



X 62 000

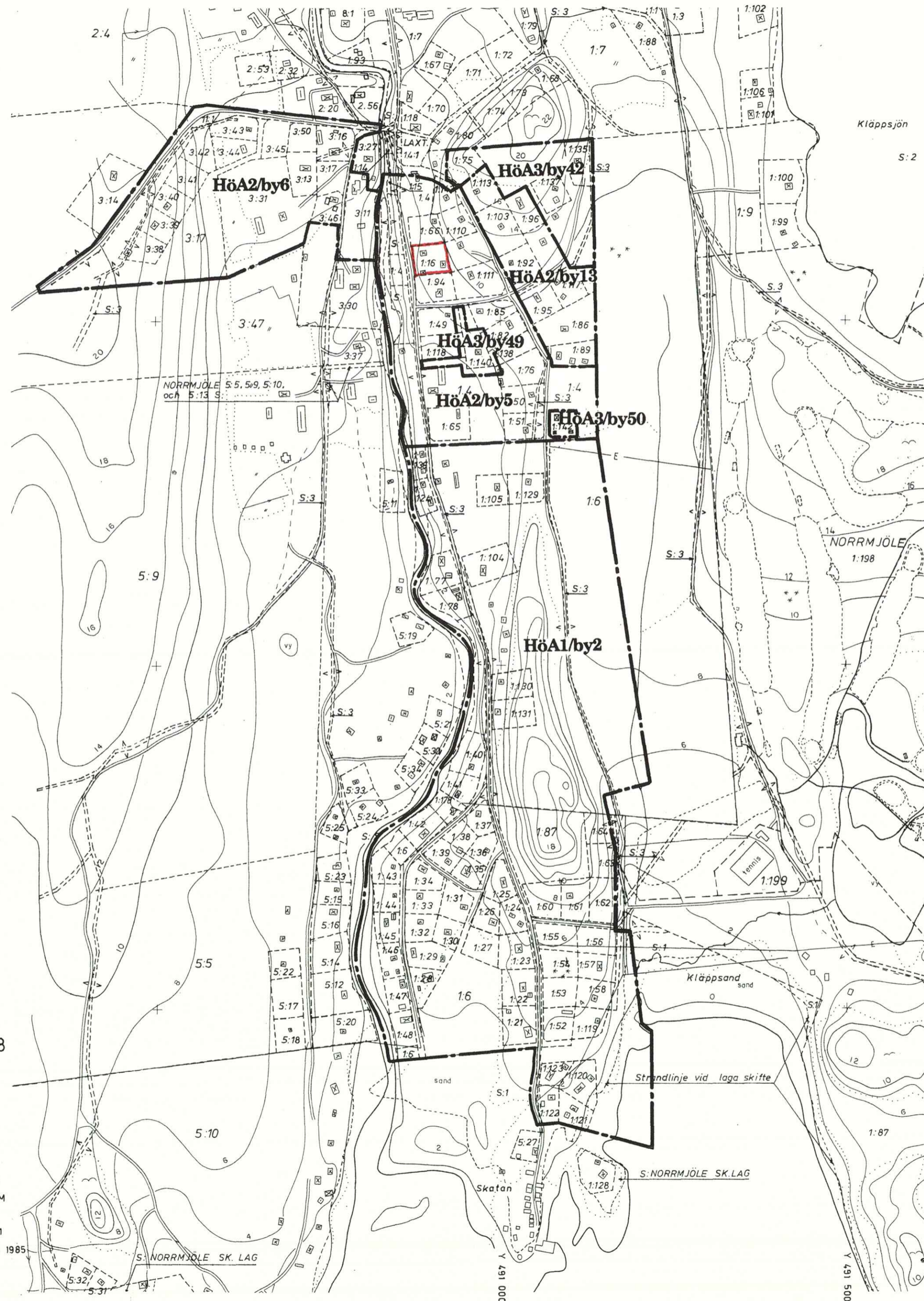
X 61 500

GRUNDKARTA
Upprättad 1994-01-28

Bengt Franzén
Bengt Franzén

GRUNDKARTA I MÄTKLASS IV
KOORDINATSYSTEM: UMEÅ
HÖJDSYSTEM: RH 00
FLYGHÖJD: 4 600 M
FOTOGRAFERINGSÅR: 1988
FASTIGHETSREDOVISNING: 1990-11
KARTTECKEN: UMEÅ 1985
KOMPL. UNDER HAND MED
TERRESTER MÄTNING

SKALA 1:5000
100 50 0 100 200 300 400 M



BETECKNINGAR

- Gräns för gällande detaljplan
- HöA1/by2** Byggnadsnämndens arkivnummer
- Område som undantagits från beslut 1996-04-18.

**SAMMANSTÄLLNINGSKARTA TILL
ÄNDRING AV DETALJPLANER
FÖR DEL AV NORRMJÖLE
I UMEÅ KOMMUN, VÄSTERBOTTENS LÄN**

STADSBYGGNADSKONTORET I UMEÅ APRIL 1994
PLANAVDELNINGEN

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Hans Allergren
Hans Allergren
Planingenjör

Ritad av EA

Antagen BN 1994-06-20
Laga Kraft 1996-04-18
Vidimeras *SL*

Ändrad/Upphäv
Se plan aktnr
2480K-P05/150

2480 -P96/2

PLANAVGIFT

LSN:s beslut 1994-09-07
REG:s beslut 1996-04-18

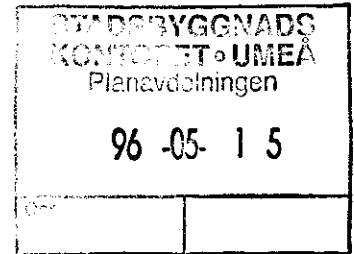


Länsstyrelsen
Västerbottens län
Plan/Räddningstjänst

LAGAKRAFTBEVIS

Datum
1996-05-14

Beteckning
2023-6970/94



Byggnadsnämnden
901 84 UMEÅ

Byggnadsnämnden har den 20 juni 1994 antagit ändring av detaljplaner för del av Norrmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län, upprättad i april 1994.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen enl 13 kap 2 § PBL. Länsstyrelsen har den 7 september 1994 beslutat att avslå överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen av ägaren till fastigheten Norrmjöle 1:16. Regeringen har den 18 april 1996 beslutat att bifalla överklagandet och upphäver - såvitt avser fastigheten Norrmjöle 1:16 - byggnadsnämndens beslut att anta ändring av detaljplanen.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft den 18 april 1996 med undantag av fastigheten Norrmjöle 1:16.

Margareta Ivarsson
Margareta Ivarsson

Kopia till

Lantmäterimyndigheten, Umeå
Lantmäterimyndigheten/reg.avd, Umeå
Plan

2480 - P96/2



MILJÖDEPARTEMENTET

⁵ Byggnadsnämnden

adacta

REGERINGSBESLUT
1996-04-18

13
M94/3906/9

Kop: Plan
Lans Göta
Björje

| | |
|---|--|
| STADSBYGGNADS KONTORET UMEÅ Planavdelningen | |
| 96-05-10 | |
| Dnr 9325 | |

Umeå kommun
901 84 UMEÅ

| | |
|--|------|
| STADSLEDNINGSKONTORET KANSLIET UMEÅ I UMEÅ | |
| 1996-05-08 | |
| Dnr | |
| Aktbil: | Bil: |

Överklagande i fråga om ändring av detaljplaner för del av Norrmjöle i Umeå kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen upphäver, med ändring av länsstyrelsens beslut, byggnadsnämndens beslut den 20 juni 1994 vad avser Norrmjöle 1:16 i kommunen och fastställer nämndens beslut i övrigt.

Ärendet

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 20 juni 1994 att anta ändring av detaljplaner för del av Norrmjöle i kommunen.

Sedan byggnadsnämndens beslut överklagats av bl.a. Birgit och Karl-Ivan Säfström beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 7 september 1994 att avslå överklagandena, se bilagan.

Birgit och Karl-Ivan Säfström har överklagat länsstyrelsens beslut, varvid de bl.a. anfört följande. Norrmjöle 1:16 är avstyckad för bostadsändamål och har använts som permanentbostad allt sedan köpet 1975.

Umeå kommun har i yttrande den 26 februari 1996 medgett att regeringen får upphäva beslutet att anta ändring av detaljplan för den del som avser Norrmjöle 1:16 i kommunen.

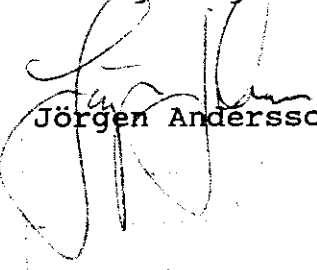
Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner, med hänsyn till vad kommunen an-

1995-10 1500 ex. OC

fört i yttrandet, att byggnadsnämndens beslut den 20 juni 1994 bör upphävas vad avser Norrmjöle 1:16 i kommunen. I övrigt bör nämndens beslut fastställas.

På regeringens vägnar



Jörgen Andersson



Bengt Green

Kopia till

Boverket
länsstyrelsen (handlingar återsänds)
Birgit och Karl-Ivan Säfström, Norrmjöle 343,
905 82 UMEÅ



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Fysisk planering

7
K...

BESLUT

1(3)

1994-09-07

2024-6966,6981,
6986,6987/94

rek + mb

Se sändlista

h Klagande

Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan
(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 20 juni 1994 att anta ändring av detaljplaner för del av Norrmjöle i Umeå kommun, Västerbottens län.

Överklagandena

Ägarna till fastigheterna Norrmjöle 1:16, 1:45, 1:92 och 3:50 har i skilda skrivelser överklagat beslutet. Följande synpunkter har i huvudsak framförts.

Ägarna till fastigheten Norrmjöle 1:16 kräver att deras fastighet - vilken avstyckades för bostadsändamål 1930 och bebos permanent - planläggs för permanent bostadsändamål och att planläggningen bekostas av kommunen.

Ägaren till fastigheten Norrmjöle 1:45 påpekar att det av gällande detaljplan inte framgår att området planerats enbart som fritidshusområde. Då det i dag finns permanentboende i såväl bykärnan som utanför bör byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen ej innefatta dessa fastigheter eller ge dispens för tidigare sökta bygglov att behandlas enligt den då gällande detaljplanen.

Ägarna till fastigheten Norrmjöle 1:92 anser att minskningen av byggrätten för huvudbyggnad, byggnadshöjd och lägenhetsantal innebär en begränsning av den framtida användningen och en värdeminskning av fastigheten. Tidigare fastställd plan för fastigheten bör fortsättningsvis gälla varför ett upphävande av nu aktuell planändring önskas.

Ägaren till fastigheten Norrmjöle 3:50 anser att särskild detaljplan bör upprättas för byggnaderna i bykärnan och inom vilken klagandens fastighet är belägen då dessa har karaktär av och används för permanentboende. Foton samt karta som visar vilka fastigheter som åsyftas har bilagts skrivelsen.

1994-09-07

2024-6966, 6981,
6986,6987/94

Länsstyrelsens bedömning

I den av kommunen år 1990 antagna översiktsplanen anges att större fritidshus än 80 m² bruttoarea för huvudbyggnad och sammanlagt 70 m² för komplementbyggnader normalt inte bör tillåtas. Den avvägning som därvid gjorts från kommunens sida att begränsa fritidshusens storlek så att de därigenom inte skall vara attraktiva för fast bosättning har stöd i gällande lagstiftning. Då det här är fråga om tätortsnära fritidsområden med stort bebyggelsestryck är det normalt angeläget att närmare reglera byggandet. Permanent boende innebär att kostnaderna för samhällsservice ökar vilket ytterst drabbar kommunen.

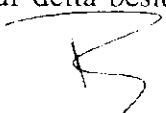
Fritidsbebyggelsen i Norrmjöle har från slutet av 1940-talet planlagts och byggts ut. Planerna har dock olika bestämmelser bl a med avseende på tillåten byggnadsarea. Under senare år har ett flertal detaljplaner för fritidshusändamål med ovannämnda ytbegränsningar antagits av kommunen. Syftet med nu aktuella detaljplaneändringar är ett led i att åstadkomma enhetliga byggbestämmelser inom fritidsbebyggelseområdet i Norrmjöle i enlighet med översiktsplanens intentioner.

I beskrivningen till gällande plan för fastigheten Norrmjöle 1:45 framgår att området är avsett för sommarstugebebyggelse vilket innebär att några oklarheter vad avser markanvändningen inte finns.

Beträffande framförda synpunkter från ägaren till fastigheten Norrmjöle 1:92 så anges i gällande plan att fastigheten får användas endast för sportstuge d v s fritidsändamål vilket gäller även i fortsättningen. Detta innebär att 80 m² bruttoarea för huvudbyggnad i praktiken knappast medför någon begränsning av fastighetens användning. I förhållande till gällande plan minskas visserligen byggnadshöjden för huvudbyggnad men i stället ökas den sammanlagda byggrätten för komplementbyggnader från 35 m² till 70 m². Av dessa 70 m² får gäststuga på max 25 m² uppföras fristående. Avseende antalet lägenheter anges i gällande plan att endast en huvudbyggnad, vilken inte får inredas med mer än ett kök, får uppföras på varje tomtplats. I föreliggande planändring anges antalet lägenheter till en per tomt. Länsstyrelsen anser denna förändring inte på något nämnvärt sätt påverkar sakförhållandena. Någon värdeminskning av fastigheten bedöms inte ske med hänsyn till närheten till centralorten Umeå.

Sammanfattningsvis bedömer länsstyrelsen att detaljplaneändringarna inte medför sådana olägenheter att de inte kan godtas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Percy Gustavsson


Margareta Ivarsson

Länsstyrelsen
Västerbottens län
Fysisk planering

BESLUT

3

1994-09-07

2024-6966, 6981,
6986,6987/94

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljö- och naturresursdepartementet

Sändlista

Karl-Ivan Säfström, Norrmjöle 343, 905 82 UMEÅ
Birgit Säfström, Norrmjöle 343, 905 82 UMEÅ
Roland Larsson, Norrmjöle 376, 905 82 UMEÅ
Lars Josefsson, Korpralsvägen 1L, 904 32 UMEÅ
Åsa Josefsson, Korpralsvägen 1L, 904 32 UMEÅ
Helena Nordberg Vargvägen 176K, 906 42 UMEÅ

Kopia till

byggnadsnämnden

U. J. J. J.

Byggnadsnämnden

1996-02-26

Blad 1

| | | |
|----------------------------|--|---|
| Plats och tid | Byggnadsnämndens sessionssal, Stadshuset, kl 13.30-15.45 | |
| Beslutande | Carin Conradsson, ordförande Lennart Degerliden, vice ordförande Ingemar Jangvad Anna Lind Peter Olofsson Kurt Bergström Åsa Ögren Ingemar Dalgård Nils-Åke Sandström Rune Wästerby Jonas Renman | |
| Ersättare | Bert-Allan Persson Lennart Eriksson Annie Lorentzon Jerker Marklund | |
| Ovriga deltagande | Se särskild förteckning | |
| Utses att justera | Lennart Degerliden | |
| Justeringens plats och tid | Stadsbyggnadskontoret 1996-02-28 | |
| Underskrifter | Sekreterare | <i>Ann-Kristin Lundström</i> |
| | | Paragrafer 32-48 |
| | Ordförande | <i>Carin Conradsson</i> |
| | Justerande | Carin Conradsson <i>Lennart Degerliden</i> |

BEVIS

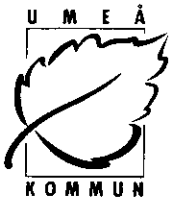
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

| | | | |
|---------------------------------|---|------------------------------|------------|
| Organ | Byggnadsnämnden | | |
| Sammanträdesdatum | 1996-02-26 | | |
| Datum för anslags uppsättande | 1996-03-01 | Datum för anslags nedtagande | 1996-03-22 |
| Förvaringsplats för protokollet | Stadsbyggnadskontoret | | |
| Underskrift | <i>Ann-Kristin Lundström</i> Ann-Kristin Lundström | | |



Övriga deltagande vid byggnadsnämndens
sammanträde 1996-02-26

Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef
Lars Eklöf, vice stadsarkitekt
Anders Berg, planchef
Ulf Sondell, stadsingenjör
Börje Nordström, lantmätare
Lennart Boström, 1:e byggnadsinspektör
Hans Allergren, stadsplaneingenjör
Kenneth Södermark, ingenjör
Staffan Sjöström, lantmätare, Tekniska kontoret

**BYGGNADSNÄMNDEN
PROTOKOLL**

Dnr PLA 93.55

Beslutsdatum
1996-02-26

§ 34

Justerarnas sign:

Fastighetsbeteckning:

Normjöle by
UMEÅ KOMMUN

Sökandens namn:

Regeringen, miljödepartementet
103 33 STOCKHOLM

Ärendet avser:

Yttrande ang överklagande av ändring av detaljplaner
Dnr M94/3906/9**TJÄNSTEUTLÅTANDE:**

Handläggare: Hans Allergren

Sign.

Ändringen av detaljplanerna har antagits av Byggnadsnämnden 1994-06-20. Beslutet har därefter överklagats till Länsstyrelsen av fyra fastighetsägare som anser att fastigheterna bör planläggas för permanent bostadsändamål eftersom de bor på sina fastigheter. Länsstyrelsen har 1994-09-07 avslagit överklagandena med bl.a motiveringen att gällande detaljplan anger att fastigheterna får användas endast för sportstugeändamål d.v.s. för fritidshus. Länsstyrelsens beslut har överklagats till regeringen av Birgit och Karl-Ivan Säfström, Normjöle 1:16.

Fastighetsägarna anser att fastigheten bör planläggas för permanentboende. De godtar inte heller begränsningen av bruttoarean, som angivits till 80 m², då deras hus är 120 m² och avsett för permanentboende. Fastigheten avstyckades för bostadsändamål 1930 och byggnadsplan upprättades 1951 varvid bl.a Normjöle 1:16 planerades för sportstugeändamål.

Stadsbyggnadskontoret anser att frågan om detaljplan för permanentbostäder i Normjöle är en översiktsplanefråga eftersom Normjöle inte är utpekad som en utvecklingsort i gällande översiktsplan antagen 1990. I avvaktan på en eventuell översyn av översiktsplanen föreslår vi att byggnadsnämnden medger att regeringen vid sin prövning får upphäva beslutet att anta ändring av detaljplan för den del som avser fastigheten Normjöle 1:16. Fastigheten har således kvar bestämmelserna från 1951 om fritidshusändamål och ingen begränsning av byggrätten för huvudbyggnad.

BESLUT:

Byggnadsnämnden beslutar

att medge att regeringen får upphäva beslutet att anta ändring av detaljplan för den del som avser fastigheten Normjöle 1:16.



MILJÖDEPARTEMENTET

1996-01-26

M94/3906/9

Kammarrättsassessor
Bengt Green
Tel: 08-405 2954

| | |
|-----------------------|------|
| STADSLEDNINGSKONTORET | |
| KONSLIET | |
| UMEÅ KOMMUN | |
| 1996 -01- 31 | |
| Dn: 1996.60 | 214 |
| Aktöbl: 1 | Bit: |

Umeå kommun

901 84 UMEÅ

| |
|------------|
| 96 -02- 05 |
| 93.55 |

Överklagande i fråga om ändring av detaljplaner för del av Norrmjöle i Umeå kommun
(2 bilagor)

Länsstyrelsens beslut den 7 september 1994 att fastställa kommunens beslut att ändra bl.a. en detaljplan med beteckningen Hö A2/by5 har överklagats av Birgit och Karl-Ivan Säfström. De har därvid anført bl.a. att fastigheten bör planläggas för permanentboende. De godtar inte begränsningen av byggnadsarean till 80 m². Deras hus är 120 m². Om det brinner ned får de endast bygga ett nytt om 80 m². Kopia av överklagandet och en tjänsteanteckning bifogas.

Om regeringen vid sin prövning av överklagandet finner att detta bör bifallas har regeringen enligt 13 kap. 8 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10), PBL, att upphäva kommunens beslut att anta planen i dess helhet. Beslutet får dock enligt samma lagrum upphävas i en viss del eller ändras på annat sätt om kommunen medgivit det.

Med anledning härav bereds kommunen härmed tillfälle att yttra sig över vad Birgit och Karl-Ivan Säfström anført. Om kommunen anser att ett bifall till överklagandet bör begränsas till en ändring eller ett undantag bör yttrandet innehålla ett medgivande till detta med angivande av omfattningen av ändringen eller undantaget.

Ett yttrande bör ha kommit in till Miljödepartementet senast den 20 mars 1996.

I tjänsten

Harald Franzon
Harald Franzon



Länsstyrelsen
Västerbottens län
Fysisk planering

Klagande

KOPIA

BESLUT

1(3)

1994-09-07

2024-6966,6981,
6986,6987/94

rek + mb

Se sändlista

| | |
|---|-------|
| Kopierat av Kontroll- och Planavdelningen | |
| 94 -09- 1 2 | |
| Dnr | 93.55 |

Överklagande av byggnadsnämndens beslut att anta detaljplan
(1 bilaga)

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandena.

Överklagat beslut

Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 20 juni 1994 att anta ändring av detaljplaner för del av Norrmjölle i Umeå kommun, Västerbottens län.

Överklagandena

Ägarna till fastigheterna Norrmjölle 1:16, 1:45, 1:92 och 3:50 har i skilda skrivelser överklagat beslutet. Följande synpunkter har i huvudsak framförts.

Ägarna till fastigheten Norrmjölle 1:16 kräver att deras fastighet - vilken avstyckades för bostadsändamål 1930 och bebos permanent - planläggs för permanent bostadsändamål och att planläggningen bekostas av kommunen.

Ägaren till fastigheten Norrmjölle 1:45 påpekar att det av gällande detaljplan inte framgår att området planerats enbart som fritidshusområde. Då det i dag finns permanentboende i såväl bykärnan som utanför bör byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen ej innefatta dessa fastigheter eller ge dispens för tidigare sökta bygglov att behandlas enligt den då gällande detaljplanen.

Ägarna till fastigheten Norrmjölle 1:92 anser att minskningen av byggrätten för huvudbyggnad, byggnadshöjd och lägenhetsantal innebär en begränsning av den framtida användningen och en värdeminskning av fastigheten. Tidigare fastställd plan för fastigheten bör fortsättningsvis gälla varför ett upphävande av nu aktuell planändring önskas.

Ägaren till fastigheten Norrmjölle 3:50 anser att särskild detaljplan bör upprättas för byggnaderna i bykärnan och inom vilken klagandens fastighet är belägen då dessa har karaktär av och används för permanentboende. Foton samt karta som visar vilka fastigheter som åsyftas har bilagts skrivelsen.

Länsstyrelsens bedömning

I den av kommunen år 1990 antagna översiktsplanen anges att större fritidshus än 80 m² bruttoarea för huvudbyggnad och sammanlagt 70 m² för komplementbyggnader normalt inte bör tillåtas. Den avvägning som därvid gjorts från kommunens sida att begränsa fritidshusens storlek så att de därigenom inte skall vara attraktiva för fast bosättning har stöd i gällande lagstiftning. Då det här är fråga om tätortsnära fritidsområden med stort bebyggelsestryck är det normalt angeläget att närmare reglera byggandet. Permanent boende innebär att kostnaderna för samhällsservice ökar vilket ytterst drabbar kommunen.

Fritidsbebyggelsen i Norrmjöle har från slutet av 1940-talet planlagts och byggts ut. Planerna har dock olika bestämmelser bl a med avseende på tillåten byggnadsarea. Under senare år har ett flertal detaljplaner för fritidshusändamål med ovannämnda ytbegränsningar antagits av kommunen. Syftet med nu aktuella detaljplaneändringar är ett led i att åstadkomma enhetliga byggbestämmelser inom fritidsbebyggelseområdet i Norrmjöle i enlighet med översiktsplanens intentioner.

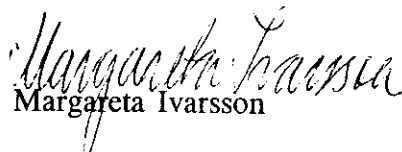
I beskrivningen till gällande plan för fastigheten Norrmjöle 1:45 framgår att området är avsett för sommarstugebebyggelse vilket innebär att några oklarheter vad avser markanvändningen inte finns.

Beträffande framförda synpunkter från ägaren till fastigheten Norrmjöle 1:92 så anges i gällande plan att fastigheten får användas endast för sportstuge d v s fritidsändamål vilket gäller även i fortsättningen. Detta innebär att 80 m² bruttoarea för huvudbyggnad i praktiken knappast medför någon begränsning av fastighetens användning. I förhållande till gällande plan minskas visserligen byggnadshöjden för huvudbyggnad men i stället ökas den sammanlagda byggrätten för komplementbyggnader från 35 m² till 70 m². Av dessa 70 m² får gäststuga på max 25 m² uppföras fristående. Avseende antalet lägenheter anges i gällande plan att endast en huvudbyggnad, vilken inte får inredas med mer än ett kök, får uppföras på varje tomtplats. I föreliggande planändring anges antalet lägenheter till en per tomt. Länsstyrelsen anser denna förändring inte på något nämnvärt sätt påverkar sakförhållandena. Någon värdeminskning av fastigheten bedöms inte ske med hänsyn till närheten till centralorten Umeå.

Sammanfattningsvis bedömer länsstyrelsen att detaljplaneändringarna inte medför sådana olägenheter att de inte kan godtas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.


Percy Gustavsson


Margareta Ivarsson

Länsstyrelsen
Västerbottens län
Fysisk planering

BESLUT

3

1994-09-07

2024-6966, 6981,
6986,6987/94

Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, miljö- och naturresursdepartementet

Sändlista

Karl-Ivan Säfström, Norrmjöle 343, 905 82 UMEÅ
Birgit Säfström, Norrmjöle 343, 905 82 UMEÅ
Roland Larsson, Norrmjöle 376, 905 82 UMEÅ
Lars Josefsson, Korpralsvägen 1L, 904 32 UMEÅ
Åsa Josefsson, Korpralsvägen 1L, 902 32 UMEÅ
Helena Nordberg Vargvägen 176K, 906 42 UMEÅ

Kopia till

byggnadsnämnden



Ändring av detaljplaner för del av NORRMJÖLE inom Umeå kommun, Västerbottens län

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Sammanställningskarta
- Tillägg till planbeskrivning
- Tillägg till planbestämmelser
- Genomförandebeskrivning

BAKGRUND

Fritidsbebyggelsen i Norrmjöle har successivt planlagts och byggts ut. Ett antal detaljplaner har tillkommit från slutet av 1940-talet och fram till idag. Planerna har olika bestämmelser om största tillåtna byggnadsarea. I några av de äldsta planerna finns ingen begränsning av byggnadsarean för huvudbyggnaden medan i någon av planerna 70 m² har satts som begränsning. För komplementbyggnader varierar byggrätten mellan 35 m² och 70 m². Även bestämmelserna om tillåtna byggnadshöjder varierar kraftigt i området.

I kommunens översiktsplan, som antagits av kommunfullmäktige 1990, anges bl.a. att bruttoarean för fritidshus normalt inte bör vara större än 80 m² och komplementbyggnader sammanlagt inte större än 70 m². Det finns två huvudskäl till dessa ytbestämmelser. Man vill behålla fritidsområdenas karaktär av just fritidsområden. Det miljöombyte och den närhet till naturen som ett fritidsområde 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 fritidsområdet. En utveckling mot permanentboende i fritidsområden kan få allvarliga kommunalekonomiska konsekvenser med kostnader för exempelvis barnomsorg, skolskjutsar, VA-hantering mm. Ytgränserna 80 + 70 m² bruttoarea avser att vara en rimlig avvägning mellan å ena sidan att motverka icke önskvärt permanentboende i fritidsområden och å andra sidan fritidshusägarnas intresse att kunna ha en god utrymmesstandard i sina fritidshus.

Byggnadsnämnden har därför succesivt upprättat detaljplaner eller områdesbestämmelser för att göra reglerna likartade inom olika fritidsbebyggelseområden.

I och med tillkomsten av den nya plan- och bygglagen 1987 har kommunerna möjlighet att variera bygglovplikten (8 kap 5-7 §§ PBL). Kommunen har i olika fritidsbebyggelseområden i samband med planläggning infört bestämmelser som medger bygglovsbefrielse för komplementbyggnader.

SYFTE

Ändringen av detaljplanerna syftar således till:

1. Att åstadkomma enhetliga byggbestämmelser inom fritidsbebyggelseområdet i Norrmjöle med inriktning på fortsatt användning som sådant.
2. Att medge bygglovbefrielse för komplementbyggnader (gäststuga, förråd, bastu, etc) inom fritidsbebyggelseområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För det aktuella kustområdet gäller Kustplan först antagen av kommunfullmäktige 1977 men senast antagen av kommunfullmäktige 1990-06-18 som en fördjupningsdel i kommunens heltäckande översiktsplan.

Byggnadsnämnden har 1993-11-08 beslutat ändra gällande detaljplaner för fritidsbebyggelse i Norrmjöle.

ÄNDRADE DETALJPLANER

Följande detaljplaner ändras genom att införa *tillägg till planbestämmelser*:

| | | |
|------------|----------------------|-----------------------|
| Hö A1/by2 | Norrmjöle 1:6, 1:20 | fastställd 1947-09-09 |
| Hö A2/by5 | Norrmjöle 1:4, 1:15 | fastställd 1951-03-29 |
| Hö A2/by6 | Norrmjöle 3:17, 3:11 | fastställd 1955-09-01 |
| Hö A2/by13 | Norrmjöle 1:4 | fastställd 1968-05-17 |
| Hö A3/by42 | Norrmjöle 1:4 m fl | fastställd 1977-06-28 |
| Hö A3/by49 | Norrmjöle 1:4 del av | antagen 1989-04-10 |
| Hö A3/by50 | Norrmjöle 1:4 del av | antagen 1990-06-19 |

I ovanstående detaljplaner hänvisas till föreliggande ändring genom notering på respektive plankarta och bestämmelser. Respektive områdes läge framgår av sammanställningskartan.

FÖRÄNDRINGAR

Ändringen av detaljplan innebär att äldre bestämmelser om största tillåtna byggnadsyta per tomtplats ersätts med en för berörda planer likalydande bestämmelse om största tillåtna bruttoarea per tomtplats, nämligen 80 + 70 m² bruttoarea. Beträffande begreppet bruttoarea, se under *Bygglovbefrielse* nedan. Även beträffande våningsantal och byggnadshöjd föreslås enhetliga bestämmelser.

Vidare införs en särskild bestämmelse, *Minskad bygglovplikt*, som innebär bygglovbefrielse för komplementbyggnader. Se vidare upplysningar nedan under administrativa frågor.

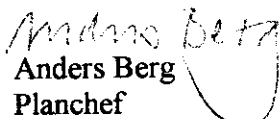
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

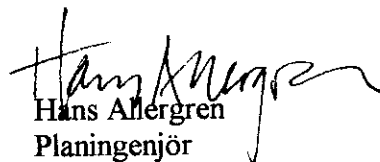
Frågor som rör *plangenomförande* redovisas i genomförandebeskrivningen.

Bygglovbefrielse har föreslagits för komplementbyggnader, dvs uthus, bastu och gäststuga mm. Bestämmelser om detta finns i "tillägg till bestämmelser". 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 hälsoskyddsnämnden. Vid anordnande av avlopp för enbart bad-, disk- och tvättvatten erfordras anmälan till Miljö-och Hälsoskyddsnämnden.
- Med bruttoarea avses sammanlagd yta av våningsplan, även källare och vind, begränsad till omslutande väggars 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.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1994
Planavdelningen


 Anders Berg
 Planchef


 Hans Allergren
 Planingenjör



UMEÅ KOMMUN

Ändring av detaljplaner för del av NORRMJÖLE inom Umeå kommun, Västerbottens län

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Gäller inom områden där nedanstående detaljplaner är giltiga:

| | | |
|------------|-----------------------|-----------------------|
| Hö A1/by2 | Norrmjöle 1:6, 1:20 | fastställd 1947-09-09 |
| Hö A2/by5 | Norrmjöle 1:4, 1:15 | fastställd 1951-03-29 |
| Hö A2/by6 | Norrmjöle 3:17, 3:11 | fastställd 1955-09-01 |
| Hö A2/by13 | Norrmjöle 1:4 | fastställd 1968-05-17 |
| Hö A3/by42 | Norrmjöle 1:4 m fl | fastställd 1977-06-28 |
| Hö A3/by49 | Norrmjöle 1:4, del av | antagen 1989-04-10 |
| Hö A3/by50 | Norrmjöle 1:4, del av | antagen 1990-06-19 |

Dessa detaljplaner gäller tillsammans med denna ändring. Någon plankarta för ändringen av detaljplanerna erfordras inte. Respektive områdes läge framgår av till handlingarna fogad sammanställningskarta.

I ovanstående detaljplaner hänvisas till den nu aktuella ändringen genom notering på respektive plankarta och bestämmelser.

NYA BESTÄMMELSER

Byggnaders antal och storlek

Mom 1. Inom med B betecknat område får på tomt inte uppföras mer än en huvudbyggnad som högst har bruttoarean 80 m² samt komplementbyggnader som sammanlagt högst har bruttoarean 70 m², varav gäststuga som skall uppföras fristående inte får överstiga 25 m². Huvudbyggnad och komplementbyggnad får inte sammanbyggas. På tomt får högst en lägenhet inrymmas.

Våningsantal och byggnadshöjd

Byggnad får uppföras med högst en våning. Huvudbyggnad får ha högst byggnadshöjden 3,5 meter och komplementbyggnad högst 3,0 meter.

Minskad bygglovplikt

Bygglov krävs inte för nedanstående åtgärder men detaljplanens bestämmelser gäller. För punkterna a) och e) krävs dock alltid medgivande från berörda grannar.

- Uppföra, bygga till eller ändra komplementbyggnad, dvs fristående uthus, garage eller annan mindre byggnad eller gäststuga om högst 25 m².
- Göra annan ändring av huvudbyggnad än tillbyggnad.
- I byggnad installera eller väsentligt ändra eldstad eller rökkanal.
- I byggnad eller inom tomt installera eller väsentligt ändra anordning för vattenförsörjning och avlopp.
- För uteplats, som inte ligger i anslutning till huvudbyggnad, anordna mur plank eller mindre skärmtak.

Administrativa bestämmelser

- Genomförandetiden för ändring av detaljplanerna utgår vid årsskiftet närmast fem år efter att ändringen vunnit laga kraft.
- För detaljplanerna HöA3/by 49 med kvarvarande genomförandetid tom 1994-12-31 och HöA3/by50 med kvarvarande genomförandetid tom 1995-12-31, bibehålls respektive genomförandetid. För den nu aktuella ändringen gäller dock genomförandetiden enligt ovan.
- För detaljplanen Hö A2/by6 utgår genomförandetiden för hela detaljplanen vid årsskiftet närmast fem år efter det att den vunnit laga kraft.

UPPHÄVDA BESTÄMMELSER

Genom detta tillägg till planbestämmelser upphävs följande bestämmelser i gällande detaljplaner:

Hö A1/by2 Norrmjöle 1:6, 1:20 fastställd 1947-09-09

§ 3 Byggnaders antal och storlek

Mom 1. För med B betecknat område gäller: Å varje tomtplats får endast uppföras en bostadsbyggnad jämte erforderliga uthus. Innehåller tomtplats större areal än 3000 m² får dock ytterligare en bostadsbyggnad uppföras. Bostadsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 4,5 meter. I varje bostadsbyggnad får icke inredas flera än ett kök. Uthus får icke uppföras till större höjd än 2,5 m och icke upptaga större yta än 35 m².

Hö A2/by5 Norrmjöle 1:4, 1:15 fastställd 1951-03-29

§4. Antal byggnader och byggnadsyta å tomt

Mom 1. Å tomtplats får endast en huvudbyggand och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

Mom 2. Uthus eller annan gårdsbyggnad må icke upptaga större areal än 35 m².

§5. Våningsantal och byggnads höjd

Mom1. Huvudbyggnad må icke uppföras med mer än en våning och ej till större höjd än 4,4 meter.

Hö A2/by6 Norrmjöle 3:17, 3:11 fastställd 1955-09-01

§7. Byggnadsyta å tomplats

Mom 1. Å tomtplats får endast en huvudbyggand och ett uthus uppföras.

Huvudbyggnads areal må ej överstiga 70 m².

Mom2. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke upptaga större areal än 30 m².

§8. Våningsantal och byggnadshöjd

Byggnad får icke uppföras i mer än en våning och icke till större höjd än 4, 4 meter.

Hö A2/by13 Norrmjöle 1:4 m fl fastställd 1968-05-17

§4. Antal byggnader och byggnadsyta å tomt

Mom 1. Å tomtplats får endast en huvudbyggand och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.

Mom 2. Uthus eller annan gårdsbyggnad må icke upptaga större areal än 35 m².

§5. Våningsantal och byggnads höjd

Mom1. Huvudbyggnad må icke uppföras med mer än en våning och ej till större höjd än 4,4 meter.

Hö A3/by42 Norrmjöle 1:4 m fl fastställd 1977-06-28**§4 Antal byggnader och byggnadsyta på tomplats**

Mom 1. På tomplats som omfattar med B betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga garage och förrådsbyggnader uppföras.

Mom 2. På tomplats som omfattar med B betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 80 m².

Mom 3. På tomplats som omfattar med B betecknat område får garage och förrådsbyggnader icke upptaga större sammanlagd areal än 70 m².

§5. Våningsantal

På med B betecknat område får byggnad uppföras med högst en våning. Vindsinredning får ej utföras.

§6. Byggnads höjd

Mom 1. På med B betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

Mom 2. På med B betecknat område får garage och förrådsbyggnader icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

Hö A3/by49 Norrmjöle 1:4 del av _____ antagen 1989-04-10**Utnyttjandegrad**

Största tillåtna bruttoarea per tomplats 150 kvm varav huvudbyggnad högst 85 kvm och komplementbyggnader högst 65 kvm. Tomplats får inte ges mindre areal än 1500 kvm. Huvudbyggnad skall uppföras fristående.

Hö A3/by50 Norrmjöle 1:4 del av _____ antagen 1990-06-19**Utnyttjandegrad**

Största tillåtna bruttoarea per tomplats 150 kvm varav huvudbyggnad högst 80 kvm och komplementbyggnader högst 70 kvm. Tomplats får inte ges mindre areal än 1500 kvm. Huvudbyggnad skall uppföras fristående.

Begränsningar i markens byggande

Högsta byggnadshöjd skall vara 3,5 meter.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1994

Planavdelningen

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Hans Allergren
Hans Allergren
Planingenjör

Ändring av detaljplaner för del av NORRMJÖLE inom Umeå kommun, Västerbottens län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för huvuddelen av berörda detaljplaner har gått ut. Planändringarna medför i dessa fall inte sådana ändringar att ny genomförandetid börjar löpa, utom för planen Hö A2/by6 där byggrätten ökar något. Den planen åsätts därför en ny femårig genomförandetid. Inom planerna Hö A3/by 49 och Hö A3/by 50 återstår viss genomförandetid som kommer att gälla utan ändring.

För själva planändringen måste av formella skäl också en genomförandetid åsättas. Den utgår årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.


HUVUDMANNASKAP

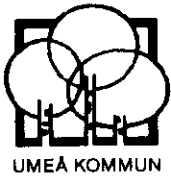
Kommunen är inte huvudman för allmän plats i berörda detaljplaner. Planändringarna medför ingen skillnad i detta förhållande.

PLANEKONOMISKA FRÅGOR

I de planer där genomförandetiden har gått ut uppstår ingen rätt till ersättning för byggrätsregleringarna. I de två planer som har kvar genomförandetid innebär ändringarna endast marginella skillnader varför ersättningsgill skada inte bedöms uppstå.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1994


Lars-Göran Boström
Stadsbyggnadschef



Ändring av detaljplaner för del av NORRMJÖLE inom Umeå kommun, Västerbottens län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Kommunstyrelsens planeringsutskott, Fastighetskontoret, Gatukontoret, Miljökontoret, Hörnefors kommunaldelsförvaltning, Fritid Umeå, Umeå Brandförsvaret, Lantmäteriet samt Norrmjöle bysamfällighet. Samrådshandlingar har utsänts till myndigheter och kommunala förvaltningar 940311. Fastighetsägarna har erhållit informationsblad. Synpunkter inlämnas senast 940418.

Länsstyrelsen, Gatukontoret, Fastighetskontoret, Fritid Umeå, Umeå Brandförsvaret samt Hörnefors kommunaldelsförvaltning har ingen erinran.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har ingen erinran mot ändringen av detaljplanerna och uttalar samtidigt att de riktlinjer om ytbegränsningar som redovisas i översiktsplanen från 1990 (80 + 70 m² bruttoarea) ligger fast.

Margit Lundmark, Norrmjöle 3:11 tycker att det är märkligt att hon som bor i ett hus som är byggt som ett permanenthus 1946 hamnat bland fritidshusen.

Karl-Ivan och Birgit Säfström, Norrmjöle 1:16 bor sedan 19 år tillbaka permanent i ett av byns äldsta hus. Man accepterar inte ändringen av detaljplan.

Helena Nordberg, Norrmjöle 3:50 framför att delar av den gamla bykärnan där folk bor permanent tidigare felaktigt planlagts som område för fritidshus. Många av byggnaderna är permanenthus och har också en sådan karaktär. Bykärnans karaktär bör bibehållas och detaljplanen därför ändras.

Kommentar: Gällande detaljplan anger att bebyggelsen är avsedd för fritidshus. Den nu aktuella ändringen, som endast avser ändring av bestämmelserna om byggnaders storlek, förändrar således inte förhållandena för permanenthus som finns inom fritidshusområdet. Vi föreslår därför att ändringen av praktiska skäl får omfatta alla detaljplaner. Frågan om att upprätta en helt ny detaljplan för permanenthusen får aktualiseras i samband med framtida förändringsbehov inom respektive fastighet..

Bengt Jäderberg, Norrmjöle 1:47 framför att de tre nuvarande delägarna i fastigheten fått denna som gåva och att avsikten har varit att de tre ägarna skulle få möjlighet att bygga en gemensam huskropp med var sin lägenhet. Denna möjlighet elimineras enligt förslaget. Man hävdar att man vill behålla denna rätt.

Kommentar: Någon rätt att bygga tre lägenheter vare sig i separata hus eller i en gemensam huskropp finns inte i gällande detaljplan som är från 1947. Där regleras att bebyggelsen är avsedd för "en-vånings sommarstugor" och att varje bostadshus endast får ha ett kök. Översatt till dagens terminologi betyder detta att endast en lägenhet per fastighet får byggas. Synpunkten föranleder därför ingen åtgärd.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå april 1994
Planavdelningen

Anders Berg
Anders Berg
Planchef

Hans Allergren
Hans Allergren
Planingenjör