

**BETECKNINGAR**

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

**ANVÄNDNING AV MARK**

- 1. Tomt och byggnader**
- Mindre avvikelser från redovisade bestämmeelsegränser kan efter lämplighetsprövning godkännas.
  - Fritidstomt får inte ges mindre areal än 1200 m<sup>2</sup>.
  - På tomt får inte uppföras mer än en huvudbyggnad som högst har bruttoarean 80 m<sup>2</sup> samt fristående komplementbyggnader som sammanlagt högst har bruttoarean 70 m<sup>2</sup>, varav gäststuga inte får överstiga 25 m<sup>2</sup>.
  - Huvudbyggnad och komplementbyggnad 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 ochnockhöjden 5,0 meter. Komplementbyggnad får högst ha byggnadshöjden 3,0 meter.
  - Byggnader skall placeras fristående och minst 4 meter från tomtgräns. Komplementbyggnad kan dock med grannes medgivande placeras närmare gränsen.
  - Fasadmateriell skall utgöras av trä.

- 3. Minskad bygglovsplikt**
- Bygglov krävs inte för nedanstående åtgärder. För punkterna a) och e) krävs dock alltid medgivande från berörda grannar.

- a) Uppföra, bygga till eller ändra komplementbyggnad, dvs fristående uthus, garage eller annan mindre byggnad eller gäststuga högst 25 m<sup>2</sup>.
- 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 uteplats, som inte ligger i anslutning till huvudbyggnad, anordna mur, plank eller mindre skärmtak.

**UPPLYSNINGAR**

Observeras bör att områdesbestämmeelserna inte automatiskt medger bygggrätt inom ett redovisat fritidshusområde utan att slutlig lämplighetsprövning sker i bygglovsrådet.

Bygglovsbefrielse har föreslagits för komplementbyggnader, 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 bruttoarea avses sammanlagd yta av våningsplan, även källare och vind, begränsad till omslutande väggar 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.

**BESKRIVNING**

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

**BAKGRUND**

I kommunens översiktsplan, som antagits av kommunfullmäktige 1990, anges bl.a. att bruttoarean för fritidshus normalt inte bör vara större än 80 m<sup>2</sup> och komplementbyggnader sammanlagt inte större än 70 m<sup>2</sup>. Det finns två huvudskal till dessa ytbestämmelser. Man vill behålla fritidshusområdenas karaktär av just fritidshusområden. Det miljöombyte och den närhet till naturen som ett fritidshusområde erbjuder är svår att finna om ett detta successivt omvandlas till ett område med villakarakär. Det andra skälet är att ytbegränsningen skall motverka permanentboende i fritidshusområdet. En utveckling mot permanentboende i fritidshusområden kan få allvarliga ekonomiska konsekvenser med kostnader för exempelvis barnomsorg, skol-skjutsar, VA-hantering mm. Ytgränserna 80 + 70 m<sup>2</sup> bruttoarea avser därför att vara en rimlig avvägning mellan å ena sidan att motverka icke önskvärd permanentboende i fritidshusområden och å andra sidan fritidshusägarnas intresse att kunna ha en god utrymmestandard i sina fritidshus.

Byggnadsnämnden har därför successivt upprättat detaljplaner eller områdesbestäm-melser för att göra reglerna likartade inom olika fritidsbebyggelseområden.

**SYFTE**

Syftet är dels att införa enhetliga bestämmelser om bygggrätter samt medge minskad bygglovsplikt som bl.a innebär bygglovsbefrielse för komplementbyggnader. 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 fördjup-ningsdel i kommunens heltäckande översiktsplan.

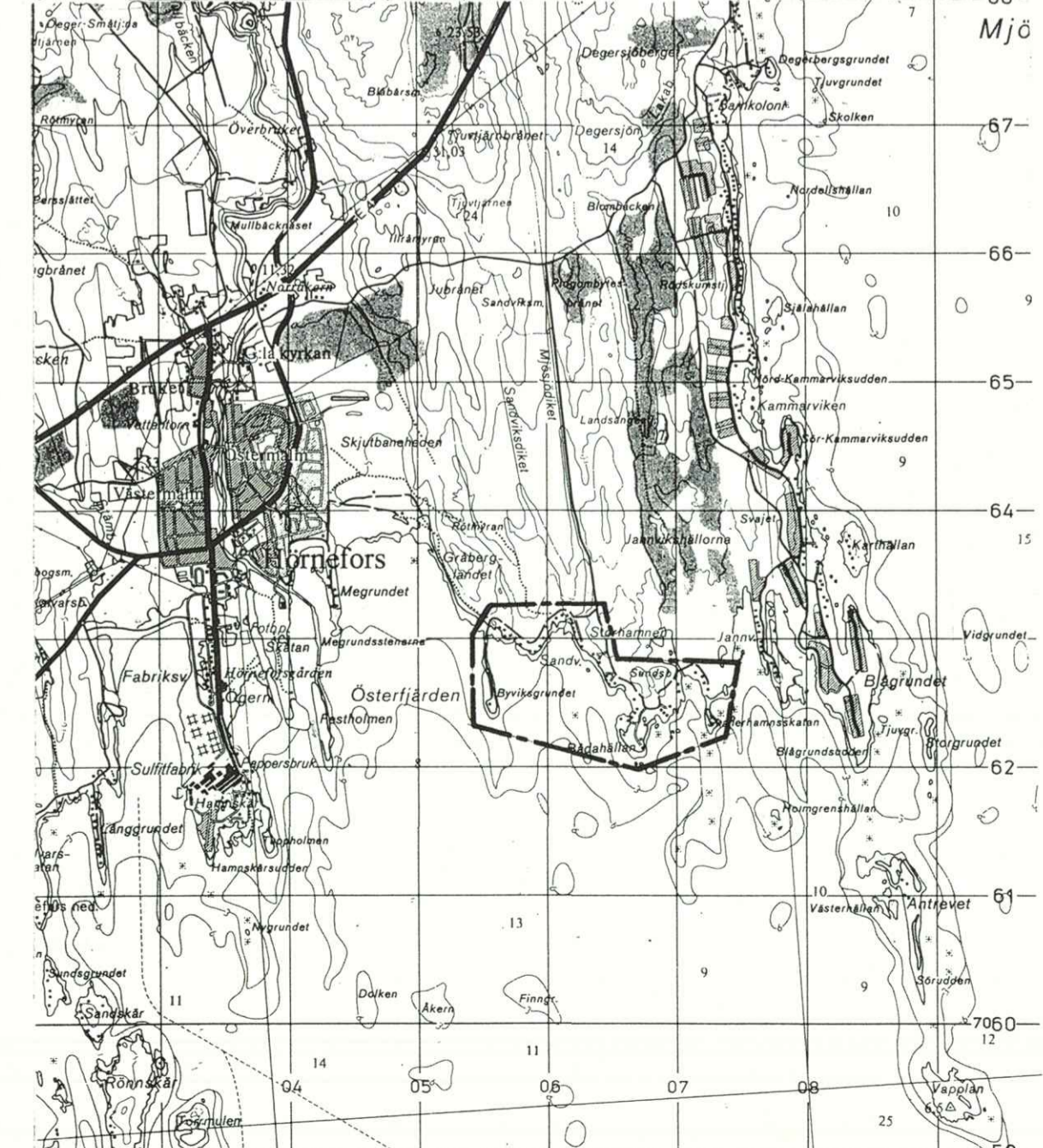
Området, där MoDo är ägare av stamfastigheten Hörneå 8:455, innehåller 49 be-fintliga *fritidstomter* som alla trafikeras från den gamla kustlandsvägen via en gemensam tillfartsväg. Områdesbestämmeelserna möjliggör avstyckning av ytter-ligare 10-15 nya fritidshustomter beroende på hur tomtstorlekar för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

*Kommunal vatten* finns i förbindelsepunkt, varifrån sommarvattnet matas ut genom vägföreningens försorg. *Avlopp* har löst separat för varje tomtplats. För nyttillkom-mande tomtplatser krävs i samband med bygglovsprövningen avloppsutredning och Miljökontorets godkännande.

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

Länsstyrelsen beslut 1991-10-02 att *strandkydd* enligt 15 § naturvårdslagen inte ska gälla för kompletteringsbebyggelse på redan med huvudbyggnad ianspråktagen tomt med en landareal av högst 2500 m<sup>2</sup>.

**ORIENTERINGSSKISS**



Baskarta till områdesbestämmeelser  
Upprättad 1994-10-05

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

Skala 1:5000  
50 0 250 500 m

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

STADSBYGGNADSKONTORET I JANUARI 1995  
Planavdelningen  
Reviderad i mars 1995

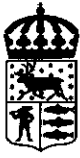
Anders Berg  
Hans Allergren  
Planingenjör

Ritad av EA

Antagen av BN 1995-04-03  
Laga kraft 1995-11-02  
Vidimeras

**Ändrad/Upphävd**  
**Se plan aktnr**  
**2480K-P05/56**

2480-P95/14  
PLANAVGIFT



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Planfunktionen

LAGAKRAFTBEVIS

1995-12-04

2023-4483/95

Byggnadsnämnden  
901 84 UMEÅ

UMEÅ KOMMUN Planavdelningen 95 -12- 0 6	
Den	

Byggnadsnämnden har den 3 april 1995 beslutat anta områdesbestäm-  
melser för del av Hörneå 8:455 - Bådahällan inom Umeå kommun,  
Västerbottens län, upprättade i januari 1995 och reviderade i mars 1995.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enl 13 kap 2 § PBL.  
Länsstyrelsen har den 31 maj 1995 med stöd av 13 kap 3 § PBL beslutat  
att inte ta upp till prövning ett överklagande. Länsstyrelsen har därefter -  
den 14 juni 1995 - beslutat att avslå ett annat överklagande.

Länsstyrelsens ovannämnda beslut har överklagats till regeringen. Rege-  
ringen har den 2 november 1995 beslutat att avslå överklagandena.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft den 2 november 1995.

*Margareta Ivarsson*  
Margareta Ivarsson

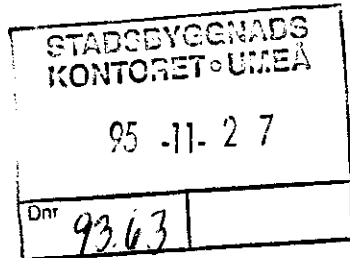
Kopia till

FBM, Umeå distrikt  
ÖLM  
Plan

2480-P95/14



MILJÖDEPARTEMENTET

REGERINGSBESLUT  
1995-11-0218  
M95/3121/9Margareta Grimborg och  
Sture Erixon  
Klabben 29  
905 83 UMEÅ

**Överklagande i fråga om områdesbestämmelser för del  
av Hörneå 8:455 - Bådahällan inom Umeå kommun**  
1 bilaga

**Regeringens beslut**

Regeringen avslår överklagandet.

**Ärendet**

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 3 april 1995 att anta områdesbestämmelser för del av Hörneå 8:455 - Bådahällan i kommunen.

Sedan byggnadsnämndens beslut överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 14 juni 1995 att avslå överklagandena, se bilagan.

Margareta Grimborg och Sture Erixon samt Majne och Roland Hägglund har överklagat länsstyrelsens beslut. De vidhåller yrkandena att deras fastigheter skall betraktas som permanentbostäder och därför inte omfattas av områdesbestämmelserna.

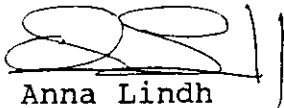
Byggnadsnämnden och Margareta Grimborg har därefter kommit in med skrivelser.

**Skälen för regeringens beslut**

Regeringen finner vid en avvägning mellan de allmänna och enskilda intressen som är aktuella i ärendet att byggnadsnämnden har tillräckligt stöd för sitt beslut att anta områdesbestämmelserna. Vad klagandena anför

utgör inte skäl att ändra länsstyrelsens beslut.  
Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar



Anna Lindh



Lena Källberg  
Lena Källberg

Kopia till

Boverket  
länsstyrelsen (handlingar återsänds)  
byggnadsnämnden  
fastighetsbildningsmyndigheten  
fastighetsregistermyndigheten  
Majne och Roland Hägglund, Klabben 30, 905 83 UMEÅ



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Planfunktionen

MILJÖDEPARTEMENTET

Ink. 1995 -07- 1 8

BESLUT

1995-06-14

rek + mb

1 (3)

2024-5230, 5330,  
5331/95

ä

Klaganden

Enligt sändlista

Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta områdesbestämmelser  
(1 bilaga)

**Beslut**

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

**Överklagat beslut**

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 3 april 1995 att anta områdesbestämmelser för del av Hörneå 8:455 - Bådahällan inom Umeå kommun, Västerbottens län.

**Överklagandena**

Ägarna till fastigheterna Hörneå 8:467, 8:492 och 8:498 har i skilda skrivelser överklagat beslut och begärt att deras fastigheter skall undantas från antagna områdesbestämmelser och klassas som permanentbostäder.

Ägaren till fastigheten Hörneå 8:492 anför som skäl att bygglov - i vilket byggnadens ändamål anges - saknas. Vidare pekas på fastighetens standard, att tidigare ägare till fastigheten renoverade för permanentboende och var mantalsskriven på denna, vilket även klaganden är.

Ägaren till fastigheten Hörneå 8:498 hänvisar även till att tidigare fastighetsägare var permanentboende och mantalsskriven på fastigheten. Vidare anses att den mest naturliga nedfarten till befintlig sandstrand/badstrand bör vara vid fastigheten Hörneå 8:503 och ej vid deras fastighet. Skäl härför är att passage annars måste ske över en bäck utan gångbro vilket innebär vissa risker.

**Länsstyrelsens motivering**

I den av kommunen antagna översiktsplanen som anger grunddragen i mark- och vattananvändningen är Hörneå 8:455 - Bådahällan belägen inom tätortsnära fritidshusområde. Med stöd av 5 kapitlet 16 § plan- och bygglagen kan för begränsade områden som inte omfattas av detaljplan områdesbestämmelser antas för att säkerställa syftet med översiktsplanen.

1995-06-14

2024-5230, 5330,  
5331/95

Syftet med områdesbestämmelserna är att förhindra permanentboende genom att begränsa fritidshusens bruttoarea.

Avgörande för frågan om en viss byggnad utgör ett fritidshus eller inte, är det ändamål som har angetts i lovet för byggnaden. Kan inte detta klarläggas, skall i andra hand byggnadens standard och det faktiska användningssättet beaktas vid bedömningen av om det är ett fritidshus eller inte (5 kap 16 § plan- och bygglagen, Didon m fl).

Av företagen utredning framgår att fastigheterna Hörneå 8:467 och 8:498 har erhållit bygglov för uppförande av fritidshus. Beträffande fastigheten Hörneå 8:492 har ej kunnat klarläggas huruvida bygglov erhållits eller inte.


Viss vägledning när det gäller den faktiska användningen av en fastighet är om fastighetsägaren är mantalsskriven på denna. Längden av den tid man varit mantalsskriven på fastigheten har dock betydelse. Om ändamålet med bygglovet inte kan klarläggas kan en långvarig mantalsskrivning på fastigheten visa på ett så varaktigt boendeförhållande att fastigheten bör betraktas som permanentbostad.

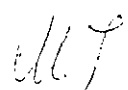
Byggnaderna inom fastigheterna är ursprungligen uppförda som fritidshus inom ett gammalt fritidshusområde och är standardmässigt att anse som fritidshus med ytor på ca 50 m<sup>2</sup>, 68 m<sup>2</sup> och 80 m<sup>2</sup>. Fastigheterna är taxerade som fritidshus och ägarna av Hörneå 8:467 och 8:492 mantalsskrevs på fastigheterna den 1 november 1994 och ägaren till Hörneå 8:498 kommer att mantalsskrivas den 1 november 1995.

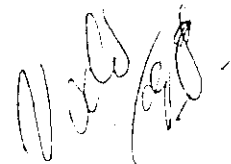
Med hänvisning till vad som framkommit i ärendet anser länsstyrelsen att Era fastigheter inte skall undantas från områdesbestämmelserna.

Beträffande framförda önskemål från ägaren till fastigheten Hörneå 8:498 gällande nedfarten till Lillsandens badstrand anser länsstyrelsen att redovisade nedsläpp mellan fastigheterna Hörneå 8:502/8:503 och 8:498/8:499 erfordras för att ur allemansrättsliga aspekter säkra badstrandens tillgänglighet.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

  
Percy Gustavsson

  
Margareta Ivarsson  
090 - 10 73 72



Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljödepartementet

Sändlista

Leif Marklund, Bådahällan 30, 910 20 HÖRNEFORS  
Marianne Marklund, Bådahällan 30, 910 20 HÖRNEFORS  
Sture Erixon, Klabben 29, 905 83 UMEÅ  
Margareta Grimborg, Klabben 29, 905 83 UMEÅ  
Roland Hägglund, Klabben 30, 905 83 UMEÅ  
Majne Hägglund, Klabben 30, 905 83 UMEÅ

Kopia till

byggnadsnämnden

Plats och tid Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset,  
kl 13.30-18.10

Beslutande

Carin Conradsson, ordförande  
Lennart Degerliden, vice ordförande  
Ingemar Jangvad  
Olov Sjöberg  
Susanna Gideonsson  
Kurt Bergström  
Peter Olofsson, till kl 17.20  
Åsa Ögren, från kl 17.20  
Ingemar Dalgård  
Nils-Åke Sandström  
Rune Wästerby  
Jonas Renman

Ersättare

Bert-Allan Persson  
Gösta Ludvigsson  
Per-Martin Jonasson, till kl 16.50  
Silvia Ketterer, från kl 16.10  
Lennart Eriksson

Ovriga deltagande

Se särskild förteckning

Utses att justera

Lennart Degerliden

Justeringens  
plats och tid

Stadsbyggnadskontoret 1995-04-10

Underskrifter

Sekreterare

*Ann-Kristin Lundström*  
Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 64-97

Ordförande

*Carin Conradsson*  
Carin Conradsson

Justerande

*Lennart Degerliden*  
Lennart Degerliden

**BEVIS**

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1995-04-03

Datum för  
anslags uppsättande

1995-04-12

Datum för  
anslags nedtagande

1995-05-03

Förvaringsplats  
för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

*Ann-Kristin Lundström*  
Ann-Kristin Lundström



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens  
sammanträde 1995-04-03

---

Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef  
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt  
Anders Berg, planchef  
Ulf Sondell, stadsingenjör  
Hans Allergren, stadsplaneingenjör  
Roger Berggren, trafiktekniker  
Mathias Wärnhjelm, trafikingenjör  
Fredrik Forssell, trafikingenjör  
Elon Jonsson, ingenjör, från kl 15.00



15  
**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Dnr PLA 93-63

Beslutsdatum  
1995-04-03

§ 88

Justerarnas sign:  
*(Handwritten signature)*

---

Fastighetsbeteckning: HÖRNEÅ 8:455  
Fastighetens adress: Bådahällan, Hörnefors

Sökandens namn: MoDO Skog AB  
891 80 ÖRNSKÖLDSVIK

Ärendet avser: Områdesbestämmelser för fritidsbebyggelse, antagande efter utställning

---

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:** Handläggare: Hans Allergren Sign: /

Områdesbestämmelserna har upprättats i januari 1995 och varit utställda under tiden 1995-02-06 t.o.m. 1995-02-27. Syftet är att införa enhetliga bestämmelser om bygggrätter, medge minskad bygglovplikt samt medge avstyckning av 10-15 nya tomtplatser för fritidsbebyggelse. Följande synpunkter har inkommit under utställningstiden.

Länsstyrelsen har inga ytterligare erinringar. Man har under hand meddelat att beteckningen naturområde lämpligen bör kompletteras med tillägget "pågående markanvändning".

**Hörnefors kommunalnämnd** tillstyrker områdesbestämmelserna.

**Miljö-och hälsoskyddsnämnden** tillstyrker områdesbestämmelserna men tillägger att slutlig prövning av bebyggelse inom strandskyddszonen vid Bådahällsudden vid Hörneå 8:472 får prövas i samband med bygglov. Man anser det också bra att det anges att nya bebyggelseområden inte automatiskt medger bygg rätt utan att slutlig prövning sker vid bygglovskedet.

**Hörnefors idrottsförening** anser att det västligaste området vid Gråbergslandet, med plats för två fritidshus, inte bör tas i anspråk. Stigen utmed bebyggesområdet används av fritidshusägare i området och av Hörneforsbor som motionsslinga och längs kraftledningen finns vintertid ett skidspår. Risk finns att nya fritidshusägare blir störda av aktiviteten i motionsspåren.

*Kommentar: Att motionärer rör sig längs motionsslingorna i ett fritidsbebyggelseområde anser inte bör vålla några störningar för fritidsbebyggelsen. Om någon mindre omläggning av motionsstigen blir nödvändig vid utbyggnad av fritidshusen får exploitören, MoDo svara för kostnaderna.*



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Dnr PLA 93-63

Beslutsdatum  
1995-04-03

§ 68

Justerarnas sign:

*(Handwritten signature)*

**Leif och Marianne Marklund, Hörneå 8: 467** är mantalsskrivna på fastigheten sedan 1994-07-01 och nyttjar denna som permanentbostad. Man vill därför att fastigheten undantas från områdesbestämmelserna. Man avser göra en tillbyggnad av huvudbyggnaden med 60 m<sup>2</sup> så att blir 110 m<sup>2</sup>.

*Kommentar: Av beskrivningen till områdesbestämmelserna framgår tydligt kommunens två huvudskäl till ytbegränsning av fritidshus. Dels bör fritidsområdenas karaktär som just fritidsområden behållas och dels bör man av bl.a kommunalekonomiska skäl motverka permanentboende i fritidsområden. Ytgränserna 80 + 70 m<sup>2</sup> bruttoarea avser därför att vara en rimlig avvägning mellan å ena sidan att motverka icke önskvärt permanentboende och å andra sidan fritidshusägarnas intresse att kunna ha en god utrymmesstandard i sina fritidshus. Ett syfte med bestämmelserna är just att begränsa den typ av tillbyggnader fastighetsägarna vill göra.*

*Bygglov för har ursprungligen lämnats för byggande av ett fritidshus i ett gammalt fritidshusområde och byggnaden är standardmässigt med en yta på ca 50 m<sup>2</sup> att anse som ett fritidshus. Fastigheten bör därför inte undantas från områdesbestämmelserna. Se även bilagt PM 1995-03-27.*

**Margareta Grimborg och Sture Eriksson, Hörneå 8:492** är mantalsskrivna på fastigheten sedan maj 1994 och vill att fastigheten undantas från områdesbestämmelserna.

*Kommentar: Fastighetsägarna vill att fastigheten undantas från bestämmelserna för att man skall kunna bygga ut fritidshuset till ca 100 m<sup>2</sup>. Beträffande de övergripande skälen till införande av ytbegränsningen av fritidshus hänvisas till kommentaren ovan.*

*Byggnaden är ursprungligen uppförd som ett fritidshus i ett gammalt fritidshusområde och är standardmässigt med en yta på 68 m<sup>2</sup> att anse som ett fritidshus. Fastigheten bör därför inte undantas från områdesbestämmelserna. Se även bilagt PM 1995-03-27.*

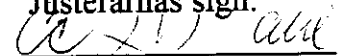
**Roland och Majne Hägglund, Hörneå 8:498** har velat utöka sin tomt, som endast är ca 1000 m<sup>2</sup>, norrut mot Mjösödiket. Man undrar om det behövs ett nedsläpp mot Lillsanden här då det finns andra alternativ i närheten.

*Kommentar: En viss utvidgning av tomten norrut, men framför allt österut, för att tillföra mark som nyttjandemässigt tillhör tomten är möjlig att göra. Den mark som utgör en naturlig gångväg ner till stranden skall dock tillhöra naturmarken.*

Beslutsdatum  
1995-04-03

§ 68

Justerarnas sign:



Sonja Hellman m.fl fritidshusägare på Bådahällan noterar tacksamt att ett område motsvarande en tomt tagits bort för att skydda granskogen på Bådahällan. Man vill nu att skogen avsätts för det rörliga friluftslivet och att inga avverkningar vidtas som äventyrar områdets värdefulla karaktär.

*Kommentar. Områdesbestämmelserna redovisar "naturområde". Vi föreslår att en ny bestämmelse, Nn, införs med texten "Naturområde med särpräglad karaktär ( granskogsområde i yttersta kustbandet)". I beskrivningen införs en rekommendation om att inga avverkningar bör vidtas som äventyrar områdets värdefulla karaktär.*

Inga ytterligare erinringar har inkommit under utställningstiden. Från samrådemissen kvarstår erinringar från ägarna till Hörneå 8:494 och Hörneå 8:503 om byggrätterna 80+70 m<sup>2</sup>, från ägaren till Hörneå 8:496 om ifrågasättande av ett nedsläpp samt från ägarna av Hörneå 8:494 och Hörneå 8:475 om placering av nya tomter.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att områdesbestämmelserna revideras enligt följande och därefter antas. Någon ytterligare handläggning av ärendet anser vi inte erfordras.

- *Naturområdet på Bådahällan ges en ny bestämmelse, Nn, med texten "Naturområde med särpräglad karaktär ( granskogsområde i yttersta kustbandet)". Beskrivningen kompletteras med en rekommendation om att avverkningar inte får vidtas som äventyrar områdets karaktär.*
- *i kartans beteckningar kompletteras naturområde, N, med tillägget "pågående markanvändning".*

-----

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera områdesbestämmelserna enligt ovan samt  
att därefter anta områdesbestämmelserna.

-----



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Dnr PLA 93-63

Beslutsdatum  
1995-04-03

§ 68

Justerarnas sign:  
*(Signature)*

Under överläggningen yrkar Ingemar Dalgård med instämmande av Gösta Ludvigsson på att fastigheterna Hörneå 8:467 och Hörneå 8:492 skall undantas från områdesbestämmelserna.

Ingemar Jangvad m fl yrkar bifall till tjänsteskrivelsen.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden beslutat i enlighet med Jangvad m fl:s yrkanden. Votering begärdes ej.

-----

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar således

att revidera områdesbestämmelserna enligt ovan samt  
att därefter anta områdesbestämmelserna.

-----

Mot byggnadsnämndens beslut reserverar sig moderata samlingspartiet.

-----

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.

1995-03-27

### Områdesbestämmelser för begränsning av storlek på fritidshus

Permanentboende i fritidshusområden är ur kommunens synpunkt en klart olämplig utveckling av flera skäl. Det medför krav på kommunal service av olika slag, t.ex. barnomsorg, skolskjutsar och hemtjänst m.m. som kommunen oplanerat tvingas tillhandahålla. Vatten- och avloppsystemen i fritidshusområden är som regel inte dimensionerade för åretruntboende varför problem kan uppstå som VA-lagen sedan kräver att kommunerna skall ta ansvar för. Övriga fritidsboende i området kan få olägenheter av överuttag i vattentäkter som inte dimensionerats för annat än fritidsboende. Vägssystemen är som regel heller inte dimensionerade för helårsboende. Krav på bidrag till vägunderhåll och vägbelysning ställs i ökad omfattning från åretruntboende. Ett annat exempel är ökade krav på samhällets räddningstjänst som inte dimensionerats för en utveckling med ökat antal helårsbosättningar i fritidshusområden. Det finns också exempel på att kommunen måste betala ut bostadsanpassningsbidrag till förbättring av fritidshus där helårsboende drabbats av handikapp.

En oplanerad utveckling mot ökat permanentboende i fritidshusområden kan således få allvarliga negativa kommunalekonomiska och andra konsekvenser. Dessutom är det ett väsentligt allmänintresse att lämpliga fritidshusområden bl.a. längs kusten kan behålla sin fritidsbebyggelsekaraktär.

I den av kommunfullmäktige år 1990 antagna översiktsplanen anges därför att större fritidshus än 80 m<sup>2</sup> bruttoarea för huvudbyggnad och 70 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader normalt inte bör tillåtas och att områdesbestämmelser bör upprättas för att reglera detta.

För att kommunerna ska ha ett instrument med vilket man kan motverka en sådan icke önskvärd permanent bosättning i fritidsbebyggelseområden har kommunen fått möjlighet enligt Plan-och Bygglagen att med hjälp av områdesbestämmelser begränsa storleken på fritidshus.

Vid bedömningen av om en fastighet i detta sammanhang ska betraktas som ett fritidshus eller inte är *det avgörande momentet för vilket ändamål bygglov lämnats* (prop 1985/86:1, sid 184). Kan inte detta klarläggas får i andra hand byggnadens standard och det faktiska användningssättet beaktas vid bedömningen av om det är ett fritidshus eller inte.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
Stadsbyggnadskontoret	Stadshuset	090 - 16 10 00 vx	090 - 16 13 15	6 20 00-5
Stadsbyggnadschefen	Skolgatan 31 A	090 - 16 13 01 direkt		
901 84 UMEÅ		010 - 664 30 14 mobil		

1995-03-27

I begreppet standard torde få vägas in såväl storlek som utrustning och tekniskt utförande av byggnaden.

Om fastighetsägaren är mantalsskriven på fastigheten kan det, om ändamålet för bygglovet inte är klarlagt, ge vägledning för det faktiska användningssättet, men det är inte någon ensamt avgörande faktor. Det bör observeras att det inte ställs några som helst krav på en fastighet för att bli mantalsskriven dit. En alltför stor hänsyn till mantalsskrivningsförhållanden som fastighetsägarna själva relativt lätt kan styra skulle allvarligt undergräva kommunens möjligheter att via områdesbestämmelser begränsa fritidshusens storlek och därmed huvudsyftet med bestämmelsen.

Längden av den tid man varit mantalsskriven på fastigheten kan dock ha viss betydelse. En långvarig mantalsskrivning på fastigheten kan, om ändamålet med bygglovet inte kan klarläggas, visa på ett så varaktigt faktiskt boendeförhållande att det talar för att man bör betrakta fastigheten som en permanentbostad.

Huvudkriteriet är dock alltid för vilket ändamål bygglov lämnats.

STADSBYGGNADSKONTORET



Lars-Göran Boström  
 Stadsbyggnadschef

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Postgiro
Stadsbyggnadskontoret Stadsbyggnadschefen 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090 - 16 10 00 vx 090 - 16 13 01 direkt 010 - 664 30 14 mobil	090 - 16 13 15	6 20 00-5



## Områdesbestämmelser för del av HÖRNEÅ 8:455 - BÅDAHÄLLAN inom Umeå kommun, Västerbottens län

---

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Hörnefors kommunalförvaltning, Lantmäteriet, Tekniska kontoret, Miljökontoret, Umeå Brandförsvär, Telia AB samt Vattenfall. Berörda sakägare och kommunala förvaltningar har per brev 1994-11-29 fått del av samrådshandlingen. Alla har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter senast 1994-12-20.

Ett **samrådsmöte** har hållits i Hörneforsgården, Hörnefors den 8 december 1994. Ett 30-tal fritidshusägare samt representanter för MoDo och Stadsbyggnadskontoret deltog. De synpunkter som framfördes återspeglas väl av de skriftliga privata remissvar som redovisas nedan.

**Länsstyrelsen** anser att områdesbestämmelserna i huvudsak är en bekräftelse av befintliga förhållanden och att ny tillkommande tomtplatser inte påverkar de allemansrättsliga förhållandena. Länsstyrelsen är beredd att upphäva strandskyddet för nytilkommande tomtplatser.

**Kommunstyrelsens planeringsutskott, Tekniska kontoret, Umeå Brandförsvär och Telia AB** har ingen erinran.

**Hörnefors kommunalförvaltning** påpekar att nya tomtplatser i någon mån kommer att påverka befintlig bebyggelse. Ett nedsläpp vid Skallerhamnsskatan synes trångt och strandåtkomst bör därför i stället erhållas sydost om de nya tomterna. En djupborrad brunn i området måste självfallet beaktas när nya tomter läggs ut.

Kommentar: Synpunkten om strandåtkomst med eventuella båtplatser liksom vattenbrunnens lokalisering bör föranleda en förändrad avgränsning av bebyggelseområdet. Enskilda fritidshusägare har gjort samma påpekanden.

**Lantmäteriet** anser att enskilda tomtgränser, efter lämplighetsprövning, bör kunna avvika från kartans redovisade bestämmelsegränser. Detta bör anges i beskrivningen. Man anser vidare att den nya tomtplatsen väster om Hörneå 8:513 är olämplig ur bl.a landskapsbildssynpunkt.

Kommentar: Marginella avvikelser från kartans bestämmelsegränser anser vi bör kunna göras vid förändringar av fastighetsgränser. På ett flertal ställen har dock bestämmelsegränser lagts så att förändringar av fastigheter kan göras. Beskrivningen kompletteras med text om detta. Redovisad tomtplats väster om Hörneå 8:513 bör utgå ur landskapsbildssynpunkt. Ett bebyggelseområde redovisas i stället väster om vägen mot Byviksgrundet.

**Miljökontoret** påpekar att det är viktigt att värna om de fria strandpartierna i området och att förslaget är i konflikt med detta intresse vid Hörneå 8:491, Hörneå 8:472 samt vid Hörneå 8:481. Man påpekar vidare att vissa bebyggelseområden bedöms svårhanterliga när det gäller avlopp men att avloppsfrågan där kan förenk-

las om andra toalettlösningar än vattentoalett används. Val av avloppslösning får studeras i detalj då bygglov aktualiseras. En djupborrad vattenbrunn längst i öster påverkar områdets lämplighet. Miljökontoret anser slutligen att det tydligt bör framgå att områdesbestämmelserna inte automatiskt medger byggrätt utan att slutlig lämplighetsprövning sker i bygglovskedet.

Kommentar: Förändringar av bebyggelseområdena föreslås vid Hörneå 8:491 och vid Hörneå 8: 481. Vid Hörneå 8:472 anser vi att bebyggelseområdet bör behållas oförändrat. De övriga synpunkterna om avlopp och byggrätt bör föranleda komplettering av beskrivningen.

**Bådahällas Vägörening/Österfjärdens Vattenörening** förutsätter att en ny vägförrättning för nytillkommande tomtplatser sker utan kostnad för befintliga tomter. Man anser också att samma bruttoytor (100 m<sup>2</sup>) för huvudbyggnader bör gälla som för fritidsbebyggelsen inom "Ormen Långe". Man redovisar även uppgifter om förbindelsepunkt för vatten och avgränsning av vattenöreningens område.

Kommentar: Exploatören ( MoDo) har förklarat sig villig att svara för kostnaderna i samband med vägförrättningen. Föreslagen max.byggrätt för huvudbyggnad, 80 m<sup>2</sup>, överensstämmer med kommunens översiktsplan och bör tillämpas även här. Fritidsbebyggelsen inom "Ormen Långe" regleras i en äldre detaljplan som är fastställd innan kommunens översiktsplan antogs av Kommunfullmäktige i juni 1990.

**Thord Jonsson, Hörneå 8:496** anser att "nedsläppet" söder om hans tomt borde få köpas av honom och hans granne söder därom. Nedsläppet leder till en grundstrand som är svår att nyttja för båtar. Ett bättre nedsläpp är det som redovisats söder om Hörneå 8:495 och som idag används som nedsläpp och för båtangöring.

Kommentar: Vi delar fritidshusägarens uppfattning om nedsläppet söder om Hörneå 8.495 där båtangöring kan ske. Naturområdet vid hans fastighet bör dock vara kvar för att bl.a möjliggöra havsutsikt för nya fritidshus öster om vägen.

**Inge Sandström, Hörneå 8:503** anse att begränsningarna av byggrätter bör utgå samt att nedsläppet vid Mjösödiket, norr om Hörneå 8:498, bör vara fritt för åtkomst av badstranden vid Sandviken.

Kommentar: Motivet till byggrätterna på 80 m<sup>2</sup> respektive 70 m<sup>2</sup> framgår av beskrivningen och bör behållas. Åtkomsten av badstranden anser vi bör säkerställas varför en viss justering av bebyggelseområdet bör göras.

**Birgith och Lennart Rhenberg, Hörneå 8:494** anser att byggrätten för huvudbyggnad, 80 m<sup>2</sup>, och gäststuga, 25 m<sup>2</sup>, borde få läggas samman till en byggnad. De anser vidare att nytillkommande tomtplatser norr om deras fastighet är olämpliga med hänsyn till kraftledningen och till nyttjandet av strandområdet. De är oroliga för att nya tomter enbart leder till försämringar. Fritidshusägarna föreslår några alternativa lägen inom planområdet där nya tomtplatser kan tillkomma och redovisar även ett förslag till ny båthamn i Storhamnen som kan muddras upp.

Kommentar: Motivet till huvudbyggnadens max.byggrätt på 80 m<sup>2</sup> framgår av beskrivningen och bör behållas. Maximalt tre tomtplatser kan tillkomma längs vägen norr om Hörneå 8:494. En ny tomt norr om Hörneå 8:494 bör läggas ett stycke

från fastigheten så att intrånget på denna minskas. Vi anser inte att de tre nya tomtplatserna försämrar området. Ett av de områden som fritidshusägarna anger, Sundsberget har besiktats om befunnits lämpligt för en eller annan ny tomtplats.

**Sonja Hellman mfl fritidshusägare vid Bådahällan** anser att den gamla granskogen på södra Bådahällan bör vara kvar. Om en tomt tillkommer där är det stor risk för att resterande granskog stormfälls till stor skada för området.

Kommentar: Vi delar fritidshusägarnas synpunkt och den tilltänkta tomtplatsen söder om Hörneå 8:481 föreslås därför utgå.

**Nils Jansson, Hörneå 8:491 och Rolf Bjöklund, Hörneå 8:488** anser att ytterligare tomtplatser vid deras fastigheter inte är möjligt eftersom det är för trångt mellan befintliga fritidshus och kraftledningen.

Kommentar: Vi anser att en viss förändring av bebyggelseområdet bör göras i den norra delen. Möjlighet till justering av tomtgränser ges men någon ytterligare tomtplats bedöms inte lämplig.

**Marie och Lennart Engman, Hörneå 8:475** anser att Bådahällsudden är för liten för ytterligare byggnation. De tycker att det vore bättre om befintliga fastigheter kunde få utöka sina tomter.

Kommentar: Samtliga fyra fastigheter kan genom avgränsningen av bebyggelseområdet få möjlighet att utöka sin respektive tomt. Den nya tomt som redovisas norr om bebyggelsegruppen ovanför vägen begränsar inte utvidgningen av tomterna.

**S-E Rudolfsson, Hörneå 8:468, Gunnel Sjöström, Dan Dehlin, Hörneå 8:469** anser att nedsläppet mellan deras fastigheter är för smalt för att fungera som nedsläpp för bakomvarande nya tomtplatser utan att intrånget på deras tomter skall kännas besvärande. Man föreslår i stället att strandåtkomst för de nya tomterna ordnas mot Skallerhamsskatan. Man påpekar också att en djupborrad brunn, gemensam för de fyra fritidshusen, ligger inom bebyggelseområdet.

Kommentar: Vi delar fritidshusägarnas synpunkter om nedsläppet och att strandåtkomst och ev båtplatssemitut ordnas vid Skallerhamsskatan. Hänsyn skall tas till den djupborrade vattenbrunnen. Bebyggelseområdet bör därför förändras så att erforderligt skyddsområde kring brunnen läggs ut.

**Bertil Lindh, Hörneå 8:470** påpekar att en djupborrad vattenbrunn med tillhörande ledningar till fyra fritidshus finns öster om redovisat nedsläpp vid Hörneå 8:469. Han undrar vem som blir skadeståndsskyldig om vattentäkten förstörs av avloppsvatten från de nya fritidshustomterna.

Kommentar: Hänsyn måste tas till vattenbrunnen och avgränsningen av bebyggelseområdet skall därför förändras så att erforderligt skyddsområde kring brunnen läggs ut.

## SAMMANFATTNING

Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Tekniska kontoret, Umeå Brandförsvaret och Telia AB har inga erinringar.

Miljökontoret har synpunkter på bebyggelseavgränsningar i några avsnitt och föreslår komplettering i beskrivningen om avloppslösningar.

Lantmäteriet anser att den nya tomtplatsen längst i väster bör utgå ur landskapsbildssynpunkt samt att det anges att mindre avvikelser från redovisade gränser bör kunna göras efter lämplighetsprövning.

Hörnefors kommunalförvaltning liksom fyra fritidshusägare längst i öster har synpunkter på bebyggelseavgränsningen vid Skallerhamnsskatan med hänsyn till en befintlig djupborrad vattenbrunn.

Bådahällans vägförening och några fritidshusägare vill att de maximala byggrätterna på 80 m<sup>2</sup> ökas eller helt tas bort.

Några fritidshusägare anser att ny fritidsbebyggelse kring deras fastigheter inte bör tillåtas, i några fall föreslås flyttning till ett annat läge. Vissa nedsläpp till strandområdet föreslår man bör tas bort för att eliminera störningar från människor som passerar.

Längst ut på Bådahällan vill fritidshusägarna att granskogen bevaras utan ingrepp av ny bebyggelse.

Synpunkterna föreslås leda till följande förändringar av områdesbestämmelserna:

- Bebyggelseområdet längst i väster förändras så att en möjlig tomtpå plats intill Hörneå 8:513 utgår. Ett bebyggelseområde redovisas i stället väster om vägen mot Byviksgrundet.
- Nedsläppet till strandområdet Lillsanden vid Hörneå 8:498 vidgas.
- Bebyggelseområdet vid Hörneå 8:491 förminskas genom att avgränsningen mot kraftledningen flyttas västerut.
- Söder om Hörneå 8:481 på Bådahällan tas en tomtpå plats bort.
- Vid Sundsberget redovisas ett område för två nya tomtpå platser ovanför vägen.
- Vid Skallerhamnsskatan längst i öster redovisas en ny bebyggelseavgränsning med hänsyn till den befintliga vattenbrunnen.
- Beskrivningen kompletteras med ytterligare uppgifter kring vatten och avlopp.
- Under upplysningar införs att områdesbestämmelserna inte automatiskt medger byggrätt inom ett redovisat fritidshusområde utan att slutlig lämplighetsprövning sker i bygglovskedet.
- Bestämmelserna kompletteras så att mindre avvikelser från redovisade bestämmelsegränser efter lämplighetsprövning kan godkännas.

**STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå januari 1995**

**Planavdelningen**

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

*Hans Allergren*  
Hans Allergren  
Planingenjör