



Baskarta till områdesbestämmelser
Upprättad 1993-05-05

Reviderad 1994-11-03
Bengt Franzén
Bengt Franzén

Bengt Franzén
Bengt Franzén

Framställd från Ekonomiska kartan.
Märklass IV.
Ekonomiska kartans karttecken.
Koordinatsystem i höjd: RH 00. *Mu*

GRUNDKARTA

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- 1:4 Fastighetsbeteckningar
- Huvudbyggnad resp. förrädsbyggnad
- Väg
- Gångstig
- Dike
- Ägoslagsgräns
- Åker, barrskog
- Högsämsledning
- Nivåkurvor

Godkänd från sekretessynpunkt för spridning. Lantmäteriverket 1993-04-28

OMRÅDESBESKRIVNING

HANDLINGAR

Områdesbestämmelsernas handlingar omfattar karta med bestämmelser och beskrivning.

SYFTE

Syftet med områdesbestämmelserna är att fastlägga markanvändningen inom byn.

OMRÅDESDATA, RÅDANDE FÖRHÅLLANDEN

Kassjö är en gammal jordbruksby med omkring 170 boende. Den ligger ca 18 km nordväst om Umeå centrum. Förutom jordbruksfastigheter med tillhörande byggnader består byn till stor del av villabebyggelse som tillkommit under de senaste decennierna. I Kassjö finns också skolhemmet Mariagården och ett område för skidsport med teknikbackar, liftar m m.

Stora sammanhängande åkerarealer kringgårdar bebyggelsen och öppnar landskapet från norr och väster ner mot Kassjön. Lantbruksnämnden har klassificerat åkermarken som på sikt bestående (klass B). Någon jordbruksskötsel med djurhållning i större skala bedrivs dock inte inom byn idag men marken brukas, vilket är av stor betydelse då det är det öppna landskapet som ger byn dess karaktär.

Kassjö saknar kommunal vatten- och avloppsförsörjning.

PLANERINGSFÖRUSÄTTNINGAR, KOMMUNALA BESLUT

Enligt kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1990 ingår Kassjö i ett jord- och skogsbruksområde där mark- och vattenanvändningen förväntas fortgå utan större förändringar.

Då antalet bygglovsförfrågningar ökat de senaste åren har byggnadsnämnden beslutat upprätta områdesbestämmelser för att säkra markanvändningen och skydda landskapsbilden.

För att hävda kulturlandskapet är det av stor vikt att jordbruket ges goda förutsättningar att drivas vidare och eventuellt kompletteras med verksamheter som kan bidra till detta. Ny bebyggelse får därför inte hämma jordbruksverksamheten och de nya tomtköparna måste vara beredda på ett visst mått av störning från jordbrukets drift.

Förhandsbesked har tidigare givits för avstyckning av två tomtplatser på åkermark (O-område). Dessa tomtplatser har inte medtagits i områdesbestämmelserna. Anledningen är att den helhetsbedömning av byns bebyggelsemönster och landskapsbild som bildat underlag till områdesbestämmelserna visat att placeringen inte var lämplig. Förhandsbeskedet har inte utnyttjats inom föreskriven tid vilket gjort det möjligt att ompröva beslutet.

STRANDSKYDD

För ett 100 meter brett område kring Kassjön gäller strandskydd enligt 15 § Naturvårdslagen (NVL).

OMRÅDESBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK

- O** Område med oförändrad markanvändning. Ny bostadsbebyggelse är inte lämplig med hänsyn till pågående markanvändning, jordbruksändamål och landskapsbilden, se PBL 2:3 och 3:1. Användning av ladugård för hantverksändamål kan medges efter särskild prövning i samband med bygglov.
- B** Bebyggelseområde. Komplettering med ny bebyggelse kan tillåtas efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov. Tomtplatsens storlek skall vara minst 2000 m². Detaljplanläggning kan komma att krävas.
- Y** Skidsportområde. Komplettering med byggnader och anläggningar som har anknötning till befintlig sportverksamhet kan tillåtas efter särskild prövning i samband med bygglov.
- W** Öppet vattenområde.

PLACERING OCH UTFORMNING

Placering

Tillkommande bebyggelse skall varsamt inordnas i landskapet och det befintliga bebyggelsemönstret.

Utformning

Ny byggnad skall anpassas till den äldre bebyggelsemiljön vad gäller karaktär, form och färg. Den skall även förses med sadeltak och träfasad.

OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR KASSJÖ BY
INOM UMEÅ KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ FEBRUARI 1995
Planavdelningen

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Gerd Lantz
Gerd Lantz
Planingenjör

Ritad av EA

Antagen BN 1995-04-03
Laga kraft 1995-05-03
Vidimeras *J.L.*

2480-P95/7

PLANAVGIFT



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Planfunktionen

BESLUT
LAGAKRAFTBEVIS

1995-05-03

2023-4484/95

Byggnadsnämnden i
Umeå kommun
901 84 UMEÅ

95-05-05

Beslut om prövning enl 12 kap 1 § PBL

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har den 3 april 1995 antagit områdesbestämmelser för Kassjö by inom Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i februari 1995.

Länsstyrelsen har enl 12 kap 2 § PBL beslutat att inte pröva kommunens beslut såvitt avses prövning enl 12 kap 1 § PBL

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

Lagakraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enl 13 kap 2 § PBL har beslutet vunnit laga kraft den 3 maj 1995.

Kristina Björneshåhl

Kristina Björneshåhl
tel 10 73 76

Kopia till

FBM, Umeå lantmäteridistrikt
ÖLM
PE

2480 - P95/7

| | | | |
|----------------------------|---|---|------------------|
| 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 | | |
| Övriga deltagande | Se särskild förteckning | | |
| Utses att justera | Lennart Degerliden | | |
| Justeringens plats och tid | Stadsbyggnadskontoret 1995-04-10 | | |
| Underskrifter | Sekreterare | <i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström | Paragrafer 64-97 |
| | Ordförande | <i>Carin Conradsson</i> Carin Conradsson | |
| | Justerande | <i>Lennart Degerliden</i> 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 | <i>Ann-Kristin Lundström</i> 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

BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL

Dnr PLA 92-40

Beslutsdatum
1995-04-03

§ 69

Justerarnas sign:

(A 21) add

Fastighetsbeteckning:
Fastighetens adress:

KASSJÖ BY

Sökandens namn:

Byggnadsnämnden

Ärendet avser:

Områdesbestämmelser, antagande

TJÄNSTEUTLÅTANDE:

Handläggare: Gerd Lantz

Sign: *AB/ GL*

Områdesbestämmelser för Kassjö by har upprättats av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i februari 1995. Utställning har ägt rum fr o m den 24 februari t o m den 17 mars 1995.

Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i ortstidningarna Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 17 februari 1995.

Berörda fastighetsägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av områdesbestämmelserna har informerats om utställningen genom brev postade den 16 februari 1995.

Av samrådsredogörelsen framgår att Norrfors 6:24 och 25 ska ges utfart mot byvägen söder fastigheterna. **Vägverket** menar att det även bör redovisas på kartan till områdesbestämmelserna.

Kommentar: Anslutningen till byvägen kan inte redovisas på kartan innan den är byggd. Utbyggnaden kommer dock att ske inom kort, då båda fastigheterna håller på att bygglovprövas. För att få bygglov är anslutning till byvägen ett krav.

Från samrådsskedet finns kvarvarande synpunkter lämnade av **Kassjö Vattenförening** och **ägarna till fastigheten Kassjö 2:33**. Synpunkterna har kommenterats i samrådsredogörelsen men inte medfört någon ändring av områdesbestämmelserna.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att anta områdesbestämmelserna.

Upplysningar om överklagande; se bilaga UNDERRÄTTELSE.

Områdesbestämmelser för **KASSJÖ BY** inom Umeå kommun,
Västerbottens län

Samråd har skett med Länsstyrelsens funktioner för fysisk planering och lantbruksnäringarna, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Umeå Energi AB, Tekniska kontoret, Umeå Kultur, Umeå Socialtjänst, Lantmäteriet, Västerbottens Museum, Miljökontoret, Telia AB, Vägverket, Vattenfall, byålderman Martin Nordenstam och byggnadsnämndens ledamöter samt internt med Stadsbyggnadskontoret (bygginspektion, bygglov, lantmäteri, kart- och mät) under tiden 8-25 november 1994.

Information med möjlighet till samråd om pågående områdesbestämmelser t o m den 25 november 1994 har skickats per brev postade den 7 november 1994 till samtliga fastighetsägare inom bestämmeområdet.

Yttranden utan invändningar mot föreslagna områdesbestämmelser har lämnats av Kommunstyrelsens planeringsutskott, Miljökontoret, Umeå Kultur, Telia AB, Umeå Energi AB, Tekniska kontoret och Umeå Socialtjänst.

Synpunkter på områdesbestämmelserna har framförts av Kassjö vattenförening, ägarna till fastigheterna Kassjö 1:22, 1:4, 1:41, 1:42, 2:8, 2:13, 2:31, 2:33, 2:40 och Rotetorpet 1:3.

En fråga som förekommer i de flesta yttrandena är varför områdesbestämmelserna inte omfattar hela byn och många anser i samstämmighet med områdesbestämmelsernas intention att området närmast sjön (mellan vägarna och sjön) ska vara obebyggt och undrar varför två nya fastigheter avstyckats inom detta område.

Önskemål om att få behålla byns karaktär både i fråga om bebyggelse och tomtstorlekar har framförts. Tomtplatserna bör vara större och spridda så att inte "villaområden" bildas i byn. Storlekar på 2 500-3 000 m² har nämnts. Intresset för att behålla byns karaktär och krav på större tomtplatser har även framkommit vid telefonkontakter och besök som rör ärendet.

Kommentar: Då syftet med dessa områdesbestämmelser är att säkra markanvändningen och skydda landskapsbilden är det åkermarken och det öppna landskapet omkring sjön som främst ska ingå i bestämmeområdet. Området kring skolhemmet Mariagården, som redan är bebyggt, har inte tagits med medan det inom övriga delar av byn redovisats områden lämpliga för ytterligare bebyggelse. De två avstyckningarna Norrfors 6:24 och 6:25 öster om vägen har tillkommit genom beslut av byggnadsnämnden efter s k lokaliseringsprövning där man bedömt att de nya husen

får stöd i terrängen genom en liten skogsdunge vid vägen och kan anpassas till befintlig bebyggelse i området.

Vår avsikt med områdesbestämmelserna är att behålla byns karaktär genom att kräva anpassning av ny bebyggelse till befintligt bebyggelsemönster. En justering har gjorts så att ytan för minsta tillåtna tomtplats ökats till 2 000 m². Den minsta nuvarande i byn är ca 1 300 m².

Av ägarna till fastigheterna Kassjö 1:41, **Bengt Häggström**, Kassjö 1:42 **Lennart Nyström** och **Kassjö vattenförenings** yttrande framgår att hösten 1992 hölls ett möte om byns expansion i byaföreningens regi. Vid mötet medverkade företrädare för både byggnadsnämnd och stadsbyggnadskontor. Där framkom att framtida byggande i byn ska ske genom långsam tillväxt. Vattenföreningen har med utgångspunkt från detta förbättrat ledningsnätet till stora kostnader och byggt ut det på mark som tillhör fastigheterna Kassjö 1:41 och 1:42 men ligger utanför B-område enligt upprättade områdesbestämmelser, Om inte områdesbestämmelserna medger undantag för ytterligare bebyggelse på lämplig mark utanför s k B-område är den information som lämnades vid mötet missledande menar företrädaren för vattenföreningen.

Kommentar: Kassjö är en by som enligt kommunens översiktsplan förväntas få en oförändrad mark- och vattenanvändning. Enstaka ny bebyggelse har tillkommit efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov. Då bygglovsförfrågningarna ökat kraftigt de senaste åren har byggnadsnämnden ansett det nödvändigt att upprätta områdesbestämmelser för att säkra markanvändningen och skydda landskapsbilden. Vid bedömningen av lämplig placering för kompletterande bebyggelse har byns bebyggelsemönster och inte befintliga ledningsstråk legat som grund. De berörda delarna av fastigheterna Kassjö 1:41 och 1:42 har medtagits i områdesbestämmelserna då de endast utgörs av skogsmark och ligger i direkt anslutning till utlagt B-område.

Ägarna till fastigheten Kassjö 2:13, **Margareta och Yngve Nilsson** undrar var tillfartsvägen till eventuellt framtida tomtplatser på fastigheten Norrfors 6:23 ska placeras.

Kommentar: Av områdesbestämmelserna framgår att detaljplaneläggning kan komma att krävas som underlag för bygglov. Alternativt kan en tomtutredning göras som visar tomtplacering och tillfartsväg. I detta fall torde den anslutning fastigheten 6:23 har mot den allmänna vägen komma att användas som in- och utfart till nya tomtplatser.

Rolf Ringsell, ägare av fastigheten Rotetorpet 1:3 menar att en lösning för att lättare hålla åkermarken öppen vore att området efter vägens raksträcka mellan Västanbäcken och kanten mot Hemberget delas in i 3-5 stora fastigheter med uthus för hästar, får och andra husdjur.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

3 (4)

Kommentar: För att åstadkomma en sammanslagning till större enheter krävs det att nuvarande fastighetsägare (jordbrukare och övriga markägare) avyttrar sin mark. Områdesbestämmelserna utgör inget hinder för detta.

Ägarna till Kassjö 2:33, **Ethel och Åke Eriksson** önskar att B-området på deras fastighet utökas ytterligare längs norra sidan av vägen. De vill även kunna bygga på södra sidan mot sjön på samma sätt som skett längre österut nedanför Mariagården.

Kommentar: I utkanten av byn finns en bebyggelsegrupp på båda sidor av vägen i anslutning till Mariagården. I dessa områdesbestämmelser har vår ambition varit att hålla området som sluttar från vägarna ner mot sjön fritt från bebyggelse med hänsyn till landskapsbilden. Ethel och Åke Eriksson tillhör också de som anser att det öppna landskapet ner mot sjön ska behållas som rekreationsområde och oroas av de tidigare gjorda avstyckningarna Norrfors 6:24 och 6:25 intill missionshuset (frikyrkan). På norra sidan av vägen har vi sett terrängformationen och kraftledningen som en naturlig gräns för att avsluta bebyggelsen men också möjligheten att hålla öppet framför skolhemmet och ge det utblickar ner mot sjön. Fastighetsägarnas önskemål har inte beaktats i områdesbestämmelserna.

Länsstyrelsen framför i sitt samrådsyttrande:

"För att bibehålla byns karaktär av jordbruksby är det av vikt att det aktiva jordbruket ges goda förutsättningar att drivas vidare och att ev nya verksamheter som kan bidra till att hävda det öppna kulturlandskapet ges möjligheter att verka. Den kompletteringsbebyggelse som kan bli aktuell inom byn får inte onödigtvis hindra eller inskränka jordbruksverksamheten och de nya tomtköparna måste vara beredda att acceptera ett visst mått av störningar från jordbrukets drift. Dessa förutsättningar bör framgå av områdesbestämmelserna."

Länsstyrelsen påpekar också att strandskydd enligt 15 § Naturvårdslagen (NVL) gäller för området kring Kassjön, vilket bör framgå av beskrivningen.

Både Länsstyrelsen och Vägverket anser att bebyggelseområdet öster om vägen bör utgå av trafiksäkerhetsskäl.

Kommentar: Områdesbestämmelserna har kompletterats enligt länsstyrelsens förslag. Vad gäller bebyggelseområdet öster om vägen, som utgörs av fastigheterna Norrfors 6:24 och 6:25 är avsikten att de ska anslutas till den lilla byvägen söder om fastigheterna och inte ges utfart mot allmänna vägen.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

4 (4)

Västerbottens Museum anser det väsentligt att områdesbestämmelser föregås av en kulturhistorisk utvärdering. Då någon bebyggelseinventering inte är utförd i Kassjö saknas underlagsmaterial för en vederhäftig bedömning av föreslagna områdesbestämmelser.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1995
Planavdelningen

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Gerd Lantz
Gerd Lantz
Planingenjör