300 m².

PLACERING OCH UTFORMNING

Placering: Tillkommande byggnader ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden. Vid komplettering med ny bebyggelse i ett befintligt område anpassas placeringen efter det bebyggelsemönster som råder. Garage och/eller komplementbyggnader ska placeras fristående från huvudbyggnaden. Där så är väl motiverat och med uppvisande av hög arkitektonisk kvalitet kan undantag medges att garage sammanbyggs med huvudbyggnaden. Enligt väglagen 47 § får byggnader inte placeras närmare vägområde (landsväg 554) än 12 m.

Utförning: Ny byggnad ska anpassas till den befintliga bebyggelsemiljön vad avser karaktär, utformning och kulturhistoriska intressen. Detta innebär bl.a. att:
- byggnad ska förses med sadeltak
- takmaterial på huvudbyggnad får ej utgöras av plåt och ska uppvisa en tegelröd kulör. Undantag får göras med pannplåt.
- fasadmateriäl ska vara av träpanel och uppvisa en faluröd eller grå kulör.
- Fönster ska förses med spröjs eller krysspost. Huvudbyggnad får ej förses med burspråk på entrésida. Där så är väl motiverat och med uppvisande av hög arkitektonisk kvalitet kan undantag medges.

VÄRDEFULLA BYGGNADER

Kulturhistoriska värdefulla byggnader enl. inventering och bevarandeförslag 1984 av Västerbottens läns museum. Reviderad november 1993 "Översyn av bevarandeförslag för Baggböle och Kåddis by".

Skyddsbestämmelser: 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 bestämmeområdet gäller att lovplikten generellt utökas till att gälla:
- rivning av byggnad
- utbyte av fasadmateriäl
- utbyte av takmateriäl
- omfärgning av fasad
- uppföra, bygga till eller på annat sätt ändra ekonomibygnader för jordbrukets behov.

Särskild utökad lovplikt för kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Markerade byggnader enl. bestämmeområdeskartan och bilaga till områdesbestämmeelserna:
- rivning av jordbruksbyggnader
- omfärgning av snickerier
- utbyte, flyttning eller igensättning av fönster och ytterdörrar.
- ändring eller nybyggnad av skorstenar o.dyl
Samråd ska hållas med museet.

Särskild utökad lovplikt för område inom riksintresse för kulturminnesvården: trädplänning, skogsplantering, schaktning samt fyllnadsarbeten. Samråd ska hållas med museet. Stiftelsen Arboretum Norr undantas från särskild utökad lovplikt.

OMRÅDESBESTÄMMLER FÖR BAGGBÖLE OCH KÅDDIS BYAR INOM UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ JUNI 1994.
PLANAVDELNINGEN

ANDERS BERG
Planchef

PEDER SEIDEGÅRD
Planarkitekt

Antages av BN 1994-10-03
Laga kraft 1994-12-14
Vidimeras

Lansstyrelsen beslut 94-11-76
2480K-P95/5



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Fysisk planering

LAGAKRAFTBEVIS

1994-12-15

2023-9612/94

Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

| | |
|--|--|
| VÄSTERBOTTENS LÄN VÄSTERBOTTENS LÄNSSTYRELSEN Planavdelningen 94 -12- 1 6 | |
| Dnr | |

Byggnadsnämnden har den 3 oktober 1994 antagit områdesbestämmelser för Baggböle och Kåddis byar inom Umeå kommun, Västerbottens län, upprättade i juni 1994.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enl 13 kap 2 § PBL. Länsstyrelsen har den 16 november 1994 beslutat att avslå överklagandet.

Då länsstyrelsens beslut inte överklagats enl 13 kap 4 § PBL har kommunens antagandebeslut vunnit laga kraft den 14 december 1994.

Margareta Ivarsson
Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå tätort
PE

2480K-P95/5

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

1994-10-03

Blad 1

Plats och tid Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset,
kl 13.30-16.40

Beslutande

Nils-Åke Sandström, ordförande
Lennart Holmlund, vice ordförande
Eric Bergner
Hans Olof Grehn
Gösta Ludvigsson, ej närvarande §§ 188, 189
Ingemar Dalgård
Rune Wästerby, till kl 14.40
Jerker Marklund, från kl 15.40 § 202
Ingemar Jangvad
Håkan Dahlgren
Carin Conradsson
Olov Sjöberg

Ersättare

Bert-Allan Persson
Åke Burman
Susanna Gideonsson

Övriga deltagande

Se särskild förteckning

Utses att justera

Lennart Holmlund

Justeringens
plats och tid

Stadsbyggnadskontoret 1994-10-05

Underskrifter

Sekreterare

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 176-214

Ordförande

Nils-Åke Sandström
Nils-Åke Sandström

Justerande

Lennart Holmlund
Lennart Holmlund

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1994-10-03

Datum för
anslags uppsättande

1993-10-07

Datum för
anslags nedtagande

1994-10-28

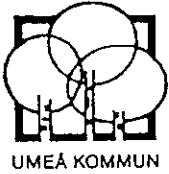
Förvaringsplats
för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström

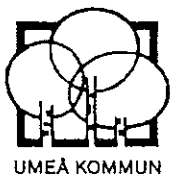
Till k 10 94-10-07



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens
sammanträde 1994-10-03

Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt
Anders Berg, planchef
Lennart Boström, 1:e bygginspektör
Elon Jonsson, ingenjör
Greger Eriksson, avdelningschef, från kl 15.00
Gunnar Färjare, stadsplanarkitekt
Roger Berggren, trafiktekniker
Matthias Wärnhjelm, trafikingenjör

Staffan Sjöström, lantmätare, Tekniska kontoret
Sven-Erik Lundgren, distriktslantmätare



UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

DNR PLA 91.47

Beslutsdatum
941003

§ 187

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: BAGGBÖLE - KÄDDIS BYAR

Sökandens namn:

Ärendet avser: Områdesbestämmelser, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Peder Seidegård Sign: AB / RSE

Områdesbestämmelserna har upprättats av stadsbyggnadskontoret i juni 1994.

Samråd har ägt rum under tiden 14 mars - 5 april 1994.
Utställning har ägt rum under tiden 7 - 30 juni 1994.

Länsstyrelsen har inget ytterligare att erinra än det som har avgivits under samrådsskedet.

Västerbottens läns museum och Miljökontoret har ingen erinran.

Stadsbyggnadskontorets lovavdelning anförde under samrådstiden synpunkter på sammanbyggda huvudbyggnader med garage, takmaterial samt burspråk.

Kommentar: Synpunkterna behandlades i samrådsredogörelsen där synpunkten om takmaterial lämnades utan åtgärd.

Bo Holmlund, Baggböle 9:1 anförde under samrådstiden önskemål om utvidgat B-område.

Kommentar: Synpunkten behandlades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.

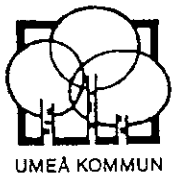
Hardy och May Karlsson anförde under samrådstiden önskemål om utvidgat B-område samt om ett nytt B-område.

Kommentar: Synpunkterna behandlades i samrådsredogörelsen där önskemålet om utvidgat B-område lämnades utan åtgärd.

Bengt-Erik Sandström, Baggböle 4:16 m fl anförde under samrådstiden att han motsatte sig möjligheten till komplettering av bebyggelsen inom Baggböle 4:9.

Kommentar: Synpunkten behandlades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.

Gertrud Zackrisson, Baggböle 1:11 anförde under samrådstiden önskemål om avstyckning av tomter vilket behandlades i samrådsredogörelsen och lämnades utan åtgärd.
Gertrud Zackrisson har under utställningstiden inkommit



UMEÅ KOMMUN

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

DNR PLA 91.47

Beslutsdatum
941003

§ 187

Justerarnas sign:

U. Baul

med en tilläggsskrivelse där hon mer utvecklar varför B-området skall utökas mot öster för att täcka in hennes föreslagna tomter.

Kommentar: Den aktuella avgränsningen av B-området följer en naturlig vegetationslinje, nämligen gräns mot åker. Det är olämpligt ur landskapsbilden (PBL 3:1) att lokalisera ny bebyggelse på åkermark. Dessutom får den önskade nybebyggelsen inte naturlig tillgänglighet, t ex befintlig väg, och därigenom bryts det befintliga bebyggelsemönstret som råder inom Baggböle by. Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Lennart och Maria Wennberg, Baggböle 3:7 anför under utställningstiden önskemål om att B-området runt Baggböle by utökas i östlig riktning ca 50 meter, att områdets sydsydvästra del flyttas ca 30 meter in över Baggböle 3:12 samt att områdets norra gräns flyttas så att den följer en liten väg upp mot E12. De önskar även att ett nytt B-område skapas mellan riksintressegränsen och E12 varvid plangränsen flyttas norrut mot E12:an.

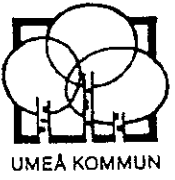
Kommentar: Angående nytt B-område mellan riksintressegräns en och E12 så är det vägverkets och planeringsutskottets vilja att plangränsen skall följa riksintressegränsen. Gällande flyttning av gräns vid den östra sidan, se kommentar under Gertrud Zackrisson. När det gäller att den lilla vägen i områdets norra del, som sträcker sig mot E12:an, skall ingå som ett B-område anser stadsbyggnadskontoret att en sådan utökning av området likt en korridor inte är förenligt med Baggböle bys bebyggelsekaraktär och mönster. Angående önskad utökning av B-områdets sydsydvästra del in över Baggböle 3:12 har det befunnits att marken ca 10-20 meter från befintlig väg markant faller undan mot söder. Detta omöjliggör en lokalisering av ny bebyggelse på ett säkert och bebyggande sätt. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har ingen erinran.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

De inkomna synpunkterna har berört utökning av B-området inom Baggböle by samt ett nytt B-område mellan riksintressegränsen och E12.

De inkomna synpunkterna föranleder ingen åtgärd.



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

DNR PLA 91.47

Beslutsdatum
941003

s 187

Justerarnas sign:

Kvarstående synpunkter från samrådsremissen som inte föranlett åtgärder har framförts av Stadsbyggnadskontorets lovavdelning, Bo Holmlund, Hardy och May Karlsson, Bengt Erik Sandström m fl och Gertrud Zackrisson.

BESLUT: Byggnadsnämnden beslutar
att anta områdesbestämmelserna.

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.

OMRÅDESBESKRIVNING

Handlingar.

Handlingar till ärendet är områdeskarta med bestämmelser, områdesbeskrivning samt en bilaga angående kulturhistoriska byggnader.

Bestämmelsernas förutsättningar och syften.

Byggnadsnämnden beslöt i december 1991 att upprätta områdesbestämmelser för Baggböle och Kåddis byar för att säkerställa miljöns kulturhistoriska värde samt att ange möjligheter till nybebyggelse i enlighet med översiktsplan för Umeå kommun.

Baggböle och Kåddis byar är belägna ca 10 km väster om Umeå längs Umeälvens norra strand. Byarna är av medeltida ursprung och tillhör de byar vid Umeälvens nedre lopp som tillsammans tagits upp som en kulturmiljö av riksintresse enligt Naturresurslagen 2 kap 6 § andra stycket (AC11- Norrfors/Klabböle). På kartan har denna miljö avgränsats med särskild linje.

Den kulturhistorisk värdefulla bebyggelsen och miljön presenteras utförligt i "Baggböle-Kåddis - inventering och bevarandeförslag 1984" från Västerbottens museum. Museet har 1993 upprättat en översyn av sitt bevarandeförslag som redovisas i en särskild bilaga.

I mitten av 1500- talet fanns det sex jordägare i Baggböle. Byn fortsatte att expandera under 1700- och 1800-talen. Bystrukturen uppdelades under denna tid i två områden, den östra som är den nuvarande bykärnan och den västra som byggdes upp kring Baggböle sågverk med omkringliggande gårdar. När laga skifte genomfördes 1845 förtätades byn ytterligare i dess östra del, kring vägkorset mellan landsvägen, byvägen och gamla vägen mot Kulla. Baggböle avviker från den allmänna bytypen i våra älvdalar, som är radbyn (ex. Kåddis). I Baggböle ligger visserligen två bebyggelsegrupper intill varandra, men den egentliga bykärnan är en sk klungby kring vägskälet i öster. Vägskälet har alltså satt sin prägel på bebyggelseutvecklingen. Sågverkets lokalisering i västra bydelen under 1800-talet har också påverkat denna utveckling.

Bebyggelsen i Kåddis är tidigt belagd i historiska källor. År 1324 skänktes ett hemman i Kåddis till Uppsala Domkyrka. Den medeltida bebyggelsen var belägen söder om den nuvarande byn längs den äldre vägsträckningen. Fyra av gårdslägena från 1693 finns ännu kvar. Vid laga skifte 1875 fanns sju gårdar och dessa utgjorde en sk radby. Under 1900- talet har flera fastigheter med bostadshus av egnahems- och senare villatyp tillkommit. Denna bebyggelse återfinns främst insprängt i den glesa gårdsraden norr om landsvägen. På 1960-talet tillkom slutligen ett villakvarter i anslutning till Bjurstomten invid gränsen till Baggböle.

Syftet med områdesbestämmelserna är att klargöra var förtätningar kan äga rum samt att genom utformningsbestämmelser och utökad lovplikt säkerställa byarnas kulturhistoriska värde.

Avgränsning.

Området avgränsas i väster mot vägkorsningen väg 554 - E12, i söder mot Umeälven samt i öster och norr mot riksintressegränsen för kulturminnesvården.

Kartan innehåller två delområden, redovisning av särskild bevarandevärda byggnader samt gräns för riksintresse.

Delområde O innehåller restriktioner med hänsyn till riksintresset för kulturminnesvården och med hänsyn till landskapsbilden, markens naturvärde och allmänna intressen. Komplettering med ny bebyggelse inom detta område anses inte vara förenligt med bestämmelsernas syfte. Tidigare kommunala beslut såsom positiva förhandsbesked gäller under beslutets giltighetstid.

Inom detta område är det tillåtet med om- och tillbyggnader samt att uppföra komplementbyggnader. Ändrad verksamhet från jordbrukets behov till mindre hantverk i ladugård är förenligt med planens syfte.

Delområde B är bebyggelseområde där komplettering med ny bebyggelse kan vara lämplig. Området ger inte byggrätt automatiskt. Inom vissa avsnitt kan terrängens topografi o.dyl. utgöra praktiska hinder för ny bebyggelse. Hästhållning på vissa fastigheter utgör hinder för nybebyggelse av omgivningshygieniska skäl. Dessa problem får klargöras i den allmänna lämplighetsprövningen i samband med bygglov. På grund av Baggböle och Kåddis stora kulturhistoriska värde (riksintresse) ställs höga krav på byggnadernas utseende och placering. I vissa fall kan upprättande av detaljplan komma att krävas exempelvis vid mer omfattande projekt än ett enfamiljshus.

Generellt kan sägas att PBL 3:1, 3:10, 3:12, 3:13, 3:17 skall följas.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse.

Västerbottens museum har på grundval av sin bebyggelseinventering pekat ut vissa byggnader som särskilt bevarandevärda. De byggnader som tagits upp speglar på olika sätt byarnas historiska utveckling och berättar bl.a. om näringsliv, bostadsförhållanden, estetiska ideal och kulturkontakter fram till våra dagar.

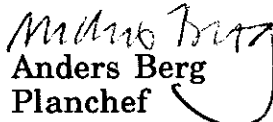
Byggnaderna fyller kriterierna för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse också därför att de bibehållit sitt utseende från äldre tid. Dessa byggnader skyddas i områdesbestämmelserna genom utökad lovplikt. Vid ny bebyggelse skall vid valet av det nya husets placering, utseende och fasadfärg stor hänsyn tas till den äldre bebyggelsen.

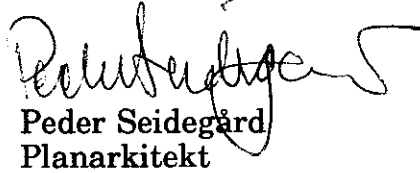
Vatten och avlopp.

Ny bebyggelse skall om möjligt lokaliseras inom kommunens verksamhetsområde gällande vatten och avlopp. Vid nylokalisering utanför verksamhetsområdet ska kontakt tas med kommunens gatukontor för att om möjligt samordna en utbyggnad för flera intressenter.

Vid nylokalisering utanför verksamhetsområdet och med enskild vatten- och avloppsanläggning ska denna godkännas ur hälso- och miljösynpunkt. Kontakt ska tas i god tid med kommunens miljökontor.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå, juni 1994.
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt

Bilagor:

- Bil 1 Museéts bevarandeförslag
- Bil 2 Förtydligande av NRL och PBL

Kulturhistoriska värdefulla byggnader enl inventering och bevarandeförslag 1984 av Västerbottens läns museum. Reviderad november 1993 "Översyn av bevarandeförslag för Baggböle och Kåddis by".

Fet stil = utvärderad byggnad.

- BAGGBÖLE 1:9** Gård med två manbyggnader, ladugård, **rökhus** och garage
- BAGGBÖLE 1:5** Gård med äldre manbyggnad, nyare villa, ladugård, **rökhus** och jordkällare
- BAGGBÖLE 2:6** Gård med **manbyggnad, f d manbyggnad, ladugård/loge** och uthus
- BAGGBÖLE 2:24** Gård med manbyggnad, ladugård, f d bagarstuga
2:25 och **rökhus**
- BAGGBÖLE 2:27** Gård med **manbyggnad, ladugård/verkstad** och bagarstuga/smedja
- BAGGBÖLE 2:33** **Bagarstuga**
- BAGGBÖLE 3:10** Gård med manbyggnad, ladugård, **bod, rökhus** och f d loge
- BAGGBÖLE 3:12** Gård med **manbyggnad** och loge
- BAGGBÖLE 3:30** Baggböle herrgård. **Förvaltarbostad** och uthus
- BAGGBÖLE 4:7** Gård med två manbyggnader, ladugård/snickeri **rökhus** och uthus
- BAGGBÖLE 4:11** Gård med två äldre manbyggnader, ladugård och **bod med jordkällare**
- BAGGBÖLE 6:1** Gård med äldre **manbyggnad, bagarstuga/kornbod, ladugård**, nyare villa och uthus/vedbod
- BAGGBÖLE 9:1** Gård med manbyggnad, två ladugårdar, bagarstuga loge och **rökhus**
- BAGGBÖLE** **Fiskarstuga**
samfällighet
- KÅDDIS 1:6** Gård med **manbyggnad, bagarstuga, ladugård, källare** och garage/smedja
- KÅDDIS 1:7** Gård med **manbyggnad** och ladugård
- KÅDDIS 1:17** Gård med **manbyggnad, f d ladugård, bod, lekstuga** och stenkällare
- KÅDDIS 2:3** Gård med nyare manbyggnad, **bod, garage** och lekstuga
- KÅDDIS 4:6** Gård med **manbyggnad** och ladugård
- KÅDDIS 5:2** Gård med manbyggnad, två ladugårdar, **lillstuga, bod**, två garage och lada
- KÅDDIS 5:3** Gård med **manbyggnad**, nyare villa, ladugård/loge, garage och lada

Förtydligande av Naturresurslagen (NRL) och Plan- och bygglagen (PBL)

NRL 2 kap 6 §:

"Mark- och vattenområden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av områdenas naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av områden för friluftsliv i närheten av tätorten skall särskilt beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturminnesvärden eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket."

PBL 2 kap 3 §:

"Bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. de boendes och övrigas hälsa
2. jord- berg- och grundvattenförhållandena
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan service
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar

Bebyggelse och anläggningar som för sin funktion kräver tillförsel av energi skall lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen".

PBL 3 kap 1 §:

"Byggnader skall placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnader skall ha en yttre form och färg, som är lämplig för byggnaderna och ger en god helhetsverkan".

PBL 3 kap 10 §:

"Alla till- och ombyggnader och andra ändringar skall ske med varsamhet. Byggnaderna har kvalitéer ur kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt, som skall tas tillvara".

PBL 3 kap 12 §:

"Byggnaderna får inte förvanskas. De har ett dokumenterat kulturhistoriskt värde i sig själva och ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö av riksintresse".

PBL 3 kap 13 §:

"Anpassat underhåll. Byggnadernas underhåll skall anpassas till det kulturhistoriska värdet och utföras på sådant sätt att deras särart bevaras".

PBL 3 kap 17 §:

"Tomterna skall hållas i vårdat skick".

Områdesbestämmelser för **BAGGBÖLE** och **KÅDDIS BYAR**
inom Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har hållits under tiden 14 mars - 6 april 1994 med Länsstyrelsen, kommunstyrelsens planeringsutskott, Umeå Energi AB, Fastighetskontoret, Gatukontoret, Kulturförvaltningen, Socialkontoret, Lantmäteriet, Västerbottens Muséum, lantbruksenheten, Miljökontoret, Telia AB, Vägverket, Vattenfall, Stiftelsen Arboretum Norr, Sven-Olof Wännman Baggböle och Folke Andersson Kåddis (byåldermän) samt byggnadsnämndens ledamöter.

Samråd har även hållits internt inom stadsbyggnadskontoret.

Berörda sakägare har underrättats om samrådet per annons i Västerbottens Kuriren och i Västerbottens Folkblad. Dessutom har plankarta med beskrivning delats ut i brevlådorna inom planområdet.

Kommunala och statliga instanser samt byåldermännen i Baggböle och Kåddis har fått del av samrådshandlingarna per post vilka innehöll plankarta med bestämmelser och beskrivning.

Kommunstyrelsens planeringsutskott uttalar sig att bestämelseområdet endast bör omfatta riksintresseområdet.

Kommentar: Områdeskartan justeras så att planområdet begränsas av älven i söder samt riksintressegrensen i norr och öster.

Länsstyrelsen anför att när det gäller den särskilt utökade lovplikten för trädfällning m m inom kulturminnesvårdens riksintresse kan samråd hållas med muséet i stället för med länsstyrelsen. Det område som förvaltas av Stiftelsen Arboretum Norr bör dock inte omfattas av denna utökade lovplikt. Detta kan lämpligen skrivas in i planen. Med hänsyn till planerad ny sträckning av E12 bör gränsen för bestämelseområdet i öster lämpligen flyttas mer mot väster. Vidare har synpunkter underhand lämnats till planförfattaren dels att översiktsplanen för Umeå kommun måste följas när det gäller komplettering av fritidshusens storlek i områdets södra del, upp till 50 % av husets storlek dock högst 30 m², samt dels att bestämmelsen om att åker och diken skall hållas fria från sly ändras till bör hållas fria.

Kommentar: Områdeskartans bestämmelser ändras i enlighet med länsstyrelsens synpunkter. Angående ny områdesgräns p g a E12 sammanfaller detta med planeringsutskottets synpunkter.

Västerbottens Muséum skriver i sitt yttrande att områdesbestämmelserna väl tillmötesgår kulturmin-

nesvårdens intressen och att synpunkterna inskränker sig till att gälla att i områdesbeskrivningen står det "Denna bebyggelsegruppering och mönster känns än idag igen". De föreslår att denna mening tas bort. Vidare står det att "Vid laga skifte 1875...". Årtalet skall vara 1845. Sista meningen på sidan 2 bör lyda "Vid ny bebyggelse skall vid valet av det nya husets placering, utseende och fasadfärg stor hänsyn tas till den äldre bebyggelsen".

Angående områdesplanens bestämmelser lämnar muséet synpunkter att takmaterialet mycket väl kan utgöras av pannplåt där kulören kan vara grå. Beträffande fasadkulörer ifrågasätts lämpligheten med "mättat grå" kulör. Det är inte heller självklart att entréer skall förses med förstukvist eller att fönster skall förses med spröjs. Krysspostfönster är mycket vanliga efter 1920-talet. Muséet avslutar med att säga att föreskrifterna för utformning av nya byggnader kan utökas och förtydligas. De som finns i samrådsförslaget hindrar inte uppkomsten av dåligt anpassade hus.

Kommentar: Synpunkterna gällande beskrivningsdelen revideras enligt muséets synpunkter. Utformningsbestämmelserna kompletteras med att takmaterial på huvudbyggnad även får utgöras av pannplåt. Bestämmelsen om förstukvist borttages och bestämmelsen om spröjsade fönster ändras till -"krysspostfönster eller spröjsade fönster". Beträffande fasadfärg ändras bestämmelsen om mättat grå kulör till grå kulör. Stadsbyggnadskontoret anser att ett optimalt antal, väl genomtänkta utformningsbestämmelser, väl kan styra utformningen av nya hus så att de anpassas till miljön. Positiva erfarenheter av detta finns från områdesbestämmelserna i Sörfors.

Kulturförvaltningen nämner att områdesbestämmelserna som vanligt är genomarbetade och att kulturmiljö- och bevarandeintressena beaktas på ett bra sätt.

Miljökontoret anför i sitt yttrande att hästhållning inom vissa områden kan utgöra hinder för nybebyggelse p g a omgivningshygieniska skäl. Dessa förhållanden bör tydligt framgå av planen.

Kommentar: Den allmänna lämplighetsprövningen som ska föregå ett bygglov får utvisa om den aktuella lokaliseringen är lämplig med hänsyn till eventuell närhet till exempelvis häststallar. Beskrivningen förtydligas enligt miljökontorets påpekande.

Stiftelsen Arboretum Norr skriver i sitt yttrande att p g a deras botaniska/vetenskapliga kriterier

bör de undantas från den särskilt utökade lovplikten gällande bl a trädfällning.

Kommentar: I enlighet med samma påpekande från länsstyrelsen undantas Stiftelsen Arboretum Norr från den särskilt utökade lovplikten. Områdesbestämmelserna kompletteras.

Stadsbyggnadskontoret, lovavdelningen har under hand anfört att garage bör få sammanbyggas med huvudbyggnad med en länk samt att tegelimiterad takplåt och burspråk på entréfasad bör godtas.

Kommentar: Utformningsbestämmelserna kompletteras med att där så är väl motiverat och med uppvisande av hög arkitektonisk kvalitet kan medges att garage sammanbyggs med huvudbyggnad med länk samt att huvudbyggnad förses med burspråk på entrésida. När det gäller tegelimiterad takplåt har samråd hållits med muséet varvid de inte rekommenderar detta takläggningmaterial. Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Vägverket skriver i sitt yttrande att de vill att den östra områdesgränsen flyttas åt väster.

Kommentar: Se kommentar under kommunstyrelsens planeringsutskott.

Bo Holmlund, Baggböle 9:1 har som önskemål att utvidga det östligaste B-området till att gälla ett mindre område på andra sidan landsvägen.

Kommentar: B-områdena omfattar främst redan etablerad bebyggelse men anger även var en försiktig komplettering av denna kan ske. De framförda önskemålen faller utanför ramen för en sådan komplettering. Området är heller inte lämpligt att bebygga med hänsyn till PBL 3 kap 1 § (placering i landskapet). Synpunkten lämnas utan åtgärd.

Gertrud Zackrisson, Baggböle 1:11 vill pröva möjligheten att få ett antal utpekade tomter avstyckade.

Kommentar: Avstyckning av önskade tomter får prövas i den allmänna lämplighetsprövningen som ska föregå bygglov inom B-områdets gränser. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

Hardy och May Karlsson, Baggböle 4:7 och Kåddis 3:4 anför i sitt yttrande att de vill utöka det mellersta B-området söder om landsvägen samt har önskemål om ett nytt B-område vid befintligt snickeri.

Kommentar: Se kommentar under Bo Holmlund. När det gäller bebyggelsen invid snickeriet syns det möjligt att komplettera områdesbestämmelserna med

ett mindre B-område invid befintlig gårdsgrupp och utefter tillfartsvägen. Områdeskartan kompletteras.

Bengt Sandgren, Baggböle 2:23 har som önskemål att justera den norra B-områdesgränsen för Baggböle by.

Kommentar: Det syns möjligt att flytta gränsen något åt norr. Områdeskartan justeras.

Bengt-Erik Sandström, Baggböle 4:16, m fl motsätter sig möjlighet till komplettering av bebyggelsen inom Baggböle 4:9 då denna fastighet angränsar till Baggböle 4:16 m fl. Han skriver vidare att eftersom Baggböle och Kåddis i övrigt är skyddade mot nybyggnation så kan han inte inse varför man skall tillåta byggnation på vissa tomter i Baggböle när det finns så gott om tomter i övrigt i Umeå, t ex Tomtebo där man planerar för stora byggnationer. Se till att sälja in detta i stället för att projektera inom kulturskyddade områden. Skogen som finns inom 4:9 är ett tillhåll för rådjur och fåglar och fungerar även som ett bullerskydd mot E12. Behåll Baggböle som det är för att visa turister hur fint det är. Ger man tillstånd att bygga är det svårt att neka andra.

Kommentar: På grund av efterfrågetrycket beslöt byggnadsnämnden i december 1991 att upprätta områdesbestämmelser för byarna Baggböle och Kåddis för att få svar på var lokalisering av ny bebyggelse kan ske bl a med hänsyn till områdets riksintresse för kulturminnesvården.

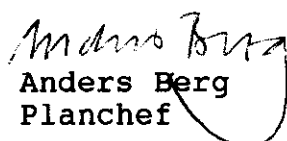
Syftet med områdesbestämmelserna är att klargöra var försiktig förtätning kan äga rum samt att skydda kulturhistorisk intressant bebyggelse. Intentionerna är att Baggböle och Kåddis byar ska utgöra bra exempel på äldre jordbruksbyar med medveten och försiktig förtätning. Synpunkterna lämnas utan åtgärd.

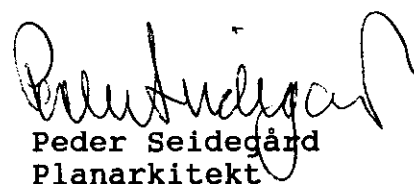
Övriga sakägare, kommunala och statliga instanser har inte inkommit med några synpunkter.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter som beaktats har berört områdesbestämmelsernas avgränsning, B-områdenas omfattning, bestämmelser och beskrivning. Bestämmelser, beskrivning samt karta kompletteras och justeras.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå maj 1994
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Peder Seidegård
Planarkitekt

