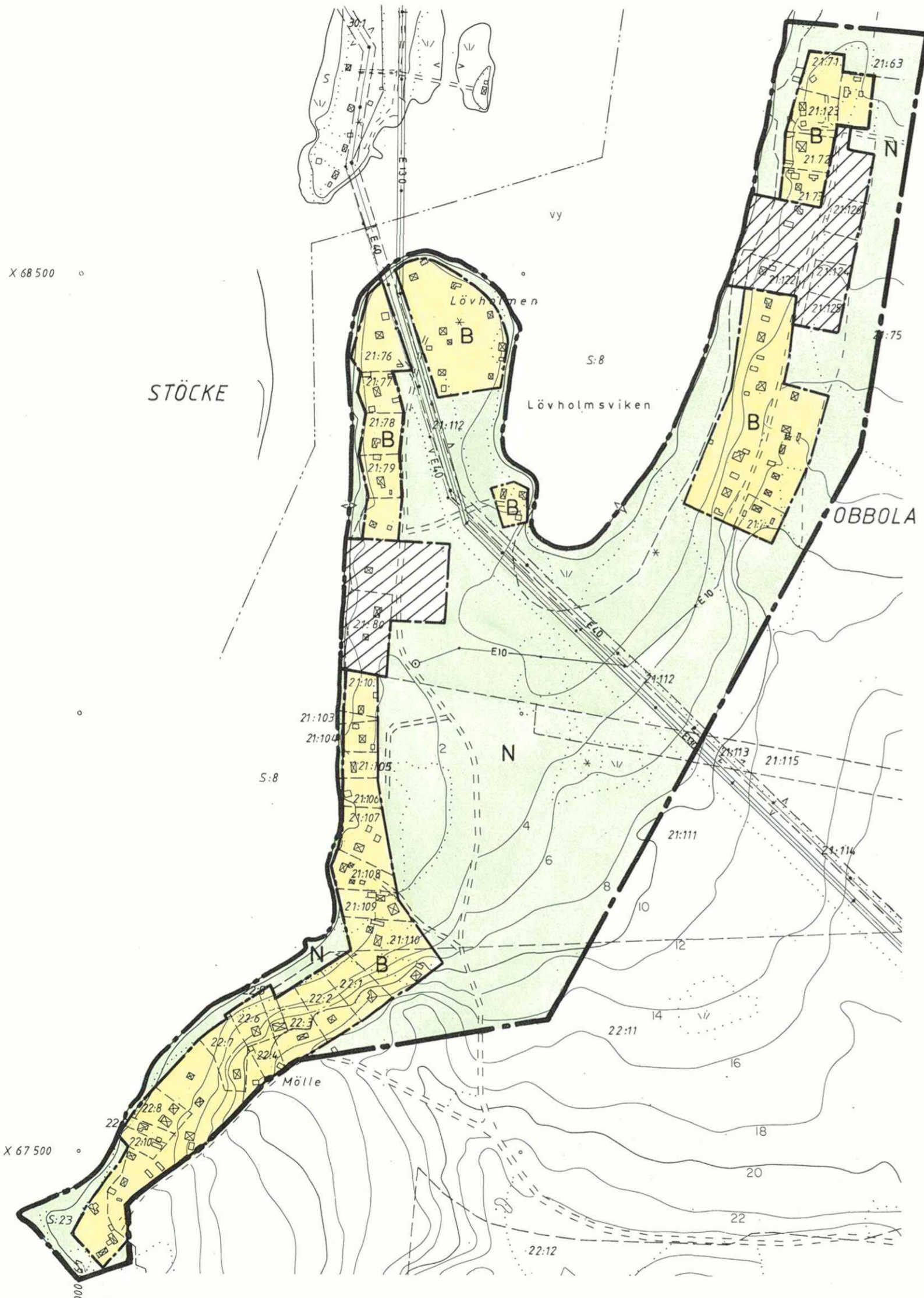




X 68 500

STÖCKE

X 67 500



Baskarta till områdesbestämmelser
Upprättad 1993-04-26

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Framställd från översiktskarta i mätclass IV
Koordinatsystem i plan och höjd: Umeå resp. RH 00
Flygfotografering 1975 från 4600 meters höjd
Underjordiska ledningar redovisas ej
Ej planredovisat /ra

Reviderad 1994-03-14

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Reviderad 1994-08-31

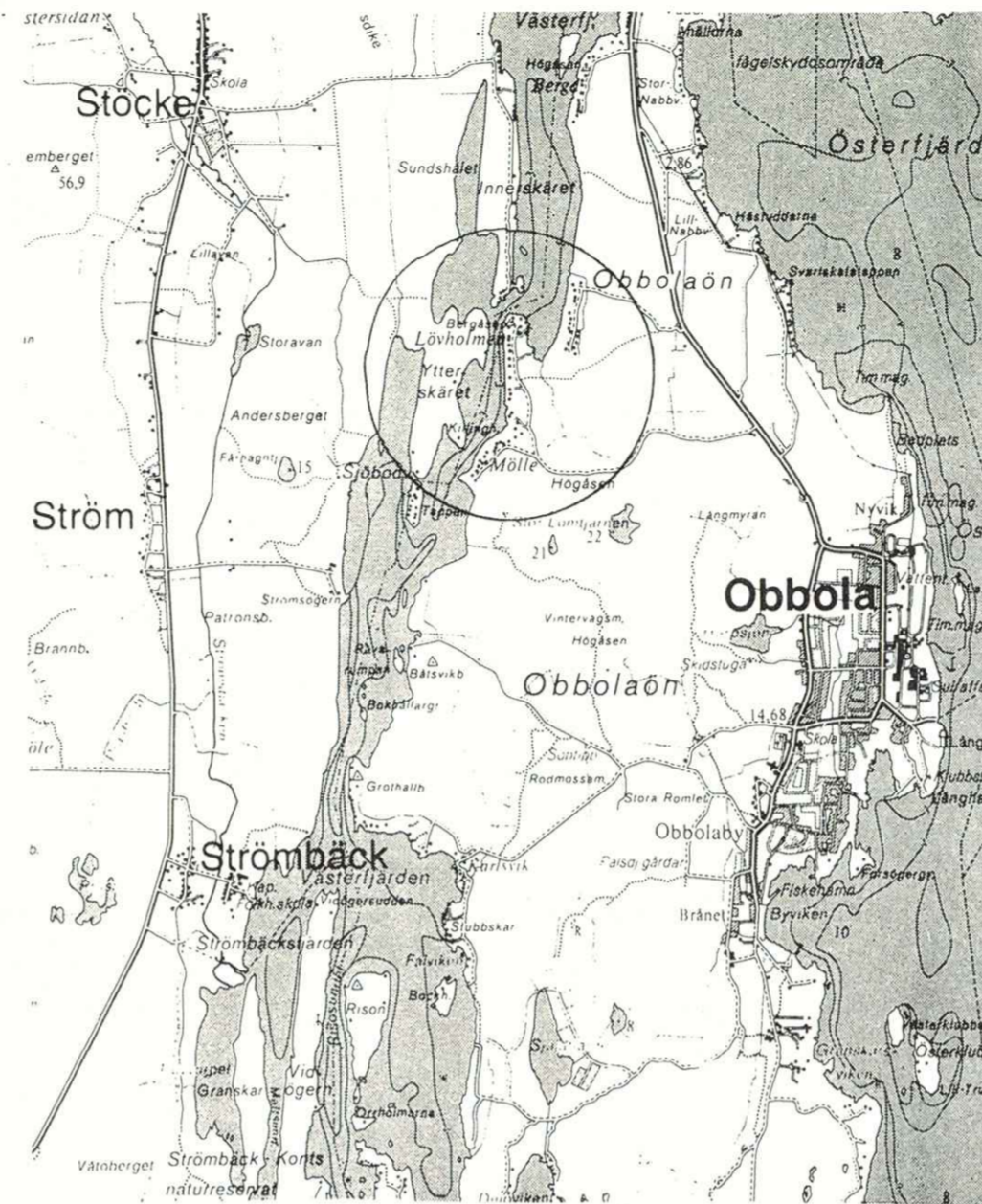
Bengt Franzén
Bengt Franzén

GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Rutnätspunkt
- Fastighetsbeteckningar
- Huvudbyggnad resp. förrådsbyggnad
- Väg
- Gångstig
- Ägoslagsgräns
- Strandlinje
- Högspänningsledning
- Nivåkurvor

SKALA 1:5000

50 0 250 500 m



BESKRIVNING

Områdesbestämmelsernas handlingar består av plankarta med beskrivning och bestämmelser.

SYFTE OCH OMFATTNING

Beslutet att upprätta områdesbestämmelser fattades av byggnadsnämnden 1992-11-09. Syftet med bestämmelserna är främst att i överensstämmelse med rekommendationerna i översiktsplanen, begränsa byggnadernas storlek. Enligt av kommunfullmäktige 1990-06-18 antagen översiktsplan bör större bruttoarea än 80 m² för huvudbyggnad och en sammanlagd bruttoarea för 70 m² för komplementbyggnader normalt inte tillåtas inom fritidstomt.

Förutom reglering av byggnadernas storlek ska områdesbestämmelserna ge förutsättningar för minskad bygglovplikt. Bestämmelserna omfattar befintlig fritidsbebyggelse och möjliggör inte någon ny etablering.

För marken i anslutning till fritidstomterna gäller pågående användningssätt. Riktlinjer för markanvändningen redovisas i översiktsplanen. Några tomter är reglerade genom detaljplan antagen 1991-04-15.

STRANDSKYDD

Länsstyrelsen beslöt 1991-10-02 att strandskydd enligt 15 § naturvårdslagen (1964:822 ändr. 1974:1025) inte ska gälla inom länet för kompletteringsbyggnader på tomt med uppförd huvudbyggnad och landarean högst 2500 m².

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för områdesbestämmelser
- Bestämmelsegräns
- B Fritidshus
- N Naturområde
- Detaljplanlagt område som inte omfattas av områdesbestämmelserna

ANVÄNDNING AV MARK

1 Tomt- och byggnader

Minsta storlek på fritidstomt är 1200 m² och gäller befintlig fritidsbebyggelse. Nyetablering är inte tillåten.

På tomt får endast en huvudbyggnad och fristående komplementbyggnader uppföras.

Största bruttoarea för huvudbyggnad är 80 m² och sammanlagt 70 m² för komplementbyggnader.

Största bruttoarea för komplementbyggnad som innehåller bostadsrum (sov- eller gäststuga) är 25 m²

2 Byggnaders utformning

Byggnader får uppföras i högst en våning.

Byggnad skall vara fristående och placeras minst 4 meter från tomtgräns.

Komplementbyggnad kan med grannes medgivande placeras närmare tomtgräns.

Fasadmaterial skall utgöras av trä.

3 Minskad bygglovplikt

Bygglov krävs inte för nedanstående åtgärder. Skriftligt medgivande krävs dock alltid från berörd granne vad gäller punkterna b och e.

- a) annan ändring av huvudbyggnad än tillbyggnad
- b) uppförande, tillbyggnad och ändring av komplementbyggnad, d.v.s. fristående uthus, garage och annan mindre byggnad samt gäststuga. Detta under förutsättning att byggnaden inte uppförs till högre höjd än 3,0 meter (från mark till takfot) och större takvinkel än 27 grader.
- 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) uteplats som inte ligger i anslutning till huvudbyggnad och byggande av mur, plank och skärmtak.

STRANDSKYDD

Dispens från strandskydd behöver inte sökas för kompletteringsbyggnader på tomt som redan har huvudbyggnad uppförd och en landarea av högst 2500 m².

UPPLYSNINGAR

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 skall skorstensfejarmästarens godkännande föreligga innan anläggningen får användas.

Vid anordnande av wc-avlopp erfordras tillstånd från miljö- och hälso-skyddsnämnden.

Med bruttoarea avses sammanlagd yta av våningsplan (även vind och källare) begränsad av omslutande väggars utsida.

Om granne inte lämnar sitt medgivande kan bygglov sökas så att ärendet får bedömas av byggnadsnämnden.

Som granne räknas ägare till såväl intilliggande fritidsfastighet/arendetomt som naturmark.

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR FRITIDSBEBYGGELSEN VID
LÖVHOLMSVIKEN OCH **MOLLE**
INOM OBBOLA I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ SEPTEMBER 1994
PLANAVDELNINGEN REV. NOVEMBER 1994
REV. DECEMBER 1994

Anders Berg
Planchef

Gerd Lantz
Planingenjör

Ritad av EA

Antages av BN 1994-12-19
Laga kraft 1995-02-28
Vidimeras J.B.

Rånskyddens beslut 95-01-31

Denna plan har
ändrats genom beslut
2000-03-20
Se akt ÄDp...00/99...

28 mars 95
Balle Holmgren

2480 - P95/4
PLANA VGIFT



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Planfunktionen

LAGAKRAFTBEVIS

1995-03-08

2023-12701/94

Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

Byggnadsnämnden har den 19 december 1994 antagit områdesbestäm-
melser för fritidsbebyggelsen vid Lövholmsviken och Mölle inom Obbola
i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättade i september 1994 och
reviderade i november och december 1994.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enl 13 kap 2 § PBL.
Länsstyrelsen har den 31 januari 1995 beslutat att avslå överklagandena.

Då länsstyrelsens beslut inte överklagats enl 13 kap 4 § PBL har kom-
munens antagandebeslut vunnit laga kraft den 28 februari 1995.


Margareta Ivarsson

Kopia till

FBM, Umeå distrikt
ÖLM
PE

2480 - P95 / 4

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum

1994-12-19

Blad 1

Plats och tid

Ryttmästaren, lokal Stigbygeln, kl 8.15

Beslutande

Byggnadsnämndens sessionssal, kl 14.00-17.50
(lunchuppehåll 13-14.00)

Carin Conradsson, ordförande
Lennart Degerliden, vice ordförande
Ingemar Jangvad
Anna Lind
Susanna Gideonsson
Kurt Bergström
Peter Olofsson, till kl 17.30
Ingemar Dalgård
Nils-Åke Sandström
Rune Wästerby, från kl 12.00
Jonas Renman

Ersättare

Åsa Ögren
Åke Burman
Bert-Allan Persson

Ovriga deltagande

Gösta Ludvigsson
Jerker Marklund, från kl 14.00
Per-Martin Jonasson

Se särskild förteckning

Utses att justera

Lennart Degerliden

Justeringens
plats och tid

Stadsbyggnadskontoret 1994-12-21

Underskrifter Sekreterare

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 248-284

Ordförande

Carin Conradsson
Carin Conradsson

Justerande

Lennart Degerliden
Lennart Degerliden

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1994-12-19

Datum för
anslags uppsättande

1994-12-23

Datum för
anslags nedtagande

1995-01-13

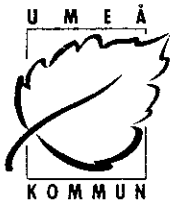
Förvaringsplats
för protokollet

Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström

Ann-Kristin Lundström



BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOLL

DNR PLA 92-73

Beslutsdatum
941219

§ 261

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning: LÖVHOLMSVIKEN
Sökandens namn: Byggnadsnämnden
Ärendet avser: Områdesbestämmelser

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Gerd Lantz

Sign:

Områdesbestämmelser för Lövholmsviken har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning i oktober 1994. Samråd har ägt rum under tiden 1-22 september 1994 och utställning mellan 3-24 oktober 1994. Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i ortstidningarna Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 26 september 1994.

Berörda fastighetsägare, rättighetshavare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av områdesbestämmelserna har informerats om utställningen genom brev postade den 28 september 1994.

Under utställningstiden har erinran mot områdesbestämmelserna framförts av **Bertil Emanuelsson**, ägare till fastigheten **Obbola 21:75**, **Olof Andersson**, ägare till fastigheten **Obbola 22:11** samt **Lage Hägglund**, ägare till fastigheterna **Obbola 21:111** och **21:115** som begär att deras mark inte ska omfattas av områdesbestämmelser då de anser att dessa försvårar markanvändningen.

Anita och Bengt Högländer, ägare av **Obbola 21:73**, kan inte godta en begränsning av huvudbyggnadens storlek till 80 m² och ägarna till fastigheterna **Obbola 21:124**, **Karin och Jan-Erik Lindgren** och **Obbola 21:126**, **Berit Häggström**, har också erinringar som främst berör begränsningen av byggnadsytan.

Olof Andersson, Obbola 22:11 har också lämnat en särskild skrivelse där han motsätter sig områdesbestämmelsernas utformning. Anledningen är att hans krav i samrådsskedet om att kunna uppföra ytterligare fritidsbebyggelse på sin mark inte tillgodosetts (se samrådsredogörelsen).

Kommentar: Den reglering av bebyggelsens storlek och naturmarkens användning som görs i områdesbestämmelserna följer ett redan tidigare kommunalt ställningstagande i antagen översiktsplan. Bestämmelserna innebär inte någon förändring av pågående markanvändning. Fastighetsägarnas begäran lämnas därför utan åtgärd.

Fastigheterna **Obbola 21:124** och **Obbola 1:126** omfattas av detaljplan antagen 1991 och berörs inte av områdesbestämmelserna.

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOLL

DNR PLA 92-73

Beslutsdatum
941219

§ 261

Justerarnas sign:

Från samrådsskedet finns kvarstående synpunkter framförda av fastighetsägarna till **Obbola 21:105, Östen Grahn och Obbola 21:78, Olle Bälter** och hans syskon. Synpunkterna finns redovisade i samrådsredogörelsen och anses av stadsbyggnadskontoret inte vara av den arten att de hindrar ett antagande av områdesbestämmelserna.

REVIDERING

En arrendetomt ingick felaktigt i naturområde i stället för fritidshusområde. Detta har justerats i områdesbestämmelserna och godkänts av både den taxerade och den lagfarne ägaren.

Byggnadsnämnden föreslås besluta
att godkänna de reviderade områdesbestämmelserna och
att anta områdesbestämmelserna.

941107
BN § 225

Byggnadsnämnden beslutar
att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret för kompletterande utredning.

941219
BN §

Ärendet återupptas.
Byggnadsnämnden har återremitterat ärendet till stadsbyggnadskontoret för en kompletterande utredning om möjligheten att kunna anordna ytterligare tomtplatser för fritidsbebyggelse inom Mölle, fastigheten Obbola 22:11. Stadsbyggnadskontoret har studerat området och bedömer det möjligt att placera ytterligare tomtplatser inom södra delen av Mölle. En justering av områdesbestämmelsegränsen föreslås därför som innebär att denna del lämnas utanför det område som ska omfattas av områdesbestämmelser.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar
att godkänna en revidering som innebär att skogsmarken i södra delen av Mölle inte omfattas av områdesbestämmelserna och
att anta de reviderade områdesbestämmelserna.

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens
sammanträde 1994-12-19

Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt
Anders Berg, planchef
Lennart Boström, 1:e bygginspektör
Greger Eriksson, avdelningschef
Ulf Sondell, stadsingenjör
Roger Berggren, trafiktekniker
Matthias Wärnhjelm, trafikingenjör, från kl 14.00
Elon Jonsson, ingenjör, från kl 15.00

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

Beslutande

Nils-Åke Sandström, ordförande
Lennart Holmlund, vice ordförande
Inger Nilsson, till kl 17.45
Hans Olof Grehn
Gösta Ludvigsson
Jerker Marklund
Bengt Östman
Ingemar Jangvad
Kurt Bergström
Carin Conradsson
Olov Sjöberg

Ersättare

Bert-Allan Persson
Åke Burman
Susanna Gideonsson, till kl 16.45
Eva-May Borglund-Lundell, till kl 15.00
Ingemar Dalgård

Övriga deltagande

Se särskild förteckning

Utses att justera

Lennart Holmlund

Justeringens
plats och tid

Stadsbyggnadskontoret 1994-11-10

Underskrifter

Sekraterare

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström

Paragrafer 215-247

Ordförande

Nils-Åke Sandström
Nils-Åke Sandström

Justerande

Lennart Holmlund
Lennart Holmlund

BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

1994-11-07

Datum för
anslags uppsättande

1993-11-14

Datum för
anslags nedtagande

1994-12-05

Förvaringsplats
för protokollet

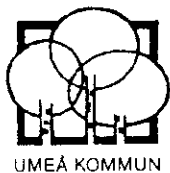
Stadsbyggnadskontoret

Underskrift

Ann-Kristin Lundström
Ann-Kristin Lundström

Övriga deltagande vid byggnadsnämndens
sammanträde 1994-11-07

Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt
Anders Berg, planchef
Börje Nordström, lantmätare
Lennart Boström, 1:e bygginspektör
Elon Jonsson, ingenjör, från kl 15.00
Greger Eriksson, avdelningschef, från kl 15.00
Gunnar Färjare, stadsplanearkitekt
Roger Berggren, trafiktekniker
Matthias Wärnhjelm, trafikingenjör
Bie Enqvist, till kl 15.45
Hans Allergren, stadsplaneingenjör



BYGGNADSNÄMNDEN
 PROTOKOLL

DNR PLA 92-73

Beslutsdatum
 941107

§ 225

Justifierarnas sign:

[Handwritten signature]

Fastighetsbeteckning: LÖVHOLMSVIKEN
 Sökandens namn: Byggnadsnämnden
 Ärendet avser: Områdesbestämmelser

TJÄNSTEUTLÅTANDE: Handläggare: Gerd Lantz

Sign: *AB / 62*

Områdesbestämmelser för Lövholmsviken har upprättats av stadsbyggnadskontorets planavdelning i oktober 1994. Samråd har ägt rum under tiden 1-22 september 1994 och utställning mellan 3-24 oktober 1994.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i ortstidningarna Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 26 september 1994.

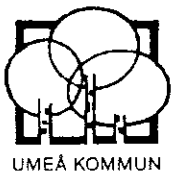
Berörda fastighetsägare, rättighetshavare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av områdesbestämmelserna har informerats om utställningen genom brev postade den 28 september 1994.

Under utställningstiden har erinran mot områdesbestämmelserna framförts av Bertil Emanuelsson, ägare till fastigheten Obbola 21:75, Olof Andersson, ägare till fastigheten Obbola 22:11 samt Lage Hägglund, ägare till fastigheterna Obbola 21:111 och 21:115 som begär att deras mark inte ska omfattas av områdesbestämmelser då de anser att dessa försvårar markanvändningen.

Anita och Bengt Högländer, ägare av Obbola 21:73, kan inte godta en begränsning av huvudbyggnadens storlek till 80 m² och ägarna till fastigheterna Obbola 21:124, Karin och Jan-Erik Lindgren och Obbola 21:126 Berit Häggström, har också erinringar som främst berör begränsningen av byggnadsytan.

Olof Andersson, Obbola 22:11 har också lämnat en särskild skrivelse där han motsätter sig områdesbestämmelsernas utformning. Anledningen är att hans krav i samrådsskedet om att kunna uppföra ytterligare fritidsbebyggelse på sin mark inte tillgodosetts (se samrådsredogörelsen).

Kommentar: Den reglering av bebyggelsens storlek och naturmarkens användning som görs i områdesbestämmelserna följer ett redan tidigare kommunalt ställningstagande i antagen översiktsplan. Bestämmelserna innebär inte någon



BYGGNADSNÄMNDEN
 PROTOKOLL

DNR PLA 92-73

Beslutsdatum
 941107

§ 225

Justerarnas sign:

[Handwritten signature]

förändring av pågående markanvändning. Fastighetsägarnas begäran lämnas därför utan åtgärd. Fastigheterna Obbola 21:124 och Obbola 1:126 omfattas av detaljplan antagen 1991 och berörs inte av områdesbestämmelserna.

Från samrådsskedet finns kvarstående synpunkter framförda av fastighetsägarna till **Obbola 21:105, Östen Grahn** och **Obbola 21:78, Olle Bälter** och hans syskon. Synpunkterna finns redovisade i samrådsredogörelsen och anses av stadsbyggnadskontoret inte vara av den arten att de hindrar ett antagande av områdesbestämmelserna.

REVIDERING

En arrendetomt ingick felaktigt i naturområde i stället för fritidshusområde. Detta har justerats i områdesbestämmelserna och godkänts av både den taxerade och den lagfarne ägaren.

 Byggnadsnämnden föreslås besluta

att godkänna de reviderade områdesbestämmelserna och
 att anta områdesbestämmelserna.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att återremittera ärendet till stadsbyggnadskontoret
 för kompletterande utredning.

Områdesbestämmelser för fritidsbebyggelsen vid
LÖVHOLMSVIKEN och MÖLLE inom Obbola i Umeå kommun,
Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd genom remissförfarande har skett med länsstyrelsen, kommunstyrelsens planeringsutskott, Umeå Brandförsvär, Umeå Energi AB, fastighetskontoret, gatukontoret, kommunkontoret i Holmsund, lantmäteriet, miljökontoret, Telia och stadsbyggnadskontorets avdelningar bygginspektion, bygglov, lantmäteri samt mät- och kart under tiden 31 augusti - 22 september 1994.

Berörda fastighetsägare och rättighetshavare har underrättats om föreslagna områdesbestämmelser, via brev postade den 31 augusti 1994 och beretts tillfälle att lämna synpunkter på bestämmelserna t o m den 22 september 1994.

Ägaren till fastigheten **Obbola 22:11**, **Olof Andersson** planerar att använda del av sin mark för fritidsbebyggelse. Han begär därför att områdesgränsen justeras så att den delen inte omfattas av bestämmelserna och att två breda nersläpp till stranden lämnas genom B-området.

Kommentar: Att undanta marken från områdesbestämmelser innebär inte att den kan användas för fritidsbebyggelse då området redan tidigare enligt antagen översiktsplan är reserverat som naturområde för det rörliga friluftslivet. De nersläpp till stranden som finns idag förändras inte genom dessa områdesbestämmelser.

Östen Grahn har på sin fastighet **Obbola 21:105** uppfört en huvudbyggnad på 80 m² som uppfyller de krav som ställs för att få länsbostadsnämndens räntebidrag och bör därför enligt hans mening inte klassas som fritidshus utan bostadshus (permanentbostad).

Kommentar: Med stöd av Plan- och Bygglagen, 5 kap 16 § kan områdesbestämmelser upprättas för att begränsa bruttoarean för befintliga fritidshus. I kommentaren till lagtexten anges att det inte går att göra motsvarande reglering beträffande hus för permanent boende. Det kan enbart ske inom områden med detaljplan. Avgörande för frågan om en viss byggnad utgör ett fritidshus eller inte är det ändamål som angetts i lovet för byggnaden. Kan inte detta klarläggas ska i andra hand byggnadens standard och det faktiska användningssättet beaktas vid bedömningen om det är ett fritidshus eller inte.

I bygglov, givet i juli 1993, har fritidshus angivits som ändamål. Det innebär att fastigheten ska omfattas av föreslagna områdesbestämmelser.

Olle Bälter med syskon, ägare till fastigheten **Obbola 21:78** vill få klarlagt i bestämmelserna att begränsningen i storlek gäller nybyggnation och att ersättningshus får uppföras i samma storlek och höjd som de hus de ersätter oavsett om de brinner ner eller om man i stället för att renovera sitt hus väljer att bygga ett nytt.

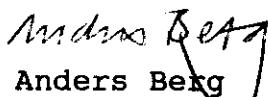
Kommentar: Av beskrivningen framgår att avsikten med områdesbestämmelserna är att begränsa fritidsbebyggelsens storlek. Det gäller naturligtvis tillkommande bebyggelse och innebär inte krav på att redan för stora hus ska minskas. Om ett hus, som är större än den yta områdesbestämmelserna medger, brinner ner eller på annat sätt skadas genom olyckshändelse och ägaren vägras sökt bygglov för att uppföra ett ersättningshus inom fem år efter händelsen, har han rätt till ersättning av kommunen. Rätt till ersättning kan också finnas om ägaren river sitt hus och vägras bygglov till att ersätta detta. Ersättningsskyldigheten regleras i Plan- och Bygglagen 14 kap 7 och 8 §§.


Från övriga remissinstanser har inga erinringar framförts.

SAMMANFATTNING

De önskemål som framförts av fastighetsägarna Olof Andersson, Östen Grahn och Olle Bälter har inte medfört någon ändring av föreslagna områdesbestämmelser.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå september 1994
Planavdelningen


Anders Berg
Planchef


Gerd Lantz
Planingenjör