

Byggnadsnämnden**Tid:** Tisdagen den 25 april 2023 kl. 10:40-12:00, 13:00-16:10**Plats:** Balder, Folkets Hus/Digitalt via Teams**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande
Robert Axebro (C), vice ordförande
Mona Westman (S)
Tichaona Dumba Maphosa (S)
Sebastian Svahn (S), ersättare för Novalie Lilja (S)
Jonas Gustavsson (S)
Ulrik Berg (M)
Maria Olsson (V) § 80–87
Karl Modig (V) ersättare för Maria Olsson (V) § 88–120
Jeanette Kjellberg (MP)
Wilma Hvirfvel (L)
Jan Kollberg (KD)**Övriga deltagare:** Se sidan två**Utses att justera:** Robert Axebro**Sekreterare:** § 80–120
Hannele Häkkinen**Ordförande:**
Mikael Berglund**Justerare:**
Robert Axebro

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2023-04-25
Anslaget har satts upp: 2023-05-03
Anslaget tas ner: 2023-05-25
Förvaringsplats: Stadshuset, sekreterarens tjänsterum Kuben vån 3
Underskrift: Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Jannice Persson (S) § 80–103, 105–120

Marianne Löfstedt (M)

Johan Stål (V) § 90–120

Karl Modig (V) § 80–87

Stina Fahlgren (C)

Alf Molin (L) § 80–87

Tjänstepersoner

Anna Berglund, ortnamnshandläggare § 80–82

Camilla Högdahl, HR-chef § 80–85

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör § 80–87

Marie Häggström, lantmäterichef § 80–87

Anna Flatholm, stadsarkitekt § 80–89

Clara Ganslandt, planeringschef § 80–101

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Tjänstepersoner via Teams

Harry Bertilsson, enhetschef Fysisk planering § 83–87

Anna Hedkvist Herzog, planarkitekt § 84–92

Emelie Wållberg, planarkitekt § 86–120

Lina Blomberg, bygglovhandläggare § 88–120

Karin Berggren, planarkitekt § 89–99

Veronica Classon, planarkitekt § 97–101

Catrin Sandström, enhetschef lov § 101–120

Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 101–111

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare § 106–114

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare § 112–120

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 113–116

Bruno Alves, bygglovhandläggare § 115–118

Niklas Forsgren, kommunikatör

Innehållsförteckning

- § 80 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv april 2023
- § 81 Namnsättning bostadsområde Märkpojken 5, Holmsund
- § 82 Namnsättning av gator fd Travbanevägen, Röbbäck
- § 83 Förvaltningschefen informerar
- § 84 Årlig uppföljning 2022 Systematiskt arbetsmiljöarbete och Aktiva åtgärder
- § 85 Kompetensförsörjningsplan
Samhällsbyggnadsförvaltningen 2023–2025
- § 86 Motion 15/2022: Socialtjänstlagen ska användas för att bevilja bidrag till fristående elrullstolsgarage efter liknande kriterier som tidigare; Jan Hägglund, Agneta Björk, Davis Kaza och Patrik Brännberg (AP)
- § 87 Yttrande över remiss: Gemensam utvecklingsstrategi mellan Umeå kommun och Vasa stad
- § 88 Yttrande över Reviderat förslag till fördjupad översiktsplan för Täfteå
- § 89 Stadsarkitekten informerar
- § 90 Inbjudan till FSBS utbildningsdagar 2023
- § 91 Inbjudan till Stadsbyggnadsdagen 2023
- § 92 Detaljplan för Gitarren 1 m.fl. - skola, förskola
- § 93 Detaljplan för Holmsund 2:42 m.fl.
- § 94 Planbesked för Obbola 23:287
- § 95 Planbesked för del av Ersboda 2:1
- § 96 Planbesked för del av Sävar 1:7
- § 97 Planbesked för Gefion 9
- § 98 Planbesked för Glasbjörken 2
- § 99 Planbesked för del av Taveljö 7:8
- § 100 Stöcke 7:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återförvisning från länsstyrelsen
- § 101 Stenbäckstorp 1:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus
- § 102 Bygglovsavdelningen informerar
- § 103 Stipendiet 3 - Fasadändring av livsmedelsbutik
- § 104 Guckuskon 1 - Tillbyggnad av gruppbofastad och nybyggnad av komplementbyggnad - efter återremiss
- § 105 Brogård 8 - Tillbyggnad av komplementbyggnad med carport
- § 106 Ön 6:72 - Tillbyggnad av enbostadshus - efter återförvisning från länsstyrelsen
- § 107 Bronsdolken 2 - Ändrad användning från handelslokal till gym och fasadändring
- § 108 Sofiehem 2:2 - Uppsättning av digital skylt

-
- § 109 Degernäs 5:35 - Nybyggnad av fritidshus med garage och komplementbyggnad samt rivning av befintliga byggnader
- § 110 Professorn 2 - Inredning av ytterligare lägenheter, fasadändring och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av cykelförråd
- § 111 Röbbäck 6:39 (tidigare Röbbäck S:1 och Röbbäck 6:19) - Nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad
- § 112 Glasbjörken 2 - Permanent lov i efterhand för nybyggnad av särskilt boende
- § 113 Stadsliden 3:10 - Nybyggnad av skyttehall
- § 114 Bergakungen 1 - Uppförande av plank
- § 115 Sofiehem 2:4 - Uppförande av plank
- § 116 Innertavle 8:33 - Ny prövning av nybyggnad av komplementbyggnad (BN-2020/00150)
- § 117 Regndroppen 5 - Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport
- § 118 Regndroppen 4 - Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport
- § 119 Musseronen 5 - Tillbyggnad av enbostadshus med carport
- § 120 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden mars 2023

§ 80

Diariernr: BN-2023/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv april 2023

Beslut

- Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:**
 - Ärende 41, Björkskogen 4 – Tillsynsärende – eventuell överträdelse av PBL, utgår.
 - Ärende 42, Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden mars 2023, tas upp som ärende 41.
- Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:**
 - Jannice Persson (S), ersättare, i ärende 25 (§ 104) Guckuskon 1 - Tillbyggnad av gruppbofastad och nybyggnad av komplementbyggnad - efter återremiss.

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 25 april 2023 och fråga om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävig får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

Beslutsunderlag

Kallelse/föredragningslista 2023-04-25

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 81

Diarienumr: BN-2023/00575

Namnsättning stadsdelsområde Märkpojken 5, Holmsund

Beslut

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för fortsatt beredning.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden tar inte ställning till förslaget om namnsättning för området inom kvarteret märkpojken i Holmsund, dock finns synpunkter om att namnet skulle kunna vinna på att relatera till den omfattande industri och hamnverksamhet som funnits på platsen. Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för fortsatt beredning.

Ärendebeskrivning

Ett nytt, större bostadsområde med viss centrumverksamhet planeras i västra delen av Holmsund, på före detta sågverksområdet Holmsunds sågverk. Området kan klassas som stadsdelsområde då det utgör en markant geografisk yta, men inte tillräckligt stort för att klassas som en egen stadsdel.

På äldre kartor kallades området som då var en vik, för Norra Patholmsviken, men då Patholmsviken redan finns i Holmsund är det inte lämpligt att använda det i namnet igen. Nedanför det planerade bostadsområdet ligger det historiska området Västerbacken (med Västerberget) och eftersom området även det ligger i väster kan det vara passande att använda Väster- i det nya namnet. Enligt god ortnamnsd, 1 kap. 4 § kulturmiljölag (1988:950), ska man gärna välja namn med tradition när man skapar nya namn, vilket "Väster" kan anses göra. Att ha "viken" som efterled uppfyller även det kriterierna, eftersom det dels är en vanlig efterled i Holmsund, dels är det en bra beskrivning av områdets karaktär av att tidigare varit en vik.

Exploatör för området har önskemål av att i stället ha namnet Djupvik med efterföljande "kaj" eller "hamn". Djupvik finns idag som stadsdelsområde i norra Holmsund. Var Djupvik börjar/slutar idag är inte helt tydligt men för många Holmsundsbor är inte det gamla sågverksområdet en del av Djupvik utan bara "sågverksområdet". Att ha tillägget "kaj" eller "hamn" kan ge association av att vara ett industriområde, vilket skulle ge en felaktig bild av området.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-04-11

Karta 1

Karta 2

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Återremiss för fortsatt beredning av ärendet.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet för fortsatt beredning.

Beslutet ska skickas till

- Lantmäteri, Umeå Kommun
- Anna Berglund, Lantmäteri

§ 82

Diarienum: BN-2022/01679

Namnsättning av gator fd Travbanevägen, Röbbäck

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med skrivelsen att fastställa gatunamnen *Norra Travbanevägen* och *Södra Travbanevägen*.

Ärendebeskrivning

Västra Länkens tillkomst i Röbbäck har delat av Travbanevägen i två delar. Att ha samma gatunamn på två olika vägsträckor är olämpligt och strider mot god ortnamnsred i 1 kap. § 4 kulturmiljölagen (1988:950). Vid ändring av gatunamnet är det mest logiskt att vägsträckan närmast travbanan får tillägget *Norra* och att den nedre delen av vägen får tillägget *Södra*.

Berörda boende efter Travbanevägen har informerats om namnbyte och haft möjlighet att inkomma med synpunkter. Vid byte av gatunamn används båda namnen en begränsad tid för att underlätta för alla inblandade.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-11-21

Karta

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

- Lantmäteri, Umeå Kommun
- Anna Berglund, Lantmäteri

§ 83

Diarienum: BN-2023/00006

Förvaltningschefen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information om ekonomin och verksamheten på Samhällsbyggnad bland annat gällande:

- Ekonomi - uppföljning och handlingsplan
- Verksamhet - resultat av NKI (nöjd kund-index)

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

§ 84

Diariernr: BN-2023/00576

Årlig uppföljning 2022 Systematiskt arbetsmiljöarbete och Aktiva åtgärder

Beslut

Byggnadsnämnden bedömer att verksamheterna har ett fungerande systematiskt arbete för arbetsmiljö och aktiva åtgärder, och godkänner prioriteringar som föreslås.

Ärendebeskrivning

Både det systematiska arbetsmiljöarbetet och arbetet med aktiva åtgärder för att främja lika rättigheter och möjligheter ska årligen följas upp. Rapporten sammanfattar byggnadsnämndens arbete från föregående år. Vilka insatser som genomförts, hur samverkan fungerat, utmaningar och prioritering, samt goda exempel. Prioriteringar inför kommande år sammanfattas och konkretiseras med åtgärder i en bifogad handlingsplan.

Förvaltningens bedömning är att vi har ett fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete och för 2023 är fokus att följa upp rutinen "Vår arbetsplats" och utveckla god sammanhållning och vi-känsla för de avdelningar som berörts av omorganisation.

Arbetet med aktiva åtgärder för lika rättigheter och möjligheter, har fokus på att lyfta kommunens policy och handlingsplan, skapa dialog på APT och genomföra kunskapshöjande insatser.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-03-31

Rapport Årlig uppföljning 2022 Systematiskt arbetsmiljöarbete och Aktiva åtgärder byggnadsnämnden

BN Handlingsplan 2022 Systematiskt arbetsmiljöarbete och Aktiva åtgärder

Beredningsansvariga

Camilla Högdahl, HR-chef
Clara Ganslandt, planchef
Marie Häggström, lantmäterichef
Mikael Brändström, hållbarhetschef
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Föredragande

Camilla Högdahl, HR-chef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Camilla Högdahl, HR-chef

§ 85

Diariernr: BN-2023/00348

Kompetensförsörjningsplan Samhällsbyggnadsförvaltningen 2023–2025

Beslut

**Byggnadsnämnden godkänner Kompetensförsörjningsplan
Samhällsbyggnadsförvaltningen 2023–2025 enligt förvaltningens förslag.**

Ärendebeskrivning

Den viktigaste resursen inom Samhällsbyggnadsförvaltningens verksamhet är kompetenta och engagerade medarbetare. En väl fungerande kompetensförsörjning innebär att verksamheterna har medarbetare med rätt kompetens för att uppnå de mål som verksamheten har.

Kompetensförsörjningsplan Samhällsbyggnadsförvaltningen 2023–2025 är en revidering av tidigare kompetensförsörjningsplan för Samhällsbyggnadsförvaltningen 2020–2022. Den fastställer inriktningen på arbetet med kompetensförsörjning i syfte att verksamheterna ska ha tillgång till kompetenta medarbetare.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-03-31

Kompetensförsörjningsplan Samhällsbyggnadsförvaltningen 2023–2025

Beredningsansvariga

Camilla Högdahl, HR-chef

Clara Ganslandt, planchef

Fredrik Hedlund, miljö- och hälsoskyddschef

Marie Häggström, lantmäterichef

Mikael Brändström, hållbarhetschef

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Föredragande

Camilla Högdahl, HR-chef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Camilla Högdahl, HR-chef

§ 86

Diariernr: BN-2022/02122

Motion 15/2022: Socialtjänstlagen ska användas för att bevilja bidrag till fristående elrullstolsgarage efter liknande kriterier som tidigare; Jan Hägglund, Agneta Björk, Davis Kaza och Patrik Brännberg (AP)

Beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anse motion 15/2022: Socialtjänstlagen ska användas för att bevilja bidrag till fristående elrullstolsgarage efter liknande kriterier som tidigare; Jan Hägglund, Agneta Björk, Davis Kaza och Patrik Brännberg (AP) besvarad enligt yttrande nedan.

Ärendebeskrivning

I en motion väckt i kommunfullmäktige i november 2022 föreslår Jan Hägglund, Agneta Björk, Davis Kaza och Patrik Brännberg (AP) att socialtjänstlagen kan användas för att bevilja bidrag till fristående elrullstolsgarage och föreslår att Umeå kommun:

- använder socialtjänstlagen för att bevilja nämnda bidrag efter kriterier som liknar de som användes innan tolkningen av lagen om bostadsanpassningsbidrag förändrades,
- väger lösningen med bidrag enligt socialtjänstlagen mot metoden att leasa fristående elrullstolsgarage i syfte att så snabbt som möjligt hitta en lösning som gör att den funktionshindrade kan använda det beviljade hjälpmedlet.

Byggnadsnämndens yttrande

Bakgrund

Den 23 december 2020 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen (HFD 4637–19) att bostadsanpassningsbidrag inte kan lämnas till ett fristående rullstolsgarage då rullstolsgaraget inte kunde anses vara en komplettering till en fast funktion i anslutning till bostaden enligt lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag. Handläggare inom

bostadsanpassningsenheten i Umeå kommun har följt ovan nämnda dom och därmed inte beviljat bostadsanpassningsbidrag till nya fristående elrullstolsgarage efter att domen kom.

Före aktuell dom i HFD meddelades har bostadsanpassningsbidrag i vissa ärenden beviljats för fristående elrullstolsgarage, ärenden då förvaring av elrullstol inte kunnat tillgodosetts på annat sätt i anslutning till bostaden eller i komplementbyggnad, vilket alltid utretts som ett första steg. Antalet ansökningar om bostadsanpassningsbidrag gällande elrullstolsförvaring har minskat betydligt efter att HFD meddelades. Bostadsanpassningen har avslagit två ärenden gällande fristående elrullstolsgarage efter domen.

Antal beviljande av bostadsanpassningsbidrag till fristående elrullstolsgarage mellan 2018–2021.

År	2018	2019	2020	2021
Umeå	8 st	6 st	10 st	2 st

Kostnaderna för installation av ett nytt elrullstolsgarage uppgår till ungefär 80 000 kronor (2021).

Ordförande för Umeå kommuns funktionshinderråd (UFR) sammankallade politiker och tjänstemän till ett inledande möte i juni 2022. En utredningsgrupp tillsattes under hösten med representanter från regionen, Umeå och Skellefteå kommun. Utredningsgruppen fick i uppgift att ta fram underlag till politiken för att kunna ta ställning i frågan om möjlighet till samverkan för att underlätta för de som inte kunnat beviljas bostadsanpassningsbidrag efter HFD dom, gällande fristående elrullstolsgarage. Faktainsamling har genomförts tillsammans med olika aktörer; Regionens hjälpmedelsverksamhet, förskrivarnas roll och erfarenheter, handläggare av bostadsanpassning, leverantörer av elrullstolsförråd, information från olika myndigheter. Förslag till leasingavtal har utretts och ett kostnadsförslag har tagits fram. Frågan om elrullstolsgarage har visat sig vara en komplicerad fråga. En fråga och ett behov som spänner över olika lagstiftningar inom kommunal verksamhet och berör även hälso- och sjukvårdslagen (2017:30) då elrullstol förskrivs

av förskrivare enligt denna lagstiftning. Sammanställd rapport från utredningsgruppen har dragit ut på tiden på grund av bland annat frågans komplexitet och att svar från elrullstolsleverantörerna har dröjt, den planeras vara klar i närtid.

På nationell nivå har Boverket haft en pågående utredning, en utvärdering av nya lagen om bostadsanpassningsbidrag. Boverkets utredning är nu klar. Den utredningen pekar på en tydlig riktning i sin rapport som de överlämnat till socialdepartementet.

Uppdraget till Boverket

Den 1 juli 2018 trädde lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag i kraft och ersatte den tidigare lagen. Boverket fick i uppdrag av regeringen (slutet av 2021) att utvärdera nya lagen om bostadsanpassningsbidrag och analysera hur den har påverkat utvecklingen av bostadsanpassningsbidraget. Om Boverket finner hinder för att personer med funktionsnedsättning ska få tillgång till nödvändiga anpassningar i bostaden ska myndigheten lämna förslag på åtgärder. Förslagen kan vara förslag på ändringar i lagen om bostadsanpassningsbidrag. Boverkets uppdrag redovisades till Socialdepartementet den 28 februari 2023. I Boverkets utredning som nyligen har presenterats har bland annat framkommit att efter HFD dom har det varit ett markant mindre antal beviljade bostadsanpassningar i form av fristående rullstolsgarage. Boverket föreslår därför åtgärder för att åter göra rullstolsgarage bidragsberättigade, om/när/hur detta kan ske har inte framkommit och inga beslut är tagna i frågan.

Alternativa lösningar

Boverket har uppmärksammat att vissa kommuner möjliggör tillhandahållande av flyttbara rullstolsgarage på andra sätt än genom bostadsanpassningsbidrag. Det finns ett antal kommuner som har möjlighet att låna ut rullstolsgarage till dem som behöver. Ett annat exempel är en kommun som börjat bevilja rullstolsgarage enligt 4 kap. 2 § socialtjänstlagen (2001:453).

Sammanfattningsvis bedömer byggnadsnämnden att i dagsläget kan

frågan inte lösas inom byggnadsnämndens lagstiftnings- eller verksamhetsområden. Efter domen från HFD ger inte heller lagen om bostadsanpassningsbidrag längre möjlighet att bevilja bostadsanpassningsbidrag för fristående elrullstolsgarage.

Byggnadsnämnden anser sig inte ha befogenheter att uppdra till en annan nämnd att verkställa motionens förslag eller ha synpunkter på hur en annan nämnd ska tolka socialtjänstlagen och/eller vilka åtgärder som kan eller ska beviljas av denna lagstiftning.

Byggnadsnämnden anser därmed motionen vara besvarad.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-04-14

Motion 15/2022: Socialtjänstlagen ska användas för att bevilja bidrag till fristående elrullstolsgarage efter liknande kriterier som tidigare; Jan Hägglund, Agneta Björk, Davis Kaza och Patrik Brännberg (AP)

Beredningsansvariga

Lena Nygård, enhetschef Bostadsanpassning
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Kommunstyrelsen, ksdarium@umea.se

§ 87

Diarienumr: BN-2023/00398

Yttrande över remiss: Gemensam utvecklingsstrategi mellan Umeå kommun och Vasa stad

Beslut

Byggnadsnämnden besvarar remissen utifrån innehåll, ambitionsnivå och ev. kompletteringar på fokusområde 3; *Attraktiva stads- och livsmiljöer* enligt yttrande nedan.

Ärendebeskrivning

Vasa och Umeå ingår i flera internationella sammanhang och samarbetar på många olika sätt och för att samarbetet ska utvecklas ytterligare och bli mer strategiskt och långsiktigt har Umeå kommun och Vasa stad arbetat fram en gemensam utvecklingsstrategi. Visionen är vi i framtiden är en region med gränslösa möjligheter där nu existerande hinder för samarbeten suddats ut och där vi i sann samnordisk anda är en fungerande integrerad region.

Strategin har fyra fokusområden:

- 1) Gemensamt hållbart, innovativt och växande näringsliv
- 2) En konkurrenskraftig region som attraherar talanger
- 3) Attraktiva stads- och livsmiljöer
- 4) Umeå - Vasa – gemensamma upplevelser

Alla fokusområden innehåller dessutom olika element av urbana kvaliteter som hållbarhet, delaktighet och tillgänglighet.

Byggnadsnämnden är främst berörd av fokusområde 3; *Starka attraktiva stads- och livsmiljöer* och ombeds att lämna synpunkter kring strategin med fokus på område 3 – innehåll, ambitionsnivå och ev. kompletteringar.

Byggnadsnämndens yttrande

Byggnadsnämnden yttrar sig över Fokusområde 3 Attraktiva stads- och livsmiljöer och i de delar som rör nämndens ansvarsområde.

Utvecklingsstrategin är på en övergripande nivå och saknar strategiska ställningstaganden inom de fyra inriktningar som lyfts under fokusområde 3. Det fortsatta arbetet med en aktivitetsplan blir därför viktigt för att tydliggöra innebörden av respektive inriktning, var de gemensamma utvecklingsmöjligheterna finns och vilka insatser som bör prioriteras.

En önskvärd komplettering till strategin är att bredda begreppet attraktiva stads- och livsmiljöer till att även inkludera sociala aspekter. Både Umeå och Vasa har en bra position i dessa frågor i ett europeiskt perspektiv vilket bör vara något att ta fasta på i en gemensam utvecklingsstrategi.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-04-13
Utkast: Umeå-Vasa utvecklingsstrategi

Beredningsansvarig/Föredragande

Harry Bertilsson, enhetschef Fysisk planering

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 88

Diarienum: BN-2023/00308

Yttrande över Reviderat förslag till fördjupad översiktsplan för Täfteå

Beslut

Byggnadsnämnden tillstyrker reviderat förslag till fördjupad översiktsplan för Täfteå som är på granskning fram till den 14 maj 2023.

Reservation och protokollsanteckning

Robert Axebro (C) reserverar sig mot beslut till förmån för eget förslag och meddelat att han kommer att lämna in en skriftlig protokollsanteckning.

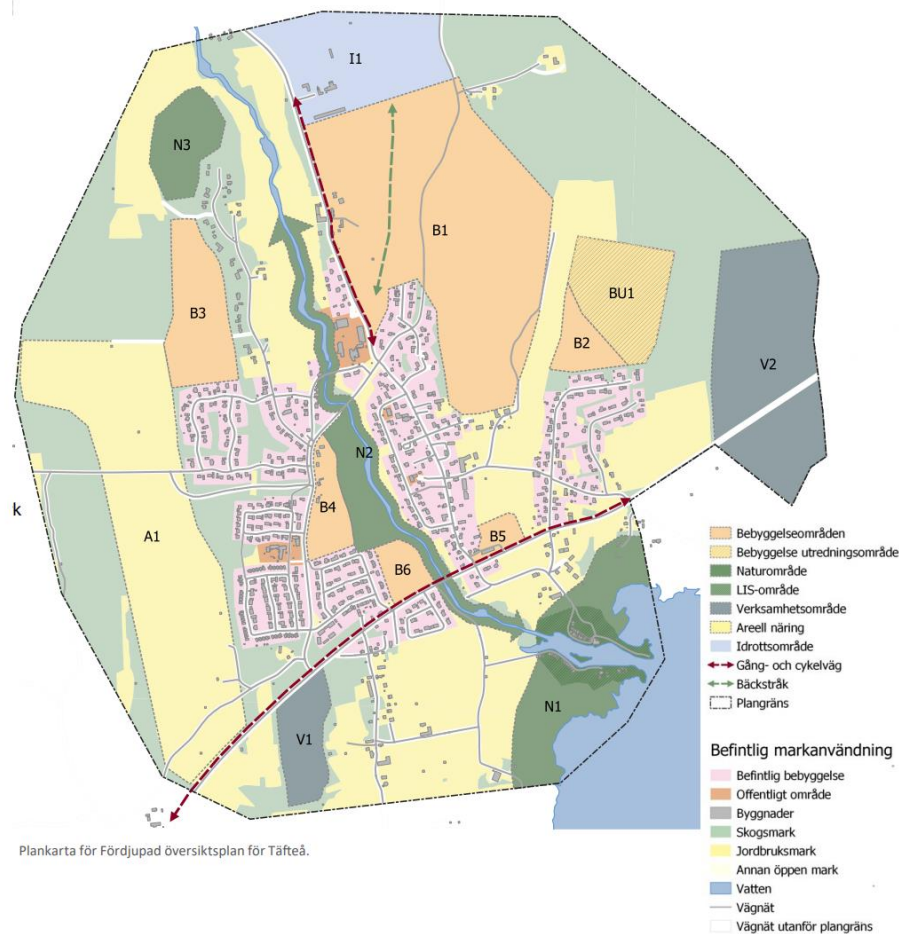
Ärendebeskrivning

Ett förslag till en ny fördjupad översiktsplan för Täfteå har tagits fram av Översiktligplanering, Fysisk planering. Förslaget till ny fördjupad översiktsplan innebär att Täfteå kan fortsätta utvecklas med fler bostäder, två verksamhetsområden, viktiga stråk för natur och landskap bevaras och fler ytor för service.

I plankartan har 6 områden avsatts för bebyggelseutveckling B1-B6 varav ett område har avsatts som ett reservat BU1 (figur 1). Dessa bebyggelseområden ger möjlighet att uppföra bostäder samt kommunal och privat service inom dessa ytor. Reservatsområdet för bebyggelse är reserverat på grund av ett riksintresseområde för vindkraft på Bussjöberget öster om Täfteå, som behöver ett visst skyddsområde. Detta område kan bli möjligt att bebyggas när riksintresseområdet för vindkraft plockas bort.

Områdena för verksamhetsytorna V1-V2 (figur 1), möjliggör för industri och annan verksamhet som inte ska samförläggas med bostäder. Dessa är förlagda intill huvudvägstråket Skomakarvägen/642 som också trafikeras av kollektivtrafiken.

Ett LIS-område är utlagt för området för Strana och Täfteåns utlopp. Området har en känslig naturmiljö och utgör kulturmiljö av det tidigare fiskeläget. Det är därför viktigt att en eventuell utveckling inom LIS-området tar hänsyn till naturmiljöns värden och funktioner.



Plankarta för Fördjupad översiktsplan för Täfteå, granskningshandling 2023.

Sedan samrådet är verksamhetsområde V2 och B5 tillagt. I maj 2022 blev planförslaget återremitterad för behandling för tillägget B5, som innebär en möjlighet till bebyggelse intill området för ICA.

Fysisk planering bedömer att genom ett utpekande av både bebyggelseområde B5 och B6 försvåras/omöjliggörs efterföljande detaljplanprocess då rådande lagstiftning anger att brukningsvärd jordbruksmark enbart få tas i anspråk om annan lämplig mark inte finns. Fysisk planering anser att B5 även är problematisk eftersom kopplingen i

landskapet för åkermarken i östra Täfteå delvis försvinner liksom dess kulturmiljövärden.

B6 är ett område som inte utgör sammanhängande jordbruksmark och är ett strategiskt läge genom att byn kan länkas samman med bebyggelse och eventuellt en gångbro över Täfteån. B6 utgör ett lämpligt läge för ny kommersiell service i Täfteå vilket medför att tyngdpunkten för service balanseras och att boende i västra Täfteå får närmare till service.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-04-04

Fördjupad översiktsplan för Täfteå, granskningshandling februari 2023

Samrådsredogörelse

Beredningsansvariga

Anna Hedkvist Herzog, planarkitekt

Maria Blomqvist, chefsarkitekt

Föredragande

Anna Hedkvist Herzog, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Axebro (C) – Tillägg med att bebyggelseområde B6 ska utgå.

Mikael Berglund (S) – Avslag till Axebros tilläggsyrkande.

Beslutsordning

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till tjänsteskrivelsens förslag att tillstyrka reviderat förslag till fördjupad översiktsplan och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till Axebros tilläggsförslag och finner att byggnadsnämnden avslår förslaget.

Protokollsanteckning från Robert Axebro (C)

”Centerpartiet är positiv till den fördjupade översiktsplanen FÖP Täfteå, men är tveksam till område B6 bl a på grund av strandskyddet längs

Täfteån samt att det rör sig om aktivt brukad jordbruksmark. Centerpartiet anser att område B5 kan tillgodose det behov av centrumbildande bebyggelse med flerfamiljshus som Täfteå saknar idag. Området kan göras smalare så att påverkan på odlingslandskapet i nord-sydlig riktning minimeras. Tillkommande blandad bebyggelse utformas som radby med en mindre gata mot åkerstråket likt en 'kaj mot odlingslandskapet'."

Beslutet ska skickas till

- Fysisk planering

§ 89

Diarienum: BN-2023/00007

Stadsarkitekten informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 25 mars, 4 och 18 april 2023 bland annat gällande:

- Markanvisningsavtal Hörneå 30:2–30:4, förlängning 2023
- Genomförandeavtal Biljetten 2
- Förlängt markanvisningsavtal Fogen 6 och 7
- Tilläggsavtal 1 till exploateringsavtal för Tomtebo gård
- Markanvisningsförfrågan Kryddgården 1, Frukträdets 1 och del av Nyttoväxten 1
- Informationsärenden
 - Lägesrapport Vision Dåva samt fysisk planering
 - Norrbyuskär
 - Pågående planering i Holmsund och Obbola
 - Idéstudie Tegs centrum

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Flatholm, stadsarkitekt

§ 90

Diariernr: BN-2023/00578

Inbjudan till FSBS utbildningsdagar 2023

Beslut

Byggnadsnämnden medger att ordförande Mikael Berglund (S), ledamöterna Maria Olsson (V) och Tichaona Dumba Maphosa (S) samt ersättarna Sebastian Svahn (S) och Stina Fahlgren (C) deltar i FSBS utbildningsdagar den 13–15 september 2023 i Skellefteå.

Arvode utgår enligt kommunens arvodesregler.

Ärendebeskrivning

Styrelsen i Föreningen Sveriges Bygglovgranskare och byggnadsnämndsSekreterare (FSBS) och Skellefteå kommun inbjuder till FSBS årliga utbildningsdagar den 13–15 september 2023.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-04-12
Inbjudan med program

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutet ska skickas till

- Mikael Berglund
- Maria Olsson
- Tichaona Dumba Maphosa
- Sebastian Svahn
- Stina Fahlgren

§ 91

Diarienum: BN-2023/00612

Inbjudan till Stadsbyggnadsdagen 2023

Beslut

Byggnadsnämnden medger att vice ordförande Robert Axebro (C), ledamöterna Mona Westman (S), Maria Olsson (V), Jan Kollberg (KD) och Ulrik Berg (M) samt ersättarna Sebastian Svahn (S), Marianne Löfstedt (M), Stina Fahlgren (C), Albin Norman (S), Johan Stål (V) och Elli-Mari Lundgren (M) deltar i Stadsbyggnadsdagen den 2 maj 2023 kl. 8:30-16:30.

Arvode utgår enligt kommunens arvodesregler.

Ärendebeskrivning

Det är flera som tillsammans utvecklar och bygger Umeå. För att kunna växa hållbart och klara kraven inför framtidens stadsutveckling, behöver vi samverka. Och alla behövs - både kommun och näringsliv!

Umeå kommun, Fastighetsägarna och Byggföretagen in till en Stadsbyggnadsdag för inspiration, nätverkande och givande samtal för fortsatta samarbeten.

Beslutsunderlag

Inbjudan med program

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 92**Gitarren 1 m.fl.**

Diarienumr: BN-2015/01154

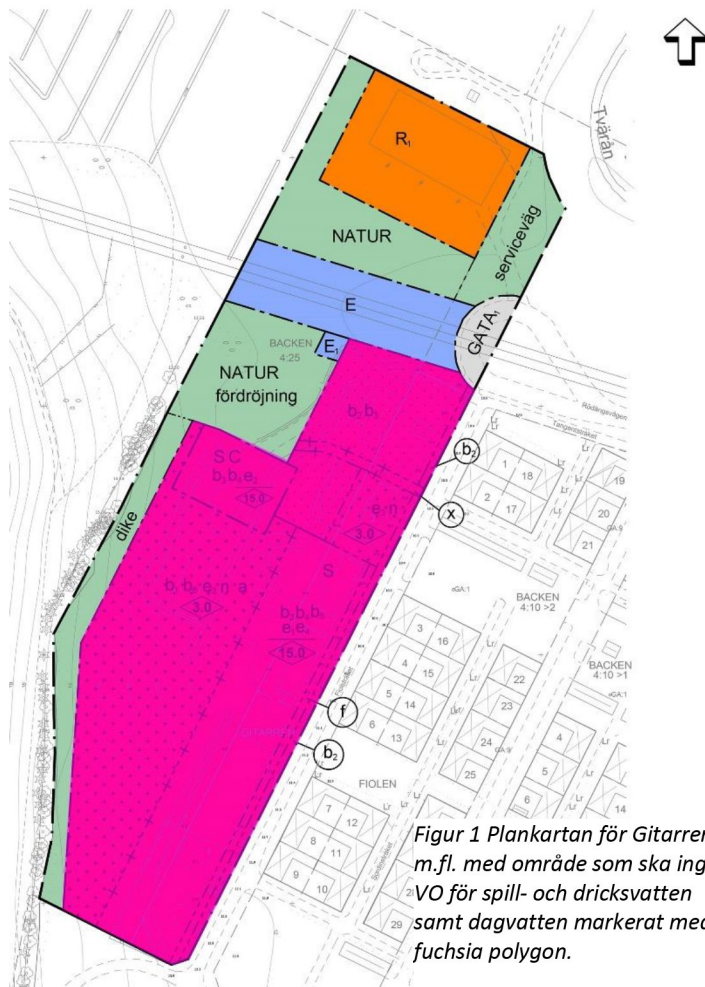
Detaljplan för Gitarren 1 med flera - skola, förskola**Beslut**

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för fastigheterna Gitarren 1 och 2 samt del av Backen 4:25 och del av Backen 4:9.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för fastigheterna Gitarren 1 och 2 samt del av Backen 4:25 och del av Backen 4:9 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområde för dricks- och spillvatten samt dagvatten till att omfatta hela markytan som i plankartan planläggs för skolverksamhet [S] och centrumverksamhet [C].

Motiv till utökande av verksamhetsområde

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten samt dagvatten utökas till att omfatta hela markområdet som planläggs för skola och centrum.

Verksamhetsområdet för spill- och dricksvatten samt dagvatten utökas eftersom Umeå kommun tillsammans med Vakin ser ett behov av att ur allmän synpunkt förse nya byggnader med VA och hantera dagvatten som tillkommer inom skolområdet. I figur 1 nedan syns den mark som planläggs för skola och centrumverksamhet som ska ingå i de utökade verksamhetsområdet för dricks- och spillvatten samt dagvatten.



Figur 1 Plankartan för Gitarren 1 m.fl. med område som ska ingå i VO för spill- och dricksvatten samt dagvatten markerat med fuchsia polygon.

Syfte

För att möjliggöra bättre läromiljöer samt möta den ökade mängden elever som förutspås i Rödängsområdet är syftet med detaljplanen att möjliggöra för nybyggnation av skolbyggnader och idrottshall. De nya byggnaderna ska anpassas i skala och utformning för att undvika skuggning av lokalgata och befintliga bostadshus i öster.

För att säkerställa friyta för lek inkluderar planområdet ytorna väster och norr om dagens skolområde som består av ängsbevuxen mark samt en grusplan. Ytterligare syfte med detaljplanen är att säkerställa dessa ytor för skolverksamhet samt rekreation.

Vidare är syftet med detaljplanen att skapa förutsättningar för god dagvattenhantering i området samt att i så stor utsträckning som möjligt bevara de naturvärden som förekommer inom planområdet. Ett annat syfte är att skapa förutsättningar för en säker trafiksituation inom området.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 14 november 2017.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Samrådsmöte hölls inte på grund av rådande pandemi. Ett extra informationsmöte hölls därför efter granskning i januari 2023, för att möjliggöra för närboende att få bättre insikt i planförslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering. Av utlåtandet framgår bl.a. att närboende längs Fiolstråket motsätter sig de nya byggnadernas höjd på grund av skuggning, att nya Rödängsskolan bör placeras mer åt väster närmare Rödberget. Det har även inkommit frågor kring trafiksituationen och hur idrottshallen ska kunna nyttjas.

Ändringar efter granskning

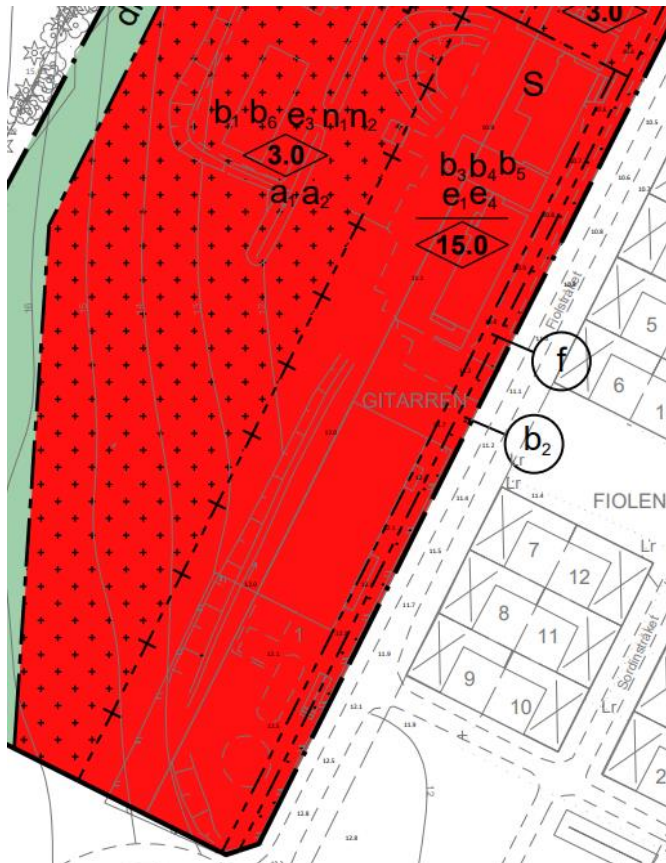
Dessa synpunkter har medfört att nockhöjden för skolbyggnaderna ändrades från 17,5 meter till 15 meter. En nockhöjd på 15 meter möjliggör för skolbyggnader i två våningar i träkonstruktion samt tillräckligt utrymme för ventilation. Regleringen ändrades från byggnadshöjd till nockhöjd i granskningsförslaget eftersom nockhöjd är den reglering som bäst säkerställer goda ljusförhållanden. En nockhöjd på 15 meter bedöms inte innebära betydande olägenhet för kringboende.

Byggrätten har också breddats något till 36 meter och en egenskapslinje har lagts till i byggrättsområdet för skolbyggnaderna för att markera var husliv ska börja. Inom det nya egenskapsområdet för den breddade

byggrätten har bestämmelsen **f** införts om att endast utskjutande byggnadsdelar och brandtrappa tillåts.

För att skydda nya byggnader mot översvämande vatten från höga flöden i Tvärån eller kraftiga regn har en bestämmelse införts **b₅** inom skolans byggrättsområde, **b₅** innebär att lästa bjälklagsnivå är 11,5 meter över nollplanet.

För att ytterligare säkra skolgårdens kvaliteter för landskapsbilden och omhändertagande av dagvatten har bestämmelserna **n** och **a₂** införts. **N** innebär att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och **a₂** innebär att marklov även krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.



Figur 2 Utsnitt ur plankartan med bestämmelser som justerats och lagts till efter granskning.

Umeå kommun, Fysisk planering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-03-24

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat mars 2023
- Plankarta daterad mars 2023
- Planbeskrivning daterad mars 2023
- Samrådsredogörelse juni 2022
- Dagvattenutredning 1 2018-12-21
- Dagvattenutredning 2 2022-02-11
- Markteknisk undersökningsrapport 2018-09-28
- Tomtutredning version 4 2022-11-22
- Översiktligt PM Geoteknik 2018-10-15

Beredningsansvariga

Anna Hedkvist Herzog, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

Föredragande

Anna Hedkvist Herzog, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till fysiskplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen
- Vakin (om verksamhetsområdet utvidgas)

§ 93

Holmsund 2:42 m.fl.

Diarienum: BN-2020/00357

Detaljplan för Holmsund 2:42 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Holmsund 2:42 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med en utformning som överensstämmer med rådande stads- och landskapsbild. Syftet är också att säkerställa en god dagvattenhantering och bekräfta befintliga förhållanden för samlingslokalen.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Fysisk planering, den 13 september 2021.

Detaljplanen möjliggör för ca 10 bostäder, komplementbyggnader, natur och park samt gata. Detaljplanen bekräftar även befintligt förhållande för samlingslokalen.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och handläggs med standardförfarande.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Samråd hölls under tiden 17 juni – 8 juli 2022 och granskning under tiden 22 februari – 9 mars 2023.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande upprättats av

Umeå kommun, Fysisk planering. Av utlåtandena framgår bl.a. att planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan har reviderats genom att planområdesgränsen i norr flyttas och omformas för att inrymma en tillkommande byggrätt för en mindre komplementbyggnad på fastigheten Holmsund 2:41. Byggrätten på Holmsund 2:41 justeras för att bevara befintlig exploateringsgrad. Område **[m]** – *avledande stråk för dagvatten* ändras till **[NATUR] [dike₂]** och byggnadshöjden för B justeras från 7,5 m till 8,0 m.

Planbeskrivningen kompletteras under avsnitten friyta, parkering, varumottagning och angöring, dagvatten, miljö kvalitetsnormer och genomförandefrågor.

Umeå kommun, Fysisk planering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-03-17

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat mars 2023
- Plankarta daterad mars 2023
- Planbeskrivning daterad mars 2023
- Samrådsredogörelse februari 2023
- Utredningar oktober 2022

Beredningsansvariga

Emelie Wållberg, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Emelie Wållberg, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

§ 94

Obbola 23:287

Diariernr: BN-2023/00072

Planbesked för Obbola 23:287

Beslut

Byggnadsnämnden inleder inte planläggning av Obbola 23:287.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden noterar att planberedningen visat att de kvarvarande möjligheterna till ytterligare tomter är så begränsade att planläggning i nuläget inte är rimligt utifrån det stora behovet av annan planläggning.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av småhus. Syftet är också att skydda värdefull naturmiljö, anpassa ny bebyggelse till befintlig bebyggelsestruktur samt säkerställa en god dagvattenhantering.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en enskild plan och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget ca 20 km söder om Umeå stadskärna. Området har en total area på ca 21 hektar.



Preliminär avgränsning av planområdet. Observera att befintliga tomter inom planområdet inte ingår i planområdet.

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökanden föreslår tillskapande av mer tomtmark för bebyggelse av småhus.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Kända planeringsförutsättningar

Gällande översiktsplan

Området ingår i den fördjupade översiktsplanen för kusten. Området pekas där framför allt ut som detaljplanelagt område. En mindre del av områdets norra del pekas ut som utredningsområde för bebyggelse med koppling till Obbolas tätortsutvidgning där allmän åtkomst ska bibehållas och hänsyn tas till känsliga våtmarker.

Gällande detaljplaner

Aktuell fastighet berör fem aktuella detaljplaner. Dessa detaljplaner reglerar bland annat bostäder, fritidshus, vattenområde, lokalgator, småbåtshamn, parkmark och natur. De föreslagna nya tomterna är idag planlagda som natur, småbåtshamn samt bostäder. En föreslagen tomt är inte planlagd.

Forn- och kulturlämningar

Det föreslagna planområdet har inte utretts för forn- och kulturlämningar, varpå inga fynd finns registrerade i dag.

Fritidsområden med historia besitter ofta kulturhistoriska värden. Dessa värden kan handla om volym, material, färgsättning och placering i landskapet. Beroende på exploateringens omfattning kan ett sådant kulturhistoriskt underlag behöva tas fram.

Strandskydd

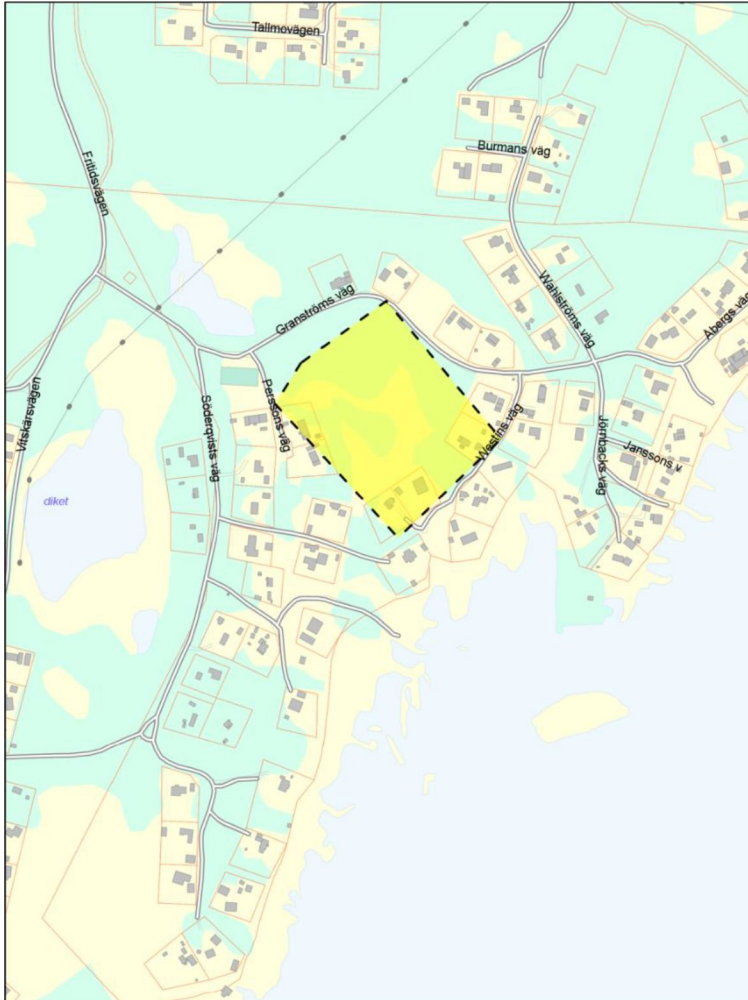
Flertalet föreslagna tomter ligger inom strandskyddat område och preliminär bedömning är att det inte föreligger några särskilda skäl att upphäva strandskyddet. Tomterna mot havet utgör idag viktiga gröna släpp mot kustområdet, för utblickar och ur ett tillgänglighetsperspektiv.



Föreslagna tomter som omfattas av strandskydd

Markavvattningsföretag

Inom del av området finns ett markavvattningsföretag. Detta bör utredas under detaljplanearbetet.



Markavvattningsföretag

Naturvärden

Arter med naturvärden finns inom och runt omkring det föreslagna planområdet, samt värdefull våtmark. Våtmarken, klass 2, har höga naturvärden. Hänsyn behöver också tas till de förekomster av invasiva arter som finns inom området så att inte exploateringen medför vidare spridning. Under detaljplanearbetet krävs en naturvärdesinventering och inventering av arter enligt artskyddsförordningen.

Fastighetsgränser

Området har generellt bra fastighetsgränser.

Miljöpåverkan

Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på

Natura 2000-område. Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

Det finns inte anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Ytterligare exploatering vid strandmiljöer medför en negativ påverkan på den befintliga miljön och tillgängligheten till strandområdena. Risk för miljöpåverkan på våtmark och ekosystemtjänster. Risk för översvämning finns i delar av området och dagvattenhanteringen behöver utredas.

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Service och infrastruktur

Fler småhustomter i området genererar mer trafik på södra Obbolavägen. I förlängningen innebär detta ett behov av säkerhetsåtgärder längs denna väg.

Vägnätet i området har ett enskilt huvudmannaskap. Två busshållplatser finns inom föreslagna planområdet. Närmaste skolorna finns ca tre mil norrut, mot centrala Obbola.

Befintlig bebyggelse inom föreslaget planområde är ansluten till det allmänna vattenledningsnätet genom en vattenförening. Det är upp till vattenföreningen att bedöma om kapacitet att ansluta ytterligare bebyggelse finns. Om så är fallet ska vattenföreningen kontakta Vakin som då påbörjar en utredning om kapacitet finns i allmänna ledningsnätet. Beroende på exploatering kommer kapacitetshöjande åtgärder krävas för att tillgodose behovet av tillkommande bebyggelse i området.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen kan bidra till en lokal utveckling av Obbola där nya bostadsenheter stärker befintligt bebyggelseområde. Platsens lokalisering kan också uppmuntra till fysisk aktivitet och rörelserikedom.

Sammantagen bedömning

Förslaget i ansökan går i stort i linje med översiktsplanens intentioner.

Sammantaget bedömer vi platsen som lämplig för exploatering. Planområdet behöver dock ses över då flertalet föreslagna tomter ligger inom strandskyddat område där den preliminära bedömningen är att inga särskilda skäl föreligger för att upphäva denna.

Viktiga aspekter att ta hänsyn till i planarbete är släpp och tillgänglighet till strandområdet, skydda värdefulla naturområden samt utreda lämplig dagvattenhantering.

En preliminär uppskattning är att planen kan skapa förutsättningar 4–6 nya bostäder.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Justeringar av planområdet behöver ses över under detaljplanarbetet.

En tomt i söder kan eventuellt styckas av utan uppförande av detaljplan. Om detta är utfört behöver följas upp vid uppstart av planarbetet.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanarbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Naturvärdesinventering och artskydd (säsongsberoende)
- Dagvattenutredning
- Kulturmiljöutredning
- VA-utredning
- Markavvattningsföretag

Utredningsbehovet kan behöva justeras då plangränsen undersöks närmare.

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan.

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1, 10 650 kr.

Beredningsansvarig

Emma Teglund, planarkitekt

Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Inte inleda planläggning.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att inte inleda planläggning.

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

§ 95

Ersboda 2:1

Diariernr: BN-2023/00037

Planbesked för del av Ersboda 2:1

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av del av Ersboda 2:1

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, parkering.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som *plan för verksamhetsmark* och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget på handelsområdet i sydvästra delen av Ersboda, i närheten av väg 364/Ersmarksvägen. Området har en total area på ca 700 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Ansökan om planbesked har inkommit för del av den kommunala fastigheten Ersboda 2:1. Ambitionen är att fastigheten Skogslunden 1 ska kunna utöka sin fastighet för parkering. Markanvisningsavtal finns med kommunen.

Vid planering av Sandbäckens handelsområde flyttades den nya vägsträckningen längre norrut än hur den är planlagd i gällande detaljplan. Marken är idag en outnyttjad yta som inte fyller någon tydlig funktion.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Platsbesök

Vid platsbesök är marken snöbetäckt men används till viss del för parkering till befintliga fastighet, med utfart mot gatan i norr.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Området är i gällande översiktsplan, Fördjupning för Umeå (2016), utpekad som detaljplanelagd tätortsbebyggelse samt utredningsområde för I20. Fördjupningen för I20-området bekräftar nuvarande markanvändning för aktuellt område med befintlig detaljplan.

Området ligger inom influensområde för totalförsvaret och är i gällande detaljplan *Detaljplan för fastigheterna Ersboda 2:1 m.fl. (2480K-P98/138)* planlagd som allmän plats, lokalgata. Utfartsförbud finns mot gatan i norr.

Pågående planer i närområdet

För området kring Sandbäcken pågår utredningar för att möjliggöra en utökning av det planlagda handels- och verksamhetsområdet västerut. På fastigheten del av Umeå 4:3 med flera finns ett positivt planbesked om att inleda planläggning.

Miljöpåverkan

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Miljökvalitetsnormer förväntas inte överskridas.

Fastigheten ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att fastigheten omhändertar sitt dagvatten med lokala lösningar. Genomförande av ansökan innebär att grönyta försvinner vilket medför ett förändrat behov av att hantera dagvatten inom fastigheten.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Ansökan omfattar endast en begränsad yta i anslutning till en redan utbyggd fastighet samt förväntas inte medföra ytterligare exploatering i form av byggnader. Ansökan bedöms som komplettering till befintlig användning och motverkar inte översiktsplanens intentioner eller kommunens strategiska samt hållbarhetsmål.

Sammantagen bedömning

Att använda outnyttjad mark ger möjlighet till en mer genomtänkt utformning av fastigheten utifrån förändrade förutsättningar i närområdet.

Fastigheten Skogslunden 1 omfattas inte av verksamhetsområde för dagvatten. Det behöver utredas hur fastigheten kan hantera dagvatten för tillkommande mark. Skogslundens befintliga detaljplan (2480K-P98/138) beskriver gröna intentioner med bland annat körytor och parkering som möjliggör för infiltration. Möjligheten att fullfölja dessa ambitioner bör beaktas i planarbetet.

Utredningsbehov

I detaljplanearbetet bör dagvattenhantering utredas samt trafikflöden beaktas. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

Uppllysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 3 med 6 390 kr.

Beredningsansvarig

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

§ 96

Sävar 1:7

Diariernr: BN-2022/02408

Planbesked för del av Sävar 1:7

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av del av Sävar 1:7.

Syfte

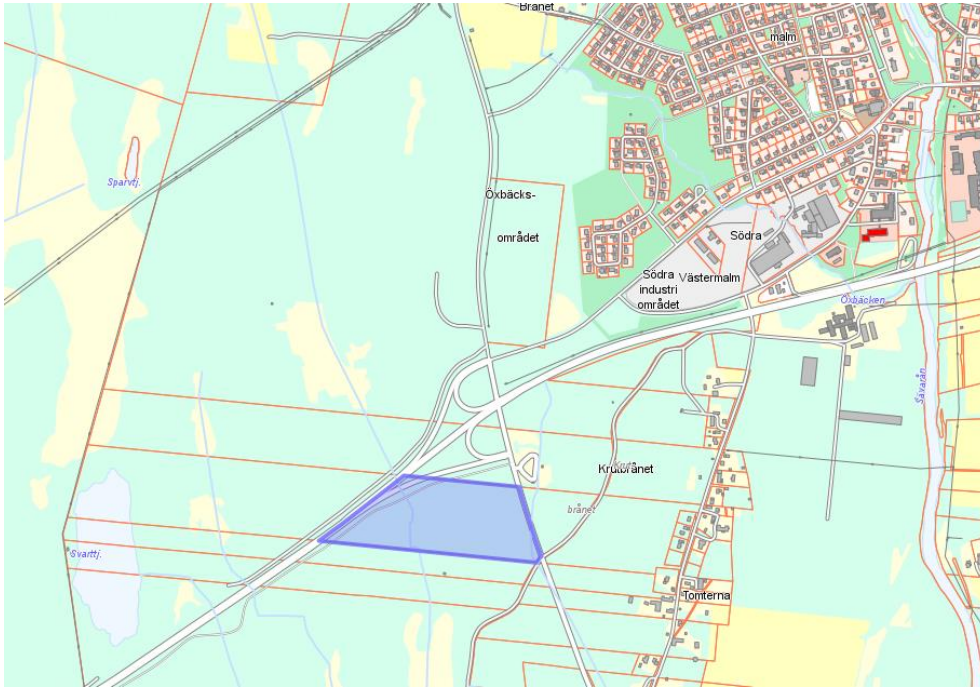
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för drivmedelsstation, restaurang och handel.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en *plan för verksamhetsmark*, och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget ca 16 km nordost om Umeå stadskärna, längs E4. Området har en total area på drygt 10 ha.



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Bakgrund

I samband med att Trafikverket påbörjar arbetet med järnvägsanläggningen under 2024 kommer befintlig bensinstation och butik att lösas in av Trafikverket och trafikplatsen kommer att byggas om. Befintlig rastplats utgår och en ny tillkommer som även ska ersätta den i Täfteböle.

Området som omfattas av ansökan ligger i ett strategiskt läge med bra åtkomst från E4:an och den nya rastplatsen. Området får också direkt närhet till Sävars nya resecentrum.

Planbeskedsansökan

Planen ska möjliggöra drivmedelsförsäljning, men även restaurang, handel och andra verksamheter som gör platsen till ett attraktivt stopp längs E4:an.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

FÖP Sävar (2021) gäller för området, och i den pekas planområdet ut som en del av U1, som är avsatt för framtida resecentrum och ny rastplats, samt i anslutning till denna drivmedelsförsäljning och snabbmatsförsäljning.

Området är inte detaljplanelagt tidigare.

Miljöpåverkan

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan, och miljökvalitetsnormer förväntas inte överskridas.

Området är redan idag utsatt för trafikbuller, men påverkan på kommande verksamheter bör utredas.

Service och infrastruktur

Befintliga VA-ledningar finns 7–800 meter bort, behöver utredas hur anslutning ska ske.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen bidrar till den övergripande utvecklingen i Sävar, som en del i att göra Sävar till en attraktiv och växande stadsdel. Planen utgör också ett komplement till järnvägsplanen, som i sig bör kunna bidra till att öka andelen hållbara resor till och från Sävar samt skapa möjlighet för fler människor att bosätta sig i den här delen av Umeå.

Sammantagen bedömning

Planansökan bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner och utgöra en del av Umeå kommuns större utvecklingsplan. Projektet bedöms kunna utgöra ett positivt komplement till det resecentrum som planeras och till Sävar i stort. Projektet bidrar också till att öka serviceutbudet för resande längs E4:an.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Planarbetet bör försöka samordnas med den pågående utbyggnaden av järnvägsplanen, vilket kommer att kräva att planen får en hög prioritet.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma:

- VA-utredning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Naturvärdesinventering

En arkeologisk utredning av området är påbörjad under hösten 2022, och kommer att slutföras under 2023.

Fastighetsgränserna är av dålig kvalitet och behöver utredas.

Uppllysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 med 10 650 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

§ 97

Gefion 9

Diarienum: BN-2023/00252

Planbesked för Gefion 9

Beslut

Byggnadsnämnden inleder inte planläggning av Gefion 9.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Förslaget bedöms inte följa översiktsplanens intentioner om att skapa fler bostäder i centrum, och kommunens resurser behöver användas till planläggning som ger mervärden för staden i stort och ligger i linje med de övergripande målen.

Syfte

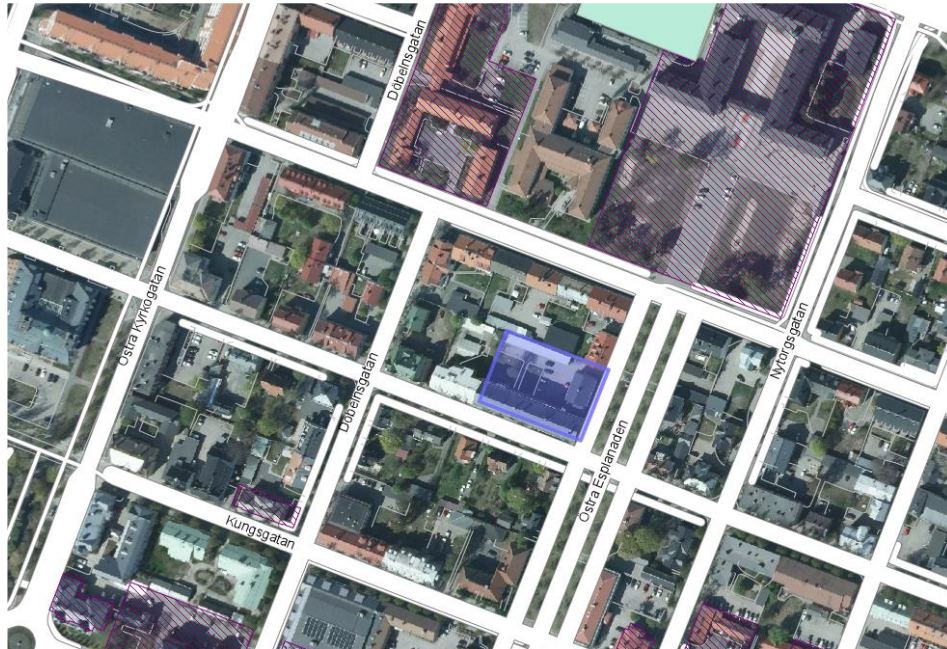
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kontor, att bekräfta befintliga förhållanden och möjliggöra en expansion av befintlig församlingsverksamhet inom fastigheten.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en ändringsplan och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget strax öster om Umeås stadskärna, i hörnet Skolgatan/Östra Esplanaden. Området har en total area på ca 2 500 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Svenska kyrkan har idag sina lokaler i en tegelbyggnad på fastigheten Gefion 9. I byggnaden bedrivs i huvudsak församlingsverksamhet, men i ett av trapphusen finns fem stycken uthyrningslägenheter. Svenska kyrkan önskar omvandla dessa lägenheter till kontor för att kunna utöka verksamheten, men då hela fastigheten är planlagd för bostäder blir ändringen planstridig. Ansökan avser därför en ändring i användningen från bostäder till kontor. Ansökan avser inga övriga justeringar i planen och man har inte för avsikt att göra några ändringar på byggnaden exteriört.



Foto från platsen, Svenska kyrkans byggnad på Gefion 9.

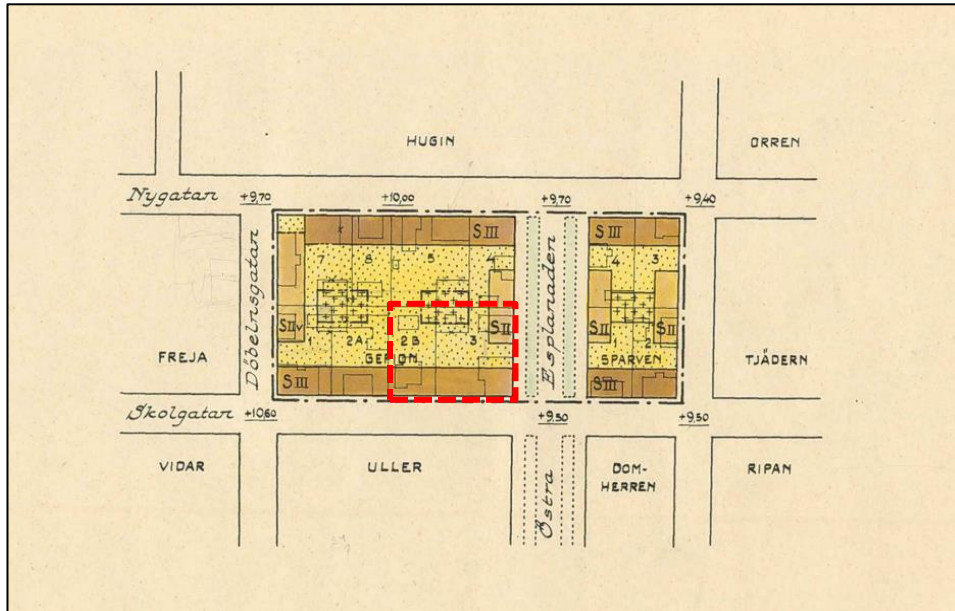
Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanens Fördjupning för Umeå (2011) gäller för platsen. Fördjupningen förespråkar en förtätning med i huvudsak bostäder i centrum.

Området ingår i riksintresset för kulturmiljövård.

Gällande detaljplan från 1952 medger bostäder med komplement i form av "samlings-salar och garage, samt lokaler för handel och hantverk".



Gällande detaljplan, Stadsplan för kv. Gefion och Sparven, 2480K-P52/1953

Miljöpåverkan

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen bidrar inte till att nå kommunens hållbarhetsmål, då den inte skapar någon större förändring för stadsbilden eller infrastrukturen. Ett litet antal bostäder försvinner från centrum.

Sammantagen bedömning

Fysisk planering ser inga hinder för åtgärder, men gör dock bedömningen att det är en ändring som inte bidrar till stadsutvecklingen i stort. Planen skapar inte förutsättningar för nya bostäder.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Riksintresse kulturmiljö
- Vägbuller

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 3 med 6 390 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Inte inleda planläggning.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att inte inleda planläggning.

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

§ 98

Glasbjörken 2

Diarienumr: BN-2023/00063

Planbesked för Glasbjörken 2

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Glasbjörken 2.

Syfte

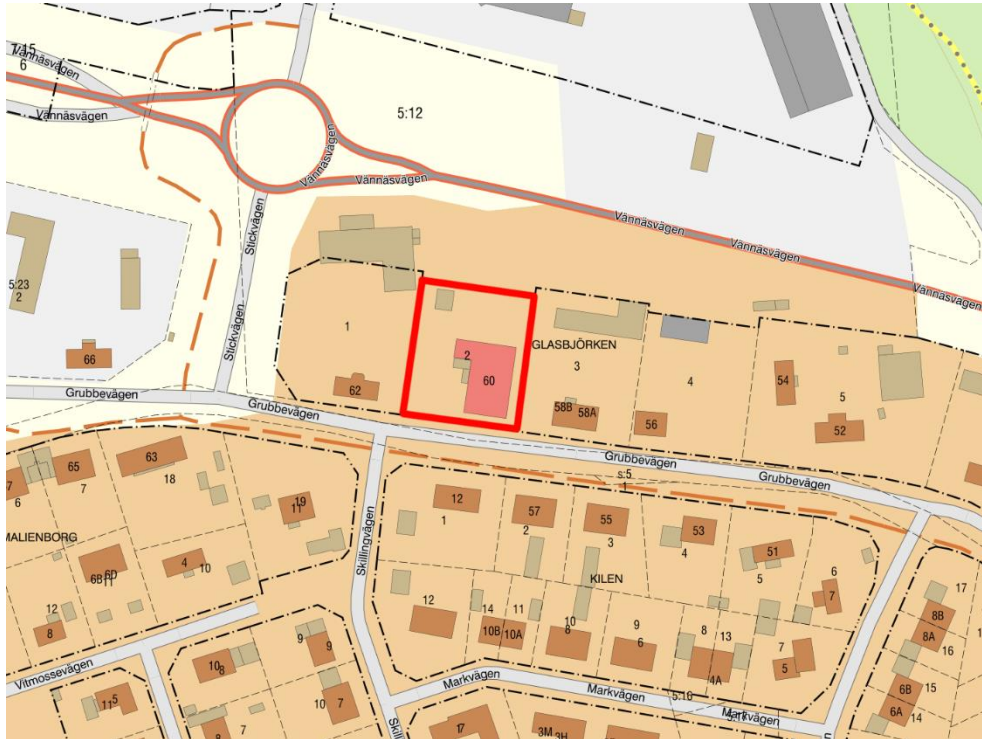
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gruppboende (LSS).

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en förtätningsplan inom femkilometersstaden och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget ca 3 km väster om Umeås stadskärna, längs Grubbevägen. Området har en total area på ca 2 000 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Inom fastigheten finns idag gruppboende (LSS) i en våning. Sökande önskar utöka nuvarande verksamhet med ytterligare bostäder samt komplementbyggnader. Verksamheten är i nuläget delvis planstridig vilket sökande även önskar åtgärda.

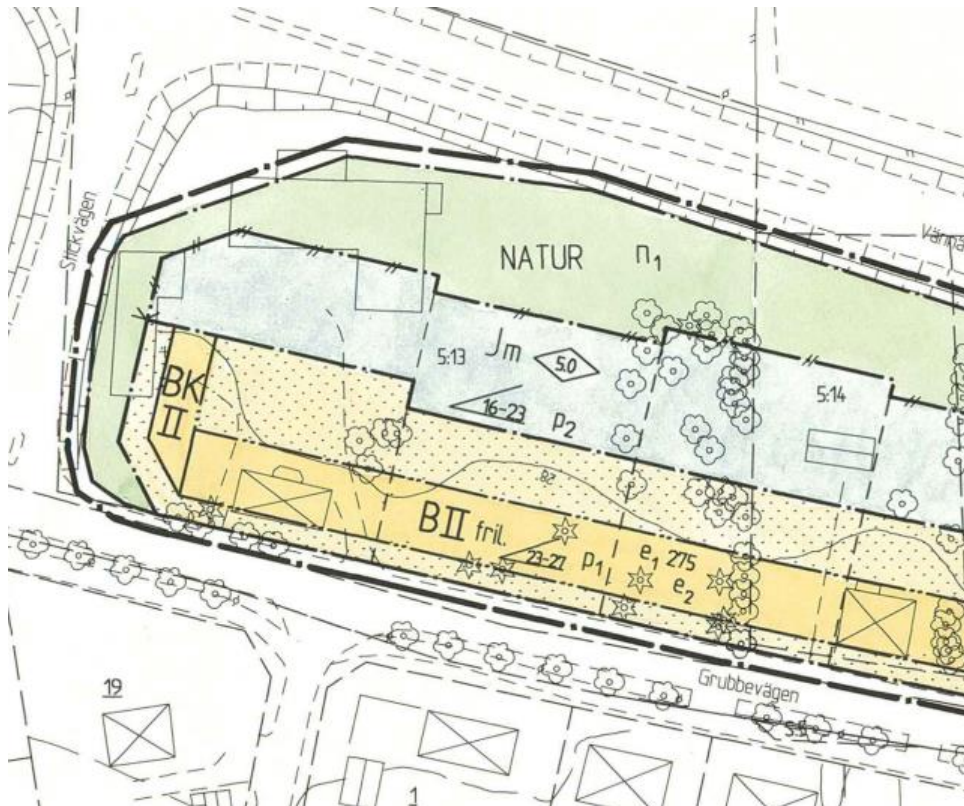
Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanens Fördjupning för Umeå (2011) gäller för platsen. Fastigheten är utpekad som detaljplanelagd tätort och ansökan bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan från 2002 medger bostäder i två våningar samt småindustri och hantverk.

Inom fastigheten finns även ett befintligt servitut för fjärrvärmeledning.



Gällande detaljplan, detaljplan för del av Backen 5:13 m.fl., 2480K-P03/49

Miljöpåverkan

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Sammantagen bedömning

Den sammanvägda bedömningen är att ansökan bidrar till att uppfylla översiktsplanens intentioner, ökar mängden bostäder inom staden samt bidrar till utökad service.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Vid inledning av detaljplanläggning bör kommunen utreda möjligheten att inkludera fastigheten Glasbjörken 1 i planområdet, där ett särskilt värdefullt enstaka hus är utpekad i byggnadsordningen. Behovet av bullerplank mot Vännäsvägen behöver också undersökas.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanarbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Bullerutredning
- Riskutredning

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan.

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 om 10 650 kr.

Beredningsansvarig

Adrian Hammar, planarkitekt

Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

§ 99

Tavelsjö 7:8

Diarienum: BN-2022/02303

Planbesked för del av Tavelsjö 7:8

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Tavelsjö 7:8 med följande tillägg i syftet: *Vid planläggningen ska även möjlighet att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus utredas.*

Reservation

Karl Modig (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden vet att behovet av bostäder som fungerar för den del av befolkning som är 80 år kommer att öka kraftigt i alla delar av kommunen. För att möta behovet behövs bostäder som är anpassade och placerade i närheten av butik, samlingslokaler, kollektivtrafik med mera. Detta kommer att vara avgörande för människornas möjlighet att leva ett fungerande liv och ha stor inverkan på samhällets möjligheter att ge det stöd som krävs i form av hemtjänst med mera. Denna plats är den placering som möjliggör närhet till service och mötesplatser i Tavelsjöbygden. Området är utifrån sin placering nära kyrka, kyrkogård, andra bostäder och livsmedelsbutik samt den relativt kraftiga sluttningen inte är attraktivt för extensivt jordbruk.

Platsen är tidigare utpekad i ett planprogram som lämplig för bostadsbyggande.

Med anledning av ovanstående beslutar byggnadsnämnden att bifalla ansökan samt tillföra att möjligheten till flerbostadshus ska prövas inom planområdet.

Syfte

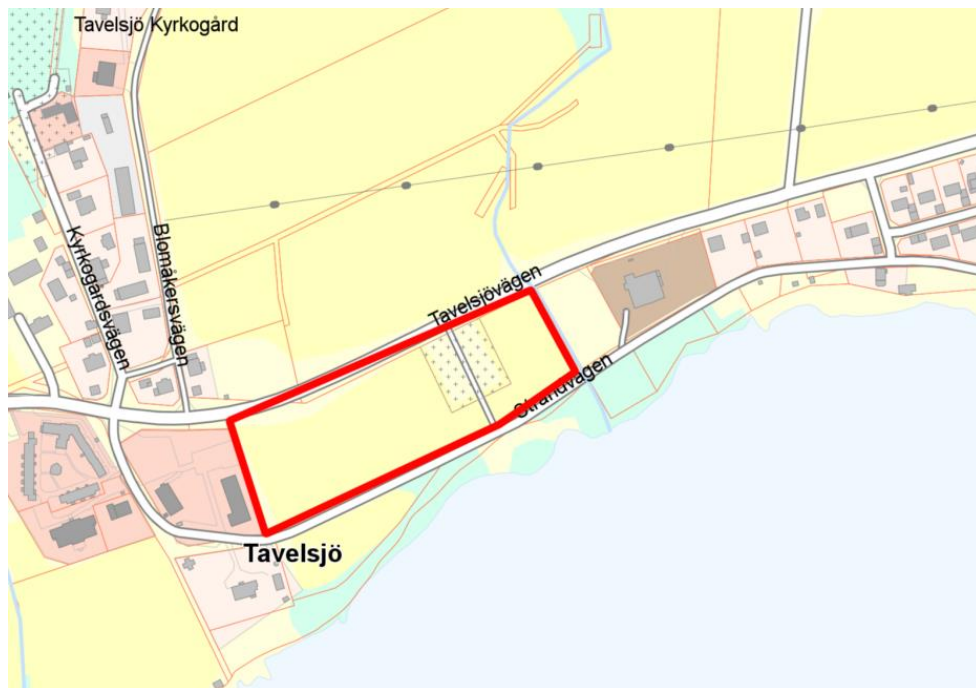
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av radhus. Syftet är också att anpassa bebyggelsen till den befintliga kulturmiljön och relationen mellan kyrkan och begravningsplatsen inom planområdet.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en småhusplan och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget i Tavelsjö, mellan Tavelsjövägen och Strandvägen. Området har en total area på ca 20 000 kvm.



Preliminär avgränsning av planområdet

Planbeskedsansökan

Sökanden önskar inom fastigheten anlägga en modern "kyrkby" mellan befintlig kyrka i väst och Ica i öst.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Förslaget omfattar ca 55 radhus med tillhörande parkering och komplementbyggnader. Ansökan understryker vikten av att harmonisera den föreslagna bebyggelsen med omgivningen, miljön och den befintliga kyrkogården.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Majoriteten av ytan inom området är i gällande detaljplan (1972) utpekad för begravningsändamål.

I Planprogram för fastigheten Tavel 6:22 m.fl. (2015) pekas området ut som en möjlig plats för småskaliga bostäder i kvartersstruktur.

Planprogrammet belyser även vikten av att ta hänsyn till jordbruksverksamhet, kulturmiljö och strandskydd i framtida planarbete.

Miljöpåverkan

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Kommunala behov

Den kommunala VA-huvudmannen har idag ett ledningsstråk som löper genom området. Vid planläggning måste ett u-område reserveras och vid behov flyttas, vilket bekostas av exploitören.

Sammantagen bedömning

Förslaget bedöms skapa en barriäreffekt delvis mellan kyrka och gravplats, men även land och vatten, samt ha stor påverkan på landskapsbilden.

Förslaget är ej anpassat efter kommunens mål om det öppna landskapet och bedöms ej vara anpassat efter befintlig bebyggelse och struktur.

Då föreslagen bebyggelse ligger på jordbruksmark och strandskyddet återinträder vid detaljplaneläggning så kommer en alternativutredning behöva tas fram. En sådan utredning kommer med stor sannolikhet lokalisera mer lämpliga platser i anslutning till Taveljö vilket gör planen svår att genomföra.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Strandskyddsutredning
- Alternativutredning för jordbruksmark
- Kulturmiljöstudie

Fastighetsgränserna är av varierande kvalitet och en fastighetsbestämning bör göras i planarbetets inledande fas.

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan.

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 med 10 650 kr.

Beredningsansvarig

Adrian Hammar, planarkitekt

Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Inleda planläggning med följande tillägg i syftet:
Vid planläggningen ska även möjlighet att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus utredas.

Ulrik Berg (M), Wilma Hvirfvel (L), Robert Axebro (C) och Jeanette Kjellberg (MP) biträdet förslaget.

Karl Modig (V) – Inte inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning med tillägg i syftet.

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

§ 100

Stöcke 7:19

Diarienumr: BN-2022/00627

Stöcke 7:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återförvisning från länsstyrelsen

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften är beräknad till 0 kronor. Tidsfristen för beslut om ansökan har överskridits med mer än fem veckor. Avgiften har därför reducerats med hela beloppet, med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden konstaterar att länsstyrelsen anser att markens värde som jordbruksmark är så låg att det inte utgör ett hinder för att omvandla den till bostadsändamål. I frågan om närhet till hästhållning anser nämnden att förutsättningen kommer att vara känd för tillkommande fastighetsägare och därmed inte ett hinder för lokalisering av bostad.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Stöcke 7:19. Den föreslagna utformningen är två enbostadshus om ca 130 m² vardera. Föreslagen tomtstorlek är enligt situationsplanen en tomt om ca 1 500 m² och en tomt om ca 1 600 m². Sökanden har angett att tanken är kommunal anslutning för vatten och avlopp.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i södra Stöcke, ca 500 m söder om järnvägen, på västra sidan om Väg 523.

Byggnadsnämnden har tidigare, vid nämndsammanträdet den 24 augusti 2022, § 210, beslutat att avslå den nu aktuella ansökan. Beslutet

överklagades av sökanden. Länsstyrelsen Västerbotten upphävde byggnadsnämndens beslut 2022-12-16, ärendebeteckning 403-7675-2022, och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Byggnadsnämnden har därför därefter fortsatt handläggningen av ärendet.

För området gäller områdesbestämmelser för södra Stöcke. Syftet med områdesbestämmelserna är att säkerställa långsiktigt bestående jordbruksmark. Enligt områdesbestämmelserna är fastigheten belägen inom ett så kallat "B-område". Det innebär: "Bebyggelseområde. Område där komplettering med nybebyggelse kan tillåtas efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov...". Inom delområde B kan viss kompletteringsbebyggelse tillåtas. Inom vissa avsnitt kan terrängens topografi och dylikt utgöra hinder för ny bebyggelse. Dessa problem klarläggs i den allmänna lämplighetsprövningen som föregår bygglov. Inom delområde B ges inte automatiskt byggrätt.

9 kap. PBL innehåller bestämmelser om bland annat förhandsbesked och bygglov. Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det. Enligt 9 kap. 31 § ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden:

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen enligt lagen. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska prövningen i ärenden, om bland annat förhandsbesked, syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (MB) ska tillämpas. Enligt 2 kap. 4 § PBL får i ärenden, om bland annat förhandsbesked, mark tas i anspråk för att

bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 2 kap. 5 § PBL ska i ärenden, om bland annat förhandsbesked, bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet.

Sökanden uppger i en skrivelse som kom in den 26 mars 2022 bland annat att de sedan tidigare har ett beslut från lantmäteriet där tidigare reglering bedömer att mottagande fastighet blir fortsatt lämpad för bostadsändamål. Detta då den ej nyttjas för areell näring och ej medför olägenhet för jordbruksnäringen. Sökanden skriver också att det är enligt dessa inte jordbruksmark enligt lantmäteriets underlag. Sökanden har bifogat en kopia av lantmäterimyndighetens protokoll som en bilaga. Sökandens yttrande finns i sin helhet bifogat till beslutet.

Sökanden skriver i ett yttrande som kom in den 11 augusti 2022 att fastigheten Umeå Stöcke 7:19 är ca 10 000 m² stor och taxerad som småhusenhet, bebyggd (220). Direkt norr om fastigheten finns det ny småhusbebyggelse i både första och andra led (samma led/lokalisering som den sökta åtgärden). Ca 150 meter ytterligare norrut finns det idag en pågående plan (BN 2019–01051). Direkt söder om fastigheten finns det idag 2 st detaljplaner (2480K-P2021/11, 2480K-P11/48) som möjliggör bebyggelse både i 2:a, 3:e, 4:e och 5:e led. Byggnadsnämndens förslag till beslut grundar sig dels på bestämmelsen i 2 kap. 2 § PBL och dels bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken. I fråga om bestämmelserna i 2 kap. 2 § PBL avseende markanvändning så antar sökanden att detta syftar till att nämnden anser att åtgärderna föreslås på jordbruksmark. Det framgår inte med önskvärd tydlighet vad annan användning som föreligger än den antagna då bestämmelsen om god hushållning av markanvändandet anses vara uppfyllda genom att möjliggöra småhustomter på en relativt inklämd fastighet mellan ny bebyggelse och befintliga/pågående detaljplaner, samt att detta motsvarar kommunens mål om ökat byggande på landsbygden. Vad gäller bestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken så förstår sökanden inte hur byggnadsnämnden får detta till att vara jordbruksmark som är brukningsvärd och går att bedriva rationellt. Sökanden skriver vidare att vid ett platsbesök ser man att det inte är brukningsvärd jordbruksmark. Dels så är fastigheten på knappt 1 Ha, där yta för åker inte ens utgör hälften av

detta. Både i direkt norr samt direkt söder om fastigheten är det idag ny och befintlig bebyggelse som omöjliggör brukande av marken utöver den som idag finns på fastigheten. Med ovan synpunkter på det av byggnadsnämnden föreslagna beslut vill sökanden att byggnadsnämnden bifaller deras ansökan om förhandsbesked.

Miljö- och hälsoskydds-nämnden skriver i sitt yttrande att de avstyrker den föreslagna lokaliseringen. Avstyrkandet grundar sig i att det förekommer hästhållning i direkt anslutning till sökt lokalisering som kan innebära oönskade olägenheter i form av lukt, flugor och allergiproblem. I direkt anslutning till sökt lokalisering förekommer hästhållning som kan innebära oönskade olägenheter i form av lukt, flugor och allergiproblem. De bedömer därför att lokaliseringen bör avslås. De bedömer att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande. De bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen. Sökande avser att ansluta till kommunalt vatten och spillvatten.

Vakin Vatten och avlopp skriver i sitt yttrande att sökanden avser att ansluta planerad bebyggelse till den kommunala anläggningen för vatten och spillvatten. Tilltänkt exploatering ligger delvis utanför verksamhetsområde för de aktuella vattentjänsterna. Detta innebär att tilltänkt exploatering i dagsläget inte har möjlighet till att erhålla allmänna vattentjänster. Frågan om utvidgande av verksamhetsområden för att omfatta fastigheten är en kommunal angelägenhet och utreds inom ett kommunövergripande forum, kallad VA-gruppen. Efter VA-gruppen sammanträtt kommer sökande och andra berörda parter att skriftligen meddelas ett beslut huruvida verksamhetsområde för vatten och spillvatten kan komma att utvidgas.

VA-gruppen skriver i sitt yttrande att tilltänkt bostadsbebyggelse inom fastigheten ska införlivas i verksamhetsområde för vatten och spillvatten om ansökan om förhandsbesked beviljas. Detta innebär att bebyggelse inom fastigheten har rätt att anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. En utredning av kapacitet runt försörjningen har skett med avseende på vattenförsörjningen samt spillvatten och den visar på att det är möjligt att ansluta denna fastighet. Fastigheten anses även ingå i ett

större sammanhang vilket betyder att behov av kommunalt vatten och avlopp föreligger. Sökanden ska vara medveten om att anslutning av fastighet kan innebära att ledningar behöver läggas över annan fastighet, med annan ägare. Sökande ska upplysas och vara medveten om att denna process kan vara tidskrävande. Dels måste frågan om rättigheter utredas, det vill säga hur va-anläggningar såsom ledningar och ventiler kan komma att belasta vägsamfälligheter, dikningsföretag och andra berörda sakägare. Det behövs även avsättas tid för utredning och grundligare projektering. Detta arbete initieras först när sökanden lämnar in en servisanmälan till det kommunala VA-bolaget, Vakin.

Vakin Avfall och återvinning skriver i sitt yttrande att sopkärl ställs ut på närmsta större väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Transportväg och hämtplats måste också uppfylla NOA samt att vändmöjlighet för sopbil måste finnas. I övrigt har Vakin inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Umeå Energi Elnät AB skriver i sitt yttrande att de har inget att erinra. Befintlig serviskabel finns vid infarten, exakt placering bör sättas ut via ledningskollen.se ifall schaktarbete ska pågå i början av infartsvägens sträckning. De har bifogat en karta till yttrandet. Elanslutning till en ny, avstyckad, fastighet kommer att kräva en nyanslutning av el, även en fristående permanent bostad på fastighet som redan har en servisledning ska anslutas med separat serviskabel.

Sökanden skriver i sitt andra yttrande, som kom in den 5 februari 2023, att den så kallade lantbruksenheten har sedan uppförande för ca 20 år sedan haft ett mindre antal hästar historiskt sett. Vid den befintliga fastigheten förekommer begränsad hästhållning som inte har någon påverkan av tänkt lokalisering av de planerade tomterna. Gården i fråga rymmer maximalt 4 hästar vid fullt nyttjande av så kallade boxplatser. Det förekommer ingen lösdriftsverksamhet, samtliga hagar samt ridbana är frånskilda från anvisad plats. Gödselhantering sker i slutna container på innergård som vetter i motsatt riktning från tänkta området. Stöcke 7:19 slogs sedan samman till en fastighet vid ett förvärv av sökanden. Tidigare ägaren, som bor och äger en av grannfastigheterna, upplät under sin ägo motsvarande yta för hästhållning. Med denna bakgrund och det faktum att ingen av

grannfastigheterna som samtliga är i direkt anslutning till fastigheten har inkommit med några som helst klagomål avseende doft, flugor etc från hästhållningen. De planerade tomterna är placerade med avsikt att inte påverkas av lantbruksenhetens drift. Tomterna är placerade så långt som möjligt från den yta som används för hästhållning. I Stöcke förekommer det ett flertal gårdar med motsvarande eller större hästhållning där bebyggelse i nära anslutning är aktuell. Motsvarande placering förekommer således redan i området. Därigenom bör miljö- och hälsoskydds nämndens föreslagna avstyrkande lämnas utan vikt.

Sökanden skriver i sitt tredje yttrande, som kom in den 12 mars 2023, bland annat att miljö- och hälsoskydds nämnden skriver att "det kan innebära oönskade angelägenheter i form av lukt, flugor och allergiproblem". Med det som grund så anser de att det bör avslås. Sökanden finner det ytterst märkligt och en inkonsekvent bedömning då det har släppts byggrätter på avsevärt närmare läge i närtid. Nu är det även beviljat 3x tomter till i exakt samma miljö med närhet till hästhållning både historiskt samt i nutid. Från marken där Stöcke 354 finns idag släpptes 3 x tomter varav en bebyggs av markägare Stöcke 14:9:1. Två av dem ligger ute på Hemnet. Benämnda Stöcke 14:9:3 Stöcke 14:9:2. 2018 byggdes Stöcke 605 (Stöcke 14:10) i direkt anslutning till hästhållning som förekom då på Stöcke 14:9 (Stöcke 354) Sökanden har här infogat bild på Stöcke 605 och skrivit observera hagarna i direkt anslutning. Även Stöcke 607 (Stöcke 14:11) är byggd i samma tidperiod som ovan nämnda fastighet. Sökanden anser att deras aktuella förhållande är likvärdiga eller på större avstånd än de bygglov/förhandsbesked/tomter som redan beviljats av byggnadsnämnden samt miljö- och hälsoskydds nämnden. Sökanden ser även gärna att någon representant från byggnadsnämnden besöker deras aktuella plats för att bilda sig en uppfattning om placering och miljön i området. Sökanden har bifogat bilder som bekräftar ovanstående, med nuvarande situation och fastigheter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-04-05

Situationsplan, daterad 2022-03-21

Översiktskarta, daterad 2022-03-21

Skrivelse från sökanden, daterat 2022-03-26

Bilaga till skrivelse från sökanden, daterad 2022-03-26
Yttrande från sökanden, daterat 2022-08-11
Länsstyrelsens beslut 403-7675-2022, inkommet 2022-12-16
Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2022-12-29
Yttrande från Umeå Energi Elnät AB, inkommet 2022-12-29
Yttrande från Umeå Energi Värme, inkommet 2022-12-30
Yttrande från Vakin Vatten och avlopp, inkommet 2023-01-13
Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2023-01-20
Yttrande nr. 2 från sökanden, inkommet 2023-02-05
Yttrande från VA-gruppen, inkommet 2023-02-23
Yttrande nr. 3 från sökanden inkl. bilagda bilder, inkommet 2023-03-12

Beredningsansvariga

Henrik Axelsson, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Robert Axebro (C) och Wilma Hvirfvel (L) – Bifall till ansökan om förhandsbesked.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bevilja ansökan om förhandsbesked.

Information

Beslutets giltighetstid

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.
Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är, enligt 9 kap. 18 § PBL, bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar för att beslutet ska kunna vinna laga kraft.

Laga kraft

Om beslutet inte har överklagats inom rätt tid vinner det laga kraft.

Överklagandetiden regleras i 13 kap. 16 § PBL.

Meddelande till grannar

Det meddelande som kungörs enligt ovan skickas till ägarna, innehavarna av särskild rätt, de fastigheter som gränsar till den fastighet som förhandsbeskedet avser. Vilka meddelandet ska skickas till regleras i 9 kap. 41 b § PBL.

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

Beslutet delges

- Sökanden
- Fastighetsägare om annan än sökande

§ 101

Stenbäckstorp 1:1

Diarienum: BN-2023/00060

Stenbäckstorp 1:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL
2. Avgiften är beräknad till 0 kronor, i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Tidsfristen för handläggningen av ansökan har överskridits. Hela avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Reservation

Karl Modig (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden anser att det avstånd till närliggande fastigheter och vägens standard förvisso inte är optimala men ser att vägen kan åtgärdas och att denna lokalisering sannolikt kommer att medföra ytterligare lokaliseringar i framtiden.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom fastigheten Stenbäckstorp 1:1. Föreslagna tomtstorlekar är ca 2 000 m². Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen söder om Innertavle, ca 850 m från närmsta bebyggelse där, samt ca 400 m från befintlig bebyggelse i nordöstra Yttertavle. Infart till de tänkta tomterna planeras ske via en befintlig samfällad väg som i dagsläget inte är i sådant skick att den kan användas för året runt boende. Sökanden skriver i ett yttrande att vägen kommer förbättras och underhållas. Sökanden har angett kommunal anslutning för vatten och enskild lösning för avlopp. Platsen ligger utanför verksamhetsområdena för kommunalt vatten och avlopp. VA-gruppen har

meddelat att fastigheten har rätt att anslutas till det kommunala vattennätet om förhandsbesked beviljas.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen enligt lagen. Enligt 2 kap. 2 § ska prövningen i ärenden, om bland annat förhandsbesked, syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (MB) ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska planläggning med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja bland annat en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder. Hänsyn till de intressen som anges i 3 § ska även tas i bland annat ärenden om förhandsbesked.

Fastigheten omfattas av Umeå kommuns översiktsplan, *Fördjupning för Umeå*. Enligt översiktsplanens riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper kan enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper ske i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik. I de förhållningssätt för byn/bebyggelsegruppen som finns i Umeå kommuns dokument *Byggande i byarna* står det bland annat "Placera nya byggnader med respekt för byns/bebyggelsegruppens individuella mönster och karaktär. Försök finna ett läge, som ger en naturlig komplettering till tidigare bebyggelse". Det står även att "Ny bebyggelse placeras i första hand intill befintlig väg. Detta gäller även väl fungerade enskilda vägar".

Inkomna yttranden

Umeå Energi UmeNet AB har svarat att de inte har något att erinra.

Umeå Energi Fjärrvärme har svarat att de inte har några synpunkter.

Umeå Energi Elnät har svarat att de inte har något att erinra.

Vakin VA skriver att ärendets VA-lösning måste behandlas i VA-gruppen.

VA-gruppen meddelar att bostadsbebyggelse inom fastigheten ska införlivas i verksamhetsområde för vatten om ansökan om förhandsbesked beviljas. Detta innebär att fastigheten har rätt att anslutas till det kommunala vattennätet. VA-gruppen informerar sökanden om att anslutning av fastighet kan innebära att ledningar behöver läggas över annan fastighet, med annan ägare och att denna process kan vara tidskrävande. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Vakin Avfall och återvinning har yttrat sig och skriver att sopkärl ställs ut på närmsta väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Transportväg och uppställningsplats måste uppfylla gällande NOA, tänk på att uppställningsplatsen för sop- och slamtömningsfordon ska vara så nära hämtplatsen som möjligt. Trafik får inte hindras när hämtningsfordonet står still och avfall lastas i. Vid anläggande av enskilt avlopp tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slambil och slamavskiljare inte bör överstiga 10 meter samt att vändmöjlighet för slambilen måste finnas. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig och skriver att de tillstyrker ansökan. De skriver att de bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt. De skriver vidare att de bedömer att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande. De bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen. De informerar om att i det fall lokaliseringen tillåts bör avloppsfrågan klarläggas i ett så tidigt skede som möjligt. Tillstånd söks hos miljö- och hälsoskyddsnämnden och handläggare kan kontaktas för mer information. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Innertavle södra samfällighetsförening har yttrat sig och skriver att de inte har någon möjlighet att administrera och tillhandahålla anslutningar till de

tänkta tomterna. De skriver vidare att de inte vet om de fått underrättelsen för att deras mätarbrunn ligger intill tänkta tomter eller om det är ett alternativ att ansluta dessa fastigheter till föreningen, men det senare är som sagt inte ett alternativ. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Yttertavle byamän skriver i sitt yttrande att de inte har något emot de planerade tomterna. De skriver vidare att om deras väg ska användas så får sökanden ta kontakt med Lantmäteriet och bilda en samfällighetsförening och Yttertavle skifteslag som äger vägen ska fortsatt få använda den utan kostnad eller skyldigheter. De skriver också att de vill att sökanden kontaktar föreningen innan några åtgärder görs på vägen. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Fastighetsägare till Yttertavle 12:1 angav vid telefonsamtal den 15 februari 2023 att hon inte hade några synpunkter på ansökan.

Fastighetsägare till Yttertavle 2:55 skriver i ett yttrande att de som ägare av Innertavle 2:55 och Innertavle 2:3 ser det som positivt om ansökan tillstyrks då de också har en tanke på att söka för tomter på sin mark. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Inkomna yttranden från sökanden

Sökanden skriver i ett yttrande sammanfattningsvis att den befintliga vägen kommer förbättras och underhållas och att den nya etableringen harmoniserar väl med översiktsplanen. Sökanden skriver också att samtliga remissinstanser uttryckt sig positivt till ansökan samt att intilliggande fastighetsägare också uttryckt planer på etablering av bebyggelse. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Sökanden har yttrat sig över förslaget till beslut och skriver sammanfattningsvis att den befintliga vägen kommer förbättras och underhållas. Han skriver vidare att Brännbackavägen, som kommer nyttjas för Stenbäckstorp, förbättrades då Innertavle 9:21 bebyggdes. Sökanden skriver också att ingenting nämns i förslaget till beslut om det nybyggda huset på fastigheten 9:21, som enligt sökanden ligger i anslutning till Stenbäckstorp. Sökanden skriver att den nya etableringen harmoniserar väl

med översiktsplanen och att det i Innertavle beviljats bygglov för tomter som ligger lika långt från befintlig bebyggelse som Stenbäckstorp. Sökanden skriver också att samtliga remissinstanser uttryckt sig positivt till ansökan samt att intilliggande fastighetsägare också uttryckt planer på etablering av bebyggelse. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-04-04

Översiktskartor och situationsplan, daterad 2023-01-12

Yttrande från Umeå Energi UmeNet AB, inkommet 2023-01-27

Yttrande från Umeå Energi Fjärrvärme, inkommet 2023-01-23

Yttrande från Umeå Energi Elnät, inkommet 2023-01-24

Yttrande från Vakin VA, inkommet 2023-01-24

Yttrande från VA-gruppen, inkommet 2023-02-08

Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2023-01-25

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2023-02-06

Yttrande från Innertavle södra samfällighetsförening, inkommet 2023-02-06

Yttrande från Yttertavle byamän, inkommet 2023-02-21

Yttrande från fastighetsägare till Yttertavle 12:1, telefonsamtal 2023-02-15

Yttrande från fastighetsägare till Yttertavle 2:55, inkommet 2023-03-02

Yttrande från sökanden, inkommet 2023-03-07

Yttrande från sökanden över förslag till beslut, inkommet 2023-04-03

Beredningsansvariga

Veronica Classon, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Wilma Hvirfvel (L), Robert Axebro (C) och Jeanette Kjellberg (MP) – Bifall till ansökan om förhandsbesked.

Karl Modig (V) – Avslag till ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om förhandsbesked.

Information

Beslutets giltighetstid

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är, enligt 9 kap. 18 § PBL, bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar för att beslutet ska kunna vinna laga kraft.

Laga kraft

Om beslutet inte har överklagats inom rätt tid vinner det laga kraft. Överklagandetiden regleras i 13 kap. 16 § PBL.

Meddelande till grannar

Det meddelande som kungörs enligt ovan skickas till ägarna, innehavarna av särskild rätt, de fastigheter som gränsar till den fastighet som förhandsbeskedet avser. Vilka meddelandet ska skickas till regleras i 9 kap. 41 b § PBL.

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

Beslutet delges

- Sökanden

§ 102

Diariernr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Bygglov av intresse för byggnadsnämnden
- Övrig information

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-04-13

Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef

§ 103

Stipendiet 3

Diarienumr: BN-2022/02075

Fasadändring av livsmedelsbutik

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av livsmedelsbutik med stöd av 9 kap. 30, 31 b -c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 0 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 12 december 2022. Tidsfristen har överskridits med 11 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

Wilma Hvirfvel (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för fasadändring av livsmedelsbutik på fastigheten Stipendiet 3. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P08/84. Sökt åtgärd avser byte av takbeläggning från röda betongpannor till rött TRP-plåttak.

Detaljplanen för fastigheten anger bland annat:

- Fasad ska utgöras av tegel i röd kulör

Planbeskrivningen anger bland annat:

- För att den nya handelsbyggnaden ska inordnas under den gestaltningsmässiga helheten för centrumdelen, utgörs den av en våning och fasader av rött tegel. Med sin placering bidrar byggnaden till att förstärka entrézonen i området

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglovs ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda.

Av 9 kap. 31 b § PBL följer trots 30 § första stycket 2, 31 och 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Taket, i form av husets femte fasad, på aktuell byggnad utgör en dominant fasad som är väl synligt och är väl exponerad i entrézonen till Ålidhems centrum. En ändring av takmaterial till röd TRP-plåt är inte förenlig med detaljplanens syfte. Åtgärden bedöms inte heller vara av begränsad omfattning eller nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Av 9 kap. 31 c § följer att efter att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Genomförandetiden har löpt ut.

Sökt åtgärd tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Därmed uppfylls inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 b-c §§ PBL och bygglovs ska därför inte ges.

En annan förutsättning för att bevilja bygglov är att åtgärden ska uppfylla de krav som följer av 8 kap. 17 § PBL, ändring av en byggnad ska utföras varsamt så man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Enligt 1:2211 Boverkets byggregler (2011:6), BBR, bör

en åtgärd för att den ska anses vara varsam respektera byggnadens karaktär avseende

- proportioner, form och volym
- materialval och utförande
- färgsättning, och
- detaljomsorg och detaljeringsnivå
- den bör också tillvarata detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär

Av 2 kap. 6 § PBL följer att vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Byggnaden ingår i ett område som är upptaget i Byggnadsordningen för Sofiehem och Ålidhem. Ålidhems centrum utgör, trots ombyggnader och kompletteringar, en gestaltningsmässig helhet. Ålidhem är ett sammanhängande område uppfört i enhetlig stil där påbyggnader utförts i anpassad stil där ursprunget fortfarande är läsbart. Det innebär att tillkommande ändringar ska vara lämpliga utifrån hänsyn till stads- och landskapsbilden samt anpassas till befintlig bebyggelsemiljö vad avser karaktär, utformning och kulturhistoriska intressen. Kommunens förhållningssätt för området är bland annat att stadsdelen ska bevaras som en sammanhållen enhet.

Sökande avser att byta ut takmaterial från röda betongpannor till rött TRP-plåttak. Den tillkommande ändringen utförs på ett sätt som är olämpligt till byggnadens karaktärsdrag och tar inte tillvara på områdets kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Dessutom skulle ändringen utgöra ett avvikande och olämpligt inslag i detta område. Taket, i form av husets femte fasad, på aktuell byggnad utgör en dominant fasad som är väl synligt och är väl exponerad i entrézonen till Ålidhems centrum. Förändring på detta sätt försämrar byggnadens utseende, påverkar områdets kulturhistoriska värden och utgör en negativ inverkan på bebyggelseområdets karaktärsdrag. Att utföra fasadändringen bedömer bygglovsavdelningen inte är förenlig med plan- och bygglagens varsamhetskrav.

Därmed uppfylls inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL och bygglov ska inte beviljas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av livsmedelsbutik på fastigheten Stipendiet 3. Fastigheten om fattas av detaljplan 2480K-P08/84. Fasadändringen innebär byte av takbeläggning från röda betongpannor till rött TRP-plåttak.

Byggnaden är en livsmedelsbutik belägen i Ålidhems centrum. Husen i området karaktäriseras av fasadbeklädnader i rött tegel. Det finns vissa mindre undantag i området. Men i huvuddrag utgör entrézonerna till centrum en enhetlig bild.

Byggnaden ingår i ett område som är upptaget i Byggnadsordningen för Sofiehem och Ålidhem. Ålidhems centrum utgör, trots ombyggnader och kompletteringar, en gestaltningsmässig helhet. Ålidhem är ett sammanhängande område uppfört i enhetlig stil där påbyggnader utförts i anpassad stil där ursprunget fortfarande är läsbart. Det innebär att tillkommande ändringar ska vara lämpliga utifrån hänsyn till stads- och landskapsbilden samt anpassas till befintlig bebyggelsemiljö vad avser karaktär, utformning och kulturhistoriska intressen. Kommunens förhållningssätt för området är bland annat att stadsdelen ska bevaras som en sammanhållen enhet.

I jämförelse av området från ovan ser man att färgsättning av tak inte följts för alla byggnader. Den byggnad som ansökan avser till skillnad från övriga byggnader i området har ett väl synligt tak från gatunivå, det är en dominant fasad som är väl exponerad och syns tydligt vid infart till Ålidhems centrum och dess omgivning som man ser på bilderna längre ned. Aktuell byggnad får en större påverkan på området och infarten till Ålidhems centrum med anledning av detta. Byggnad som avses i aktuell ansökan är markerad med röd prick på bilderna nedan.



Ändring från röda betongpannor till rött TRP-plåttak bedöms inte följa syftet med detaljplanen. Åtgärden kan inte anses utgöra en varsam ändring med anledning av förhållningssätten som anges i byggnadsordningen. Bygglovsavdelningens bedömning är att rött TRP-plåttak är ett mycket olämpligt materialval i denna miljö.

Handläggning

Sakägare har hörts i ärendet och inga synpunkter har kommit in.

Sökande har skickat in ett följebrev med argument till bytet av takmaterial, och sammanfattas nedan, följebrevet biläggs i sin helhet.

Primär anledning till byte av takbeläggning är för att skador uppstått på grund av för stora snölaster. De befintliga betongpannorna är inte anpassade till takets uppbyggnad och de långa spännvidderna mellan takstolarna och bärande TRP-plåt. De vill byta tak till TRP eftersom den väger mindre och klarar högre laster och att snön har lättare att falla av taket. Att byta till tegelimiterande plåttak är ej anpassad för tak som ofta kräver tillsyn och de menar att de riskerar att skada taket och att de behöver gå upp på taket vid upprepade tillfällen, framför allt vid stora snömängder.

De har besökt området och de närmaste bostadshusen har röda tak och att enbart ett fåtal fastigheter har tegel, betongpannor eller tegelimitation. Majoriteten av taken i området är svarta i form av falsade plåttak samt papptak.

Att välja TRP är inte deras förstahandsval, men väderförhållande i regionen samt de krav som ställs på bärighet och underhåll bedömer de att riskerna med tegelimiterande plåt alltför hög både i form av kostnader samt framtida underhåll och skador. De anser att TRP inte är opassande i området.

Sökande har därefter inkommit med en ny skrivelse där de bland annat anger, skrivelsen biläggs i sin helhet:

- Att det inte föreskrivs något i detaljplanen om vilket tak som byggnaden ska ha.
- Att begreppet byggnadsordning inte förekommer i plan- och bygglagen och inte har någon rättslig status och som ska fungera vägledande vid beslut.
- Att begreppet fasad och fasadmaterial inte omfattar tak enligt deras uppfattning.

- Bemötande av kommunens bedömning enligt tidigare tjänsteskrivelse.
- Att de inte anser att Ålidhems centrum utgör en gestaltningsmässig helhet på ett sådant sätt att ett rött TRP-plåttak på byggnaden Stipendiet 3 kan anses inverka negativt på stadsbilden eller områdets estetiska och historiska värde
- Att byggnaden inte kan anses skyddsvärd då byggnaden på Stipendiet 3 inte var uppförd när byggnadsordningen skrevs.
- Bilder från olika delar av Ålidhems område i centrum och kring centrum.

Sökande har tagit del av ny tjänsteskrivelse och lämnat in en ny skrivelse där de bland annat anger, skrivelsen biläggs i sin helhet:

- Sökande bestrider att byggnadens tak skulle utgöra byggnadens "femte fasad" och att det som sägs om fasad i detaljplanen inte ska omfatta byggnadens tak.
- De hänvisar till exempel på skrivningar i plan- och bygglagen som ska visa att tak och fasad är två vitt skilda saker.
- Det enda som skrivs om tak i detaljplanen är i antagandehandlingen som tar upp platta tak är karaktäristiskt för området men att flera bostadshus har fått sadeltak eftersom de platta taken medfört stora problem med bland annat vattenläckage.
- De håller inte med bedömningen om att byte av takmaterial till rött TRP-plåt inte är förenlig med detaljplanens syfte och inte kan ses som en avvikelse och anser att byte av tak från tegel till plåt
 - inte är en avvikelse från detaljplanen
 - strider inte mot detaljplanens syften.
- Eftersom det enda kravet som ställdes i detaljplanen är att fasader ska ha rött tegel har andra delar av byggnaden kunnat utformas mer fritt. Att husets kortsidor är klädda i grå plåt är ett bevis på detta.
- Svårt att förstå kommunens bedömning om att byggnadens tegeltak skulle vara skyddsvärd och vilka karaktärsdrag som gör att bygglovsavdelningen anser att TRP-plåt är ett olämpligt material.
- Att de vidhåller som de angett i sin skrivelse som lämnades in 14 mars 2023 att det inte finns stöd för att påstå att TRP-plåt är en större avvikelse från områdets karaktärsdrag eftersom området

inte längre har någon enhetlig stil.

- De yrkar att bygglov ska beviljas.

Inkomna synpunkter från sökande förändrar inte bygglovavdelningens ställningstagande.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-28
- Situationsplan, inkommen 2022-10-31
- Planritning, inkommen 2022-10-31
- Fasadritning, inkommen 2022-10-31
- Följebrev från sökande, inkommen 2023-03-14
- Yttranden från sökande, inkommen 2023-04-05

Beredningsansvarig

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Wilma Hvirfvel (L) – Bifall till ansökan om bygglov.

Mikael Berglund (S) med instämmande av Karl Modig (V) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till ansökan om bygglov.
- Nej-röst för bifall till ansökan om bygglov.

Omröstningsresultat

Med 10 ja-röster mot 1 nej-röst beslutar byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)	X	
Mona Westman	(S)	X	
Tichaona Dumba Maphosa	(S)	X	
Novalie Liija	(S)		
Sebastian Svahn	(S)	X	
Jonas Gustavsson	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)	X	
Maria Olsson	(V)		
Karl Modig	(V)	X	
Jeanette Kjellberg	(MP)	X	
Wilma Hvirfvel	(L)		X
Jan Kollberg	(KD)	X	
Summa		10	1

Information

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

- Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 104

Guckuskon 1

Diarienum: BN-2022/02092

Tillbyggnad av gruppbofastad och nybyggnad av komplementbyggnad - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av gruppbofastad och nybyggnad av komplementbyggnad.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja åtgärden. Läs mer om giltighetstid och verkställbarhet under *Information*.

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Tobias Walleskog.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 9 585 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 3 november 2022. Tidsfristen har överskridits med 11 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Jannice Persson (S), ersättare, i handläggningen av detta ärende.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Planavvikelsen beror till stor del på att planbestämmelsen gällande bygg rätt per tomt inte tar hänsyn till att denna fastighet består av en yta som i detaljplanen var avsedd för två tomter. Därtill kan konstateras att verksamhetens karaktär inte skapar något stort behov av parkeringsplatser

eller leder till någon påtaglig trafikalsstring. Byggnadsnämnden anser att de ansökta åtgärderna väl är i överensstämmelse med detaljplanens syfte.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet en liten avvikelse, samt att bygglovet inte strider mot 9 kap. 31 e § PBL då åtgärden inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen påverkas, sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av gruppbofastad samt nybyggnad av komplementbyggnad (miljöhus) på fastigheten Guckuskon 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P 03/180.

Ansökan avser två tillbyggnader, ca 65 m² byggs till på byggnadens västra gavel och innehåller uppehållsrum för personal, förråd, städrum och teknikutrymme för sprinkleranläggning och WC. Andra delen är en tillbyggnad vid entrén på ca 19 m² för att inrymma ladd platser för rullstolar. Ansökan avser också nybyggnad av ett miljöhus på 18 m² för sopförvaring på fastighetens västra del.

Tillbyggnadernas och komplementbyggnadens fasader utförs liknande som befintligt hus med träpanel i samma röda färg. Utformning och färgsättning av fönster utförs liknande som befintligt hus med spröjs och i vit färg förutom tillbyggnaden vid entrén som får gröna fönster.

Tillbyggnaderna samt komplementbyggnaden uppfyller kraven på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Detaljplanen reglerar att man får bygga en bruttoarea om högst 275 m² per fastighet om byggnaden uppförs i en våning och av det får komplementbyggnader sammanlagt ha en högsta bruttoarea på 80 m².

Fastigheten är i dag bebyggd med en gruppbofastad på ca 436 m² och en komplementbyggnad på ca 40 m². Bruttoarean överskrids i dag med ca 201 m² vilket är ca 173 % större än vad detaljplanen medger. Med tillbyggnaderna av gruppbofastaden och det nya komplementbostadshuset

överskrids byggrätten med ca 303 m² vilket blir ca 210 % större än vad detaljplanen medger.

Fastigheten Guckuskon 1 bestod från början av två fastigheter. Bygglov för nybyggnad av gruppbostad beviljades den 10 september 2007 i ärende med diarienummer LOV 07–700. En fastighetsreglering genomfördes den 28 september 2007 vilket innebar att Guckuskon 2 och Guckuskon 1 sammanfördes och blev Guckuskon 1.

För att bygglov ska kunna ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan ska utgångsläget vara planenligt. Både fastigheten och det byggnadsverk som åtgärden avser ska stämma överens med detaljplanen. Det finns regler om undantag från planenligt utgångsläge och de undantagen är:

- vissa åtgärder, till exempel inreda ytterligare bostad, lokal för handel, hantverk eller industri och vissa fasadändringar
- avvikelsen har godtagits i en tidigare bygglovsprövning
- avvikelsen kan förklaras som en godtagen avvikelse

Avvikelsen på ca 201 m² har inte hanterats eller godtagits vid en tidigare bygglovsprövning. Sakägare är inte hörda och i beslutet framgår det inte att man medgivit en avvikelse från detaljplanen. Det kan bero på att när bygglov beviljades för nybyggnad av gruppbostad bestod den av två fastigheter och att man då kanske ansåg att det fanns en byggrätt på två gånger 275 m².

I och med att detaljplanen reglerar högsta bruttoarea per fastighet innebär det att efter sammanslagningen att fastigheten Guckuskon 1 får bebyggas med högst 275 m². Sammanslagningen av de två fastigheterna orsakade att byggnadsverket, gruppbostad, fick planstridigt utgångsläge. Vilket innebär att bygglov inte kan ges.

Även om man skulle kunna bedöma att det finns en byggrätt på två gånger 275 m², totalt 550 m² så blir det en avvikelse från detaljplanen. Med tillbyggnaden av gruppbostad och komplementbyggnaden skulle byggrätten överskridas med ca 30 m². I och med att detaljplanen reglerar högsta bruttoarea per fastighet är denna tillämpning inte applicerbar i ärendet.

Tillbyggnaden av gruppboenden och den nya komplementbyggnaden innebär att bruttoarean enligt gällande detaljplan överskrids ytterligare och bruttoarean överskrids med ca 303 m², ca 210 %, vilket inte kan ses som en liten avvikelse från gällande detaljplan eller anses förenlig med detaljplanens syften vilket innebär att bygglov inte kan ges.

Handläggning

Efter återremiss har sakägare och remissinstanser hörts i ärendet och inga synpunkter har kommit in från sakägare. Vakins informerar om kommande krav gällande hantering av avfall och att transportväg och hämtplatsen ska uppfylla gällande NOA. Vakins yttrande ska beaktas.

Sökande lämnat in en skrivelse med sina synpunkter, skrivelsen bifogas i sin helhet:

- Att vi ska bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad med stöd av undantagsregel, att avvikelsen för befintliga byggnader har godtagits vid tidigare bygglovsprövning.
- Om nämnden finner att det saknas skäl för att bevilja ansökan om bygglov i sin helhet återremittera ärendet för att utreda möjligheten att bevilja bygglov ifall en detaljplaneändring vinner laga kraft.
- Risk för arbetsmiljöproblem.

Sökande har lämnat in en till skrivelse med ytterligare synpunkter, avseende på bygglovsavdelningens förslag till beslut, skrivelsen bifogas i sin helhet:

- De vill att bygglov ska beviljas i sin helhet.
- Bygglov är redan beviljat med stora avvikelser och att deras uppfattning är att nämnden godtagit avvikelsen och att bygglovsavdelningens bedömning att detta inte har hanterats eller godtagits vid tidigare bygglovsprövning får inte belasta sökande.
- Att undantag från planenligt utgångsläge tillämpas i detta ärende.
- Utifrån resonemanget om att man kan räkna byggrätten två gånger då fastigheten Guckuskon 1 från början bestod av två fastigheter blir överskridandet av detaljplanen 30 kvm och att detta bör kunna godtas som en liten avvikelse och att bygglov kan beviljas i sin helhet.
- Kommunfullmäktige har beslutat om en budget för denna typ av investeringsprojekt som även berör detta gruppboende

- projekteringen är nästan klar och man har tagit hänsyn till Vakins yttrande kring kraven på avfallshantering.
- Syftet är att tillgodose behovet av nya gruppboendeplatser samt förbättra arbetsmiljön för personal och brukare för att uppfylla gällande lagkrav och verksamhetens behov.
- Risker att ett avslag medför stora olägenheter för personal med risk för arbetsmiljöproblem och om projektet försenas riskerar byggpriserna att öka ytterligare med anledningen av världsläget.

Inkomna synpunkter från sökande förändrar inte bygglovsavdelningen ställningstagande.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-22
- Situationsplan, inkommen 2022-11-03
- Planritning, inkommen 2022-11-03
- Fasadritning, inkommen 2022-11-03
- Yttrande från sökande, inkommen 2023-01-27
- Remissvar från Vakin, inkommen 2023-02-24
- Yttrande från sökande, inkommen 2023-03-31

Beredningsansvarig

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bevilja ansökan om bygglov.

Information

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet vinner laga kraft.

Verkställbarhet

Åtgärden får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Om startbesked har getts får beslutet om bygglov verkställas tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Om åtgärden påbörjas innan ett beslut om startbesked eller innan beslutet får verkställas, kan det leda till ingripande och påföljd i enlighet med 11 kap. PBL.

Bilagor

- Kallelse till tekniskt samråd
- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 105

Brogård 8

Diarienum: BN-2023/00155

Tillbyggnad av komplementbyggnad med carport

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 30–31 b - c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 12 085 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 8 februari 2023. Tidsfristen har överskridits med 1 vecka.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

Wilma Hvirfvel (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad med carport på fastigheten Brogård 8. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P 111/1943.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Placeringen av carporten utförs på prickad mark, mark som inte får bebyggas. Den sökta åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL.

Av 9 kap. 31 b § PBL följer att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller

områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Att uppföra en tillbyggnad på mark som inte får bebyggas kan inte bedömas som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Åtgärden bedöms inte heller vara av begränsad omfattning eller nödvändigt för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Av 9 kap. 31 c § PBL följer att efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden:

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sökt åtgärd tillgodoser varken ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Därmed uppfylls inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 b-c §§ PBL och bygglov ska därför inte ges.

Byggnaden ingår i ett område som är upptaget i Byggnadsordningen för Väst för stan. Byggnaden på fastigheten intill, på fastigheten Brogård 1, är skyddad som byggnadsminne. Om den skrivs: "tillhörande tomter utgör i vissa fall skyddsområde för byggnadsminnena". Kommunens förhållningssätt för området är att eventuell ny bebyggelse inom området eller i dess omedelbara närhet ges en placering och utformning som samspelar med omgivande kulturhistorisk värdefull bebyggelse och som inte reducerar dess värden. Sökande avser att anpassa carporten till komplementbyggnadens utseende med avseende på färg, takutformning och fasadbeklädnad. Däremot är carport en nyare företeelse som påverkar områdets kulturhistoriska värden och utgör en negativ inverkan på bebyggelseområdets karaktärsdrag. Att utföra en tillbyggnad med carport

på komplementbyggnaden bedömer bygglovsavdelningen inte samspelar med omgivande kulturhistorisk värdefull bebyggelse och är olämplig att uppföra på platsen och åtgärden är därmed inte förenlig med plan- och bygglagen 2 kap. 6 § 1 p med avseende på anpassning till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad med carport på ca 46 kvm på fastigheten Brogård 8. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P 111/1943.

På fastigheten finns i dag ett flerbostadshus och en komplementbyggnad på innergården. Det finns i dag parkeringsplatser på den ytan där man vill uppföra carporten på. Parkeringar får placeras på prickad mark till skillnad från carport.

Sökande avser att anpassa carporten till komplementbyggnadens utseende med avseende på färg, takutformning och fasadbeklädnad. Stolpar utförs i grågrön kulör och taket betongpannor i röd kulör.

Byggnaden ingår i ett område som är upptaget i Byggnadsordningen för Väst för stan. Byggnaden på fastigheten intill, på fastigheten Brogård 1, är skyddad som byggnadsminne. Om den skrivs: "tillhörande tomter utgör i vissa fall skyddsområde för byggnadsminnena". Kommunens förhållningssätt för området är att eventuell ny bebyggelse inom området eller i dess omedelbara närhet ges en placering och utformning som samspelar med omgivande kulturhistorisk värdefull bebyggelse och som inte reducerar dess värden. En carport är en nyare företeelse som påverkar områdets kulturhistoriska värden och utgör en negativ inverkan på bebyggelseområdets karaktärsdrag.

Handläggning

Sakägare har hörts i ärendet och inga synpunkter har kommit in.

Sökande har skickat in ett följebrev som sammanfattas nedan, följebrevet biläggs i sin helhet:

Stadsplanen anger en byggrätt på 12*6 meter för uthus och liknande. Av den ytan upptar vårt förråd 8*4,6 meter. De anser att de har kvar en viss byggrätt. Skärmtaket hamnar på prickad mark, på en detaljplan som är snart 80 år gammal, så borde det kunna anses som en liten avvikelse i sammanhanget då vi inte minskar befintliga friytor. Utförandet av skärmtaket samspelar med den kulturhistoriska bebyggelsen i kvarteret. De vädjar att byggnadsnämnden ställer sig positiv till deras ansökan och att det är ett angeläget gemensamt behov från deras bostadsrättsförening att den asfalterade ytan får förses med skärmtak som samspelar med förrådsbyggnaden.

De inlämnade synpunkterna förändrar inte bygglovsavdelningens ställningstagande. En detaljplan är giltig till dess att den ändras eller upphävs. Carporten placeras helt på prickad mark som inte får bebyggas, en yta på ca 47 kvadratmeter och kan inte bedömas som en liten avvikelse.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-30
- Situationsplan, inkommen 2023-01-30
- Följebrev från sökande, inkommen 2023-01-30
- Plan-. fasad och sektionsritning, inkommen 2023-02-08
- Yttrande från sökande, inkommen 2023-04-04

Beredningsansvarig

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Föredragande

Catrin Sandström, enhetschef lov

Förslag till beslut på sammanträdet

Wilma Hvirfvel (L) med instämmande av Ulrik Berg (M) och Jan Kollberg (KD) – Bifall till ansökan om bygglov.

Karl Modig (V) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till ansökan om bygglov.
- Nej-röst för bifall till ansökan om bygglov.

Omröstningsresultat

Med 8 ja-röster mot 3 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)	X	
Mona Westman	(S)	X	
Tichaona Dumba Maphosa	(S)	X	
Novalie Lilja	(S)		
Sebastian Svahn	(S)	X	
Jonas Gustavsson	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)		X
Maria Olsson	(V)		
Karl Modig	(V)	X	
Jeanette Kjellberg	(MP)	X	
Wilma Hvirfvel	(L)		X
Jan Kollberg	(KD)		X
Summa		8	3

Information

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

- Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*

§ 106

Ön 6:72

Diarienum: BN-2022/00263

Tillbyggnad av enbostadshus - efter återförvisning från länsstyrelsen

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap. 30–31 b-c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 8 626 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Sökande har redan betalat avgiften.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Ön 6:72. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P12/17.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda. En av förutsättningarna är att fastigheten och byggnadsverket som åtgärden avser ska överensstämma med planen, att utgångsläget är planenligt. Undantag från planenligt utgångsläge gäller om avvikelsen kan förklaras som en godtagen avvikelse. En sådan förklaring kan bara göras om den befintliga avvikelsen är liten, i dagens tillämpning av PBL, och den är förenlig med detaljplanens syfte.

Detaljplanen för fastigheten anger bland annat:

- Största fastighetsstorlek är 1 500 kvm. Minsta fastighetsstorlek är 850 kvm. Fastigheten Ön 6:72 har en storlek på 1 563,9 kvm. Den överskrider med ca 63 kvm. Tomtens avstyckning var klar

2011-12-20 och detaljplanen vann laga kraft 2012-05-11.

- Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från angränsande fastigheter. Bostadshuset har två avstånd mot tomtgränsen som är mindre än 4 m, 2 m mot grannfastigheten och 3 m mot gatan.

Bostadshuset har flera avvikelser från detaljplanens bestämmelser. Även om alla avvikelserna skulle kunna ses som små avvikelser var för sig, så kan den sammanvägda avvikelsen inte ses som liten. Fastigheten har inte heller s.k. planenligt utgångsläge på grund av de punkterna. Eftersom aktuell byggnad inte uppfyller kravet på planenligt utgångsläge saknas förutsättningar för att bevilja bygglov för tillbyggnad enligt ansökan. Bygglov ska därför inte ges.

En annan förutsättning som ska vara uppfylld för att bygglov ska beviljas är att åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Den sökta åtgärden innebär avvikelse gällande placering mot östra grannfastigheten med ett avstånd på 2,8 meter och innebär således att åtgärden avviker från detaljplanen avseende placering. Förutsättningarna för att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 30 § PBL uppfylls inte.

Av 9 kap. 31 b § PBL följer att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Eftersom tillbyggnaden avviker från detaljplanen med 1,2 meter beträffande placering mot angränsande tomt, vilket motsvarar ca 23 % av tillbyggnadens area kan avvikelsen inte ses som liten. Det finns möjlighet att minska rumslängden för att följa detaljplanens bestämmelse, och det har inte heller framkommit något byggnadstekniskt eller annat särskilt skäl till avvikelsen.

Av 9 kap. 31 c § PBL följer att efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sökt åtgärd tillgodoser varken ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Därmed uppfylls inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 b-c §§ PBL och bygglov ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med två rum med en bruttoarea på ca 31 kvm. Tillbyggnadens fasader utgörs av stående träpanel i röd slamfärg och taket består av aluzink bandtäckning och den uppfyller kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Bostadshuset är utpekade i detaljplanen med k beteckning, som anger att ändringar och/eller tillbyggnader ska anpassas till den gamla kulturmiljön i material, färg och formspråk. Tillbyggnaden utformas i överensstämmelse med byggnadens utvändiga karaktär beträffande färg, material och form. Tillbyggnaden strider dock mot gällande detaljplanen beträffande placering för huvudbyggnad mot angränsande tomter med 2,8 meter.

Berörd fastighet har tidigare fått bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med bostadsutrymme och fasadändring av gavlar samt rivning av befintlig kallfarstukvist.

Handläggning

Ärendet togs upp i byggnadsnämnden för beslut den 20 april 2022, § 106. Byggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet för att höra berörda sakägare och delegerade till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer från berörda sakägare.

Berörda sakägare har hörts och följande synpunkt har inkommit:

Grannfastighet Ön 7:71:

- De godkänner inte tillbyggnadens placering så nära tomtgräns. Enligt gällande regler så är det 4,5 meter från tomtgräns som gäller.

Sökande har getts möjlighet att läsa tillkommande synpunkten. Sökande vill inte ändra ritningar.

Bemötande av inkomna synpunkten från sökande:

- Tillbyggnaden hamnar mot baksidan utav deras garage, en väldigt svårutnyttjad del utav deras tomt som tydligt är en baksida och nyttjas idag inte alls. Det skymmer ingen utsikt och påverkar inte heller någon skuggbildning för berörda.
- Deras fastighet och sökandes tomt var historiskt samma fastighet med en vinter och en sommarbostad så dessa två tomter hör historiskt samman.
- Detta anser sökande bör vara en förmildrande omständighet. Båda dessa tomter likt många övriga inom berörd detaljplan är uppförda och avstyckade långt innan detaljplanens upprättande vilket skapar många avvikelser och begränsningar. Dessa avvikelser anser sökande dock vara viktiga och starkt bidra till de kulturhistoriska värdena inom detaljplanen. När det gäller avvikelser ifrån detaljplanen är detta påtalat i tjänsteskrivelsen och vanligt förekommande båda inom gällande detaljplan såsom hela Ön i stort.

Byggnadsnämnden beviljade ansökan om bygglov den 16 juni 2022. Grannfastigheten Ön 7:71 överklagade byggnadsnämndens beslut till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen upphävde den 18 oktober 2022 nämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen anser att av vad som framgår av det överklagade beslutet kan nämnden inte anses ha gjort en erforderlig prövning enligt gällande bestämmelser avseende den avvikelse som den ansökta tillbyggnaden innebär gentemot detaljplanen. Eftersom avvikelser ska bedömas sammantaget och det inte framgår att frågan om planenligt utgångsläge alls prövats är beslutet allt för bristfälligt för att möjliggöra en överprövning. Samt eftersom det i beslutet inte heller anges vilka bestämmelser som tillämpats framstår det

som oklart vad nämndens prövning omfattat och vilket lagstöd nämnden haft för att bevilja ansökan.

Byggnadsnämnden beviljade ansökan om bygglov den 16 november 2022. Grannfastigheten Ön 7:71 överklagade byggnadsnämndens beslut till länsstyrelsen.

Länsstyrelsen upphävde den 17 mars 2023 nämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen anser att det inte framgick av det överklagade beslutet att nämnden gjort en erforderlig prövning enligt gällande bestämmelser avseende den avvikelse som den ansökta tillbyggnaden innebär gentemot detaljplanen. Eftersom avvikelser ska bedömas sammantaget och det inte framgick att frågan om planenligt utgångsläge alls prövats var beslutet alltför bristfälligt för att möjliggöra en överprövning.

Inledningsvis noterar länsstyrelsen att i skälen för sitt beslut skriver nämnden att "Byggnadsnämnden har tidigare bifallit ansökan och ser ingen möjlighet att fatta ett negativt beslut med hänvisning till 37 § förvaltningslagen som anger att beslut bara får ändras i negativ riktning för enskild part under vissa förutsättningar. Ingen av dessa förutsättningar uppfylls i detta fall." Länsstyrelsens beslut den 18 oktober 2022 innebär att nämndens beslut om bygglov den 16 juni 2022 är undanröjt. Det har därmed inte längre någon rättsverkan. Nämndens prövning efter återförvisningen kan då inte innebära en ändring av det undanröjda beslutet på det sätt som avses i 37 § förvaltningslagen. Därför har nämnden varit oförhindrad att efter återförvisningen pröva ärendet oberoende av sitt tidigare beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2022-04-01
- Situationsplan, inkommen 2022-02-24
- Planritning, inkommen 2022-03-17
- Fasadritning, inkommen 2022-02-24
- Sektionsritning, inkommen 2022-03-24
- 3D- vy, inkommen 2022-02-24
- Synpunkter från sökande
- Sökandesvar för grannyttrande

Beredningsansvarig

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Wilma Hvirfvel (L) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Information

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Fastighetsägare för Ön 7:71

§ 107

Bronsdolken 2

Diariernr: BN-2023/00113

Ändrad användning från handelslokal till gym och fasadändring

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning från handelslokal till gym och fasadändring.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja åtgärden. Läs mer om giltighetstid och verkställbarhet under *Information*.

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Tobias Walleskog.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 39 165 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 14 februari 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Den ansökta verksamheten har stora likheter med planenliga användningsområden och kan inte anses utgöra någon påtaglig nackdel för närliggande fastigheter eller allmänheten. Den sökta verksamheten kan tvärtom utgöra en förbättrad trygghet då platsen blir frekventerad av besökare över större del av dygnet.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet en liten avvikelse, samt att bygglovet inte strider mot 9 kap. 31 e § PBL då åtgärden inte antas medföra betydande

miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen påverkas, sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser att ändra användningen av en del av handelslokalen på Media Markt i Umeå till ett gym med en yta på 1 428 kvadratmeter. på fastigheten Bronsdolken 2. Ansökan innebär också fasadändring med tillkommande dörrar och fönster. Den sökta åtgärden uppfyller kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P2021/7. Detaljplanen anger att:

- H₂ Handel ej livsmedel, Handel är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för områden som är avsedda för alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten inklusive internet-handel. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag till exempel skomakeri, bank, post, resebyrå och restaurang.
- Z verksamheter: är en generell användningsbestämmelse som tillåter en bred användning. Här ingår olika typer av ytkrävande verksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.
- Centrum - hotell, restaurang och gym: Restaurangverksamhet möjliggörs i planområdets på några områden, för gym (C3). Planbeskrivning anger att för Centrum-hotell, restaurang och gym är preciseringar av användningsslaget, Centrumverksamhet där endast den preciserade formen av användning är tillåten.

För fastigheten gäller:

Ändrad användning

- H₂ Z: Handel ej livsmedel och verksamheter. Gymsanvändning ingår ej i de användningar som tillåtna i detaljplanen. Därmed bedömer bygglovavdelning att ändrad

användning från handel till gym är avvikelse och åtgärden ej är förenlig med detaljplanens syfte.

Handläggning

Berörda sakägare har hörts och inga negativa synpunkter har inkommit. Sökande har lämnat in en skrivelse med sina synpunkter, skrivelsen bifogas i sin helhet:

Sammanfattning av sökandes synpunkter:

- Det finns många exempel från hela Sverige på gym som etablerat på kvarter med bokstäverna H och/eller Z på detaljplanekartan. I den mån detta kan betraktas som en avvikelse mot detaljplanen är det i vart fall en sådan mindre avvikelse som byggnadsnämnden kan besluta om.
- Enligt vår uppfattning finns inga sakliga argument för varför fastigheten Bronsdolken 2 skulle vara mindre lämpad för etablering av gym än andra tomter i området med planbeteckning C (i detaljplanen ännu mer preciserat som C3 för gym respektive R1 för sporthall).
- Det är vi själva som, genom närstående bolag, har markanvisning för de närliggande tomter som bl. a har planbeteckning C3 och R1. För dessa tomter planerar vi dock annan verksamhet än gym, vilket nyligen – inför förlängning av markanvisningarna – presenterades för Kommunstyrelsen planeringsutskott och för den ena tomten även framgår av annan parallellt pågående bygglovsprövning.
- Om vi med hänvisning till detaljplaneformalia utan bakomliggande sakskaäl, indirekt hänvisas till att bygga nytt framför att återanvända redan befintliga resurser, skulle det medföra en onödig belastning på miljön och våra gemensamma naturresurser. Det kan rimligen inte vara förenligt med hur en modern kommun vill uppfattas.
- Det är orimligt att inte återanvända befintliga tomma lokaler framför att bygga nytt.
- Att ändra handelslokal till gym skulle bidra till aktivitet även sena kvällar och tidiga morgnar. Därigenom skulle vi lättare kunna få bukt med det bus och den skadegörelse som sker kvällstid efter att Media Markt har stängt.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-20
- Situationsplan, inkommen 2023-02-14
- Planritningar, inkommen 2023-01-20
- Relationshandlingar, inkommen 2023-02-14
- Fasadritning, inkommen 2023-01-20
- Sektionsritning, inkommen 2023-01-20
- Följebrev, inkommen 2023-02-14
- Ytterligare synpunkter från sökande

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Wilma Hvirfvel (L), Robert Axebro (C), Jan Kollberg (KD) och Jeanette Kjellberg (MP) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bevilja ansökan om bygglov.

Information

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet vinner laga kraft.

Verkställbarhet

Åtgärden får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Om startbesked har getts får beslutet om bygglov verkställas tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Om åtgärden påbörjas innan ett beslut om startbesked eller innan beslutet får verkställas, kan det leda till ingripande och påföljd i enlighet med 11 kap. PBL.

Bilagor

- Kallelse till tekniskt samråd
- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 108

Sofiehem 2:2

Diarienumr: BN-2023/00303

Uppsättning av digital skylt

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för uppsättning av digital skylt.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja åtgärden. Läs mer om giltighetstid och verkställbarhet under *Information*.

2. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
3. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
4. Efter färdigställande får åtgärden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked har getts.
5. Avgiften för bygglovet är 11 749 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 5 mars 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation och protokollsanteckning

Karl Modig (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag och meddelar att han kommer att lämna in en skriftlig protokollsanteckning.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden anser att trots den avvikelse som finns från gällande riktlinjer för skyltning så är den sökta åtgärden utformad och placerad så att åtgärden väl går att acceptera.

Byggnadsnämnden beslutar därför att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för uppsättning av en digital skylt inom fastigheten Sofiehem 2:2, Studentvägen (Fysikgränd), busshållplats. Skyltens placering är belägen inom området som omfattas av detaljplanen 2480K-P02/128.

Skylden är digital och försedd med LCD-skärm som spelar främst rikstäckande reklamkampanjer (likt en TV) i väderskydd, bildväxlande, delvis rörligt material. Skylden är 2,36 meter hög och 1,37 meter bred. Placeringen av skylden är på befintliga busskuren och avses ersätta befintliga analoga reklamskylden på busskuren. Den avses placeras inom mark planlagd för gata och bedöms stämma överens med gällande detaljplaner.

Enligt ansökan kommer skylden visa främst rikstäckande kampanjer och inte nödvändigtvis något som är direkt anknutet till platsen. Ansökan bedöms inte stämma överens med byggnadsnämndens riktlinjer för skyltning avseende att skylden har rörligt sken, växlande bilder och att skylden inte enbart kommer visa information anknutet till platsen. Den sökta digitala skylden bedöms inte vara lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Handläggning

Sökande har getts möjlighet att yttra sig i ärendet. Inga synpunkter har inkommit.

Fastighetsägare har hörts i ärendet och inga negativa synpunkter har inkommit.

Gator och parker har hörts i ärendet. De förordar att bygglovet beviljas.

- Beträffande trafiksäkerhet och siktkrav har Gator och parker inga synpunkter.
- Drift och underhåll har inga synpunkter.
- Gator och parker anger att åtgärder i allmän platsmark får ej genomföras innan samråd med Gator och parkers driftsavdelning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-04-03
- Situationsplan, inkommen 2023-03-05
- Produktblad, inkommen 2023-03-05
- Fotomontage, inkommen 2023-03-05
- Teknisk beskrivning, inkommen 2023-03-05
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Wilma Hvirfvel (L) – Bifall till ansökan om bygglov.

Karl Modig (V) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov.

Protokollsanteckning från Karl Modig (V)

”Vänsterpartiet ser ingen anledning att frånga nämndens tidigare ställningstagande gällande elektroniska reklamskyltar. Sådana skyltar innebär en risk för den omgivande trafiken, särskilt i de dåliga siktförhållanden som kan uppstå när det regnar eller snöar. Det finns ingen anledning att anta att sådana skyltar blivit mindre störande på senare tid. Vidare anser vi att skylten skulle utgöra ett störande inslag i landskapsbilden på den plats som nu föreslås.”

Information

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet vinner laga kraft.

Verkställbarhet

Åtgärden får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Om startbesked har getts får beslutet om bygglov verkställas tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Om åtgärden påbörjas innan ett beslut om startbesked eller innan beslutet får verkställas, kan det leda till ingripande och påföljd i enlighet med 11 kap. PBL.

Bilagor

- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning
- Informationsbilaga

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 109

Degernäs 5:35

Diarienumr: BN-2023/00318

Nybyggnad av fritidshus med garage och komplementbyggnad samt rivning av befintliga byggnader

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus med garage och komplementbyggnad samt rivning av befintliga byggnader med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 17 904 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 30 mars 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

Wilma Hvirfvel (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus med garage och komplementbyggnad samt rivning av befintliga byggnader på fastigheten Degernäs 5:35. Fastigheten omfattas varken av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Av 9 kap. 31 § PBL följer att bygglov ska ges för en byggnad utanför ett område med detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda. En av förutsättningarna för att bevilja bygglov är att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § 1 p PBL att

bebyggelse och byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

- Åtgärden stämmer inte överens med kommunens översiktsplan, då den placeras inom infrastrukturreservat för kommunikationer – väg, som består av långsiktigt östligt reservat/korridor för en framtida E4 förbi Umeå. Kommunens förhållningssätt är att ingen verksamhet eller bebyggelse som påverkar möjligheten att i framtiden ianspråkta reservatet bör tillåtas.
- Åtgärden utformas inte heller på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § PBL.

Förutsättningarna för att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 31 § PBL uppfylls inte och bygglov ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Sökande avser att riva befintliga byggnader som är ett fritidshus med en bruttoarea ca 110 kvm och en komplementbyggnad med en bruttoarea ca 49 kvm och ca 92 kvm byggnadsarea. Befintliga gäststugan och bastun, som är byggda utan lov kommer att rivas också.

Ansökan avser nybyggnad av ett fritidshus med garage, carport och två uteplatser i en våning med ca 332 kvm bruttoarea (BTA) och ca 393 kvm byggnadsarea (BYA) samt en komplementbyggnad i ett plan med ca 129 kvm bruttarea (BTA) och ca 143 kvm byggnadsarea (BYA).

Komplementbyggnad består av garage och en lägenhet med uteplats. Byggnadernas fasader utgörs av stående panel i mörkgrå/ljusgrå/svart/kulör och taken täcks med mörkgrått papptak.

Enligt översiktsplanens fördjupning för Umeå placeras fastigheten inom riksintresse för kommunikationer – väg, som består av långsiktigt östligt reservat för en framtida E4 förbi Umeå, där överfarten av Umeälven samordnas med Botniabanan. Kommunens förhållningssätt är att ingen verksamhet eller bebyggelse som påverkar möjligheten att i framtiden ianspråkta reservatet bör tillåtas. Dessutom ligger fastigheten nära centrum av infrastrukturreservatet, där är kommunens förhållningssätt

även mer restriktivt och ingen nybyggnation över huvud taget bedöms vara möjlig att bevilja i nuläget.

Området består av småskaliga byggnader i en våning. Den befintliga bebyggelsen på fastigheten är väl anpassad till omgivningens karaktär och skala. De nu föreslagna byggnaderna utförs med en byggnadsarea som tar i anspråk betydligt mer markyta än de befintliga. De föreslagna byggnaderna bedöms därför inte vara anpassade till områdets karaktär och skala och inte utformas på lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Handläggning

Sökande har lämnat in en skrivelse med sina synpunkter, skrivelsen bifogas i sin helhet. Sammanfattning av yttranden:

- När sökande har kontaktat bygglovsavdelning, rådgivning, fick de inte information om vad som gäller för fastigheten.
- Den sökta byggnationen avviker inte nämnvärt från befintlig byggnation på grannfastigheterna, i vart fall inte vad gäller BOA. Med beaktande av byggnadernas placering och utformning kommer inte tomten upplevas mer bebyggd än i dagsläget.
- Riksintresset skadas inte genom byggnationen i och med att användningen av fastigheten inte ändras nämnvärt.
- Kommunen har 2017, 2019 och 2020 medgivit bygglov för liknande byggnation utifrån motsvarande förutsättning på tre av grannfastigheterna.

Sökande anser att kommunens skrivelse är dåligt och allmänt motiverad och överensstämmer inte med hur det faktiskt ser ut i området och inte heller överensstämmer med kommunens hållning i tidigare bygglovsprövningar. Kommunen behöver motivera varför den sökta bebyggelsen innebär ett större hinder för riksintresset än befintlig bebyggelse, vilket kommunen inte gjort. Sammantaget saknas skäl att neka ansökan.

Bygglovsavdelningen bemöter sökandes synpunkter enligt följande:

- Handläggare på bygglovsavdelning, rådgivning, hänvisar att en lämnad information baseras på en ofullständig kunskap om eventuella detaljer i det specifika ärendet.

- Infrastrukturreseptet ingår i kommunens översiktsplan och förhållningssättet i denna ska följas av bygglovsavdelningen. Sökande har informerats att inom detta område kan det finnas möjlighet att godkänna ersättningsbyggnad om inte större än den befintliga som ersätts, men så är inte det här fallet.
- Eftersom fastigheterna som är belägna i området har olika storlekar är en jämförelse med exploateringsgrad inte relevant. Med den sökta åtgärden kommer de föreslagna byggnaderna att dominera i omgivningen. Området är inte lämpligt för en så stor bostad/byggnad.

Nedan hänvisar bygglovsavdelningen till några exempelfastigheter i området:

- Fastigheten Degernäs 5:30 har fått avslag i byggnadsnämndens beslut 2023-01-25, § 16, BN-2022/01532. Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus i två våningar med 225,6 kvm byggnadsarea och 368,8 kvm bruttoarea /BTA) samt en komplementbyggnad i två våningar med 88,8 kvm BYA och 160,7 kvm BTA.
- Degernäs 5:40 har en total bruttarea som har bygglov ca 210 kvm.
- Fastigheten Degernäs 5:37 har beviljats bygglov för en huvudbyggnad i 2 våningar (det vill säga, övreplanet utförs inte i full höjd) med 137 kvm byggnadsarea och en komplementbyggnad i en våning med 138 kvm byggnadsarea (varav 106 kvm bruttoarea).
- Degernäs 5:37 följer bebyggelsen skalan i området.
- De fastigheterna som sökande hänvisat i sin yttrande Degernäs 5:55, 5:53, 5:58, 5:57 och 5:44 är belägna inom annat område och placeras inte inom infrastrukturreseptet för kommunikationer – väg. Fastigheterna har en annan bedömning än här i detta område. Därför kan inte bygglovsavdelning jämföra ansökan med dessa fastigheter.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-31
- Situationsplan, inkommen 2023-03-30
- Situationsplan för befintliga byggnader 2023-03-30
- Planritning, inkommen 2023-02-27
- Fasad, - och sektioneritningar, inkommen 2023-03-30
- Foto, inkommen 2023-03-30
- 3D vyer, inkommen 2023-02-27
- Yttranden från sakägare
- Ytterligare yttrande från sökande

Beredningsansvarig

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Wilma Hvirfvel (L) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Återremiss för hörande av berörda sakägare.

Mikael Berglund (S) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslaget om återremiss mot att avgöra ärendet idag och finner att byggnadsnämnden beslutar att avgöra ärendet idag.

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till förslaget att avslå ansökan om bygglov och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar att avslå ansökan om bygglov.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till ansökan om bygglov.
- Nej-röst för återremiss.

Omröstningsresultat

Med 6 ja-röster mot 5 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)		X
Mona Westman	(S)	X	
Tichaona Dumba Maphosa	(S)	X	
Novalie Liija	(S)		
Sebastian Svahn	(S)	X	
Jonas Gustavsson	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)		X
Maria Olsson	(V)		
Karl Modig	(V)	X	
Jeanette Kjellberg	(MP)		X
Wilma Hvirfvel	(L)		X
Jan Kollberg	(KD)		X
Summa		6	5

Information

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 110

Professorn 2

Diarienum: BN-2023/00485

Inredning av ytterligare lägenheter, fasadändring och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av cykelförråd

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för fasadändring av två flerbostadshus, nybyggnad av cykelförråd, inredning av ytterligare studentlägenheter och tillbyggnad av flerbostadshus.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja åtgärden. Läs mer om giltighetstid och verkställbarhet under *Information*.

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Therese Nyman.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 39 165 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 31 mars 2023. Tidsfristen för handläggning har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Ansökan gäller inredning av ytterligare studentlägenheter, fasadändring och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av cykelförråd på fastigheten Professorn 2. Fastigheten omfattas av detaljplanerna 2480K-P138/1965 med ändring 2480K-P95/23. Ett pågående planarbete för fastigheten bedöms inte påverka eller påverkas av åtgärderna.

Nybyggnad av cykelförråd

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda. Placering av cykelförråd är på sk prickad mark, mark som icke får bebyggas. Den sökta åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att beviljas bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL.

Av 9 kap. 31 c § PBL följer att efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Genomförandetiden har löpt ut och skärmtaken tillgodoser ett angeläget gemensamt behov. Åtgärden uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov och därmed ska bygglov ges för nybyggnad av cykelförråd.

Fasadändring av flerbostadshusen

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda. En av förutsättningarna är att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser stämmer överens med detaljplanen. Flerbostadshusen är placerade delvis på sk prickad mark med ca 34 % av byggnadsarea och det råder då inte planenligt utgångsläge. Enligt 9 kap. 30 § PBL gäller dock att om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. I 9 kap. 2 § 3 c PBL beskrivs ändringar av en byggnad avseende att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Fasadändring av flerbostadshusen bedöms inrymmas inom denna bestämmelse.

Bygglövsavdelning bedömer att fasadändring av flerbostadshusen stämmer överens med gällande detaljplan samt att de är anpassade till stads- och landskapsbilden. Eftersom åtgärderna uppfyller de förutsättningar som

krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges för fasadändring av flerbostadshus.

Tillbyggnad av flerbostadshus med skärmtak och inredning av ytterligare studentlägenheter

Byggnadsnämnden ser gällande tillbyggnaden av skärmtak att det är en sådan begränsad åtgärd som kan beviljas trots att byggnaden i utgångsläget är planstridig. Gällande ombyggnaden av tidigare gemensamma kök med mera till bostäder samt flytt av lägenhetsförråd till bottenvåningen så anser byggnadsnämnden att detta kan godkännas dels utifrån det stora behovet av bostäder samt att yta kan frigöras för att installera ny ventilation trots att byggnaden i utgångsläget är planstridig. Åtgärderna strider inte mot syftet vare sig i den ursprungliga detaljplanen eller den ändring som beslutades 1995.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet en liten avvikelse, samt att bygglovet inte strider mot 9 kap. 31 e § PBL då åtgärden inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen påverkas, sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Fastigheten Professorn 2 omfattas av detaljplanerna 2480K-P138/1965 med ändring 2480K-P95/23. Bostadshuset är belägna inom en bostadsgrupp på Pedagoggränd och Fysikgränd området. Berörd åtgärd gäller två bostadshus som är en av de tre flerbostadshuskroppar som liknar varandra i utformningen och planlösningen. Öster om aktuella byggnader har beviljats lov i byggnadsnämndens beslut § 69 i 2023-03-15, BN-2022/02376. Byggnadsnämnden har beviljat samma åtgärder som sökande nu ansöker om.

I dagsläget innehåller tvåbostadshuset fem våningar. Bottenvåningen är avdelad i nästan två jämna delar. En del är avsedd för bostadsändamål och den andra delen är avsedd för lokaler och fastighetens förråd. De fyra våningarna rymmer studentlägenheter med gemensamma kök och tvättstugor på varje plan. Vindsvåningen har förråd och ett fläktrum. Flerbostadshuset är placerade delvis på prickad mark med ca 34 % av

byggnadsarea. Utgångsläget är därmed planstridigt, som inte kan betraktas en liten avvikelse, och undantaget från planenligt utgångsläge kan därför inte tillämpas.

För det sökta förslaget gäller följande åtgärder.

Inredning ytterligare studentlägenheter

Sökande avser att bygga om de befintliga gemensamma köken till 16 nya studentlägenheter. Förråden till dessa lägenheter kommer att placeras på bottenvåning. Ett av flerbostadshusen kommer att ha fyra nya lägenheter på bottenvåning också. Då blir antal studentlägenheter i båda flerbostadshusen $92 + 86 = 178$ st. De nya studentlägenheterna uppfyller kravet på att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Visserligen kan åtgärden betraktas som undantag från planstridigt utgångsläge vad gäller inredning av ytterligare bostad, men åtgärden avviker från gällande detaljplanen. Detaljplanen anger att med m betecknat område får så kallad markvåning (förhöjd källarvåning) inredas för bostadsändamål till högst halva dess yta. Tidigare var bostadsändamålsarea nästan hälften av bottenvåningsyta, men nu med den sökta åtgärden blir bostadsändamålsarea större än halva ytan och detta strider mot detaljplanens syfte.

Fasadändring av flerbostadshus

Fasadändring av flerbostadshus med tillkommande takhuv, byte av fasadplåt och fönster samt igenbyggda balkonger och dörr. De föreslagna åtgärderna avseende fasadändringar är likadana som tidigare gjorts i området och bedöms utföras varsamt och tillvarata byggnadernas karaktär.

Tillbyggnad av flerbostadshus med skärmtak

Eftersom aktuella byggnader inte uppfyller kravet på planenligt utgångsläge saknas förutsättningar för att bevilja bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med skärmtak över entréer. Bygglov ska därför inte ges för denna åtgärd.

Nybyggnad av två cykelförråd i gårdsrummen

Komplementbyggnaderna kommer att utformas med respekt för den ursprungliga cykelförråds gestaltning i området.

Handläggning

Berörda sakägare har hörts och inga negativa synpunkter har inkommit.

Sökande har lämnat följande synpunkter.

Skärmtak över postboxar

- Postnord ställer krav på oss som fastighetsägare att förbättra deras personalsarbetsmiljö genom att centralisera posten. Då vill vi flytta ner och samla all post på samma ställe för att förbättra postens arbetsmiljö och minska spring i huset. För att skydda postboxar mot väder och vind önskar vi så sätta skärmtak över postboxarna. Vi har ritat samma skärmtakslösning som beviljades i bygglov BN-2023/02376.

Inredning av ytterligare studentlägenheter

- Efterfrågan på studentkorridorer har minskat och efterfrågan på studentlägenheter har ökat, samtidigt som dessa gemensamhetskök är av stort behov av renovering. Vi önskar få bygga om dessa gemensamhetskök till lägenheter.

Bostadsändamålsarea på bottenvåningen

- Vi önskar få nyttja mer yta av bottenvåningen som bostadsändamålsyta. För att vi vill flytta ner förråd från vinden till bottenvåningen och då kunna skapa ett nytt fläktrum på vinden och i med den förändringen så kan vi få mekaniskventilation genom ett centralaggregat till alla lägenheter. Det skulle förbättra inomhusklimatet och boendemiljön. Efterfrågan på lägenheter i detta område är mycket större än efterfrågan på lokaler. Varje år vid universitetsstarten är det enormt hårt tryck på studentlägenheter och även stor brist, genom att kunna få tillåtelse att nyttja bottenvåningen för bostadsändamål kan vi på Bostaden hjälpa till och möta efterfrågan på studentlägenheter. Ökat

nyttjande av bostadsarean likt bygglovets som beviljades i BN-2022/02376.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-04-06
- Situationsplan, inkommen 2023-03-22
- Planritningar, inkommen 2023-03-31
- Fasadritning, inkommen 2023-03-22
- Sektionsritning, inkommen 2023-03-22
- Plan-, fasad- och sektionsritning cykelskärmtak, inkommen 2023-03-22
- Följebrev, inkommen 2023-03-22 och 2023-03-31
- Yttranden från sökande
- Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Utöver tjänsteskrivelsens förslag, bifall även till den delen av ansökan som avser bygglov för inredning av ytterligare studentlägenheter och tillbyggnad av flerbostadshus.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bevilja ansökan om bygglov i sin helhet.

Information**Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet vinner laga kraft.

Verkställbarhet

Åtgärderna, som fick bifall får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Om startbesked har getts får beslutet om bygg

verkställas tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Om åtgärderna påbörjas innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till ingripande och påföljd i enlighet med 11 kap. PBL.

Bilagor

- Kallelse till tekniskt samråd
- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*

§ 111

Röbäck 6:39 (tidigare Röbäck S:1 och Röbäck 6:19)

Diarienumr: BN-2022/01822

Nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja åtgärden. Läs mer om giltighetstid och verkställbarhet under *Information*.

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Linus Sandström.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglov är 25 146 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 21 november 2022 och fick beslut för förlängning av tidsfrist 10 veckor till. Tidsfristen har överskridits med 3 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden noterar att fastigheten under beredningen bytt namn till Röbäck 6:39. Ansökan är väl anpassad till platsen och rådande byggnadsstil. Närheten till hästhållning kan medföra framtida problem men i detta område är hästhållning mycket vanligt och med en lång tradition. Vidare är hästhållningen en känd förutsättning för sökande och sammantaget anser inte byggnadsnämnden att detta är ett skäl att avslå ansökan. Byggnadsnämnden beslutar därför att ansökan bifalls.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad inom fastigheterna Röbbäck 6:19 och Röbbäck S:1. Fastigheterna omfattas varken av någon detaljplan eller områdesbestämmelse, däremot omfattas de av Översiktsplanen för Umeå kommun, Fördjupning för Röbbäck som anger kulturhistoriskt värdefull miljö.

Ansökan gäller nybyggnad av ett enbostadshus och komplementbyggnad. Bostadshuset uppförs med en byggnadsarea på ca 190 kvm i 2 plan. Komplementbyggnad som innefattar garage, förråd och ett gästrum uppförs med en byggnadsarea på ca 163 kvm. Bostadshusets fasader utgörs av stående och liggande träpanel i vit kulör och taket täcks med grå falsad plåt. Komplementbyggnadens fasader utgörs av stående locklistpanel i järnvitriolkulör och taket består av falsad grå plåt. Byggnaderna uppfyller kravet på att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Fastigheterna ligger inom en utpekad kulturmiljö i Röbbäck enligt bevarande förslag från 1982. Inom fastigheterna befinner sig ett obebott bostadshus på Röbbäck 6:19 som är utpekad som särskilt skyddsvärd byggnad i samma inventering. Enligt museets yttrande i tidigare ansökan om förhandsbesked har museet sagt att ett mer varsamt förhållningssätt skulle vara att den befintliga byggnaden restaureras på plats och utgör bostadshus på den ena tomten. Sökande kommer att bevara och renovera byggnaden, därmed kommer sökande att ta hänsyn till kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § PBL.

Den sökta åtgärden har ett formspråk som samspelar med traditionella byggnadstyper vad gäller byggnadsvolymer, proportioner, takvinklar, detaljer, material och kulör. Huvudbyggnaden och komplementbyggnaden samt befintliga byggnaden grupperas fristående kring ett gårdstun med entréer mot denna. Byggnadernas placeringar ger en naturlig komplettering till tidigare bebyggelse och bedöms vara anpassade till omkringliggande bebyggelse och till Röbbäck området.

Fastigheternas historik

Sökande har sökt tidigare förhandsbesked för två bostadshus och komplementbyggnader, BN-2021/02008. Sökande återkallade åtgärden i 2022-04-07 eftersom byggnadsnämnden gav bedömning att de åtgärderna som ansökan omfattade inte var lämpliga. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig i ärendet och avstyrker den föreslagna lokaliseringen som gäller byggande av två enbostadshus på del av fastigheten Röbbäck 6:19.

Handläggning

Berörda sakägare har hörts och inga negativa synpunkter har inkommit.

Mark och exploatering har inga synpunkter på ansökt bygglov under förutsättning att fastighetsägare får tillstånd för infart från Röbbäck GA:9. Det har inte inkommit synpunkter från Röbbäck GA:9.

Vakin har getts möjlighet att yttra sig. Inkomna yttrande ska beaktas. Vakin hänvisar att fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten. Innan bostadshus och komplementbyggnad byggs ska den vattenledning som går över fastigheten tas ur bruk. En ny vattenservis till fastigheten planeras att anläggas i samband med detta. Arbetet är planerat till våren 2023. En ansökan om anslutning ska skickas in till Vakin innan man kan ansluta till den allmänna vattenanläggningen.

Swedavia Airport är hört i ärendet och de anser att den sökta platsen är placerad utanför influensområdet för buller gällande riksintressepreciseringen för Umeå Airport. Swedavia har därmed ingen erinran mot rubricerat ärende. Umeå Airport vill dock ändå informera om att den tilltänkta fastigheten ligger nära flygplatsen varav buller är oundvikligt, därav bör erforderliga bullerreducerande åtgärder vidtas. Ärendet har ingen hinderpåverkan.

Umeå Energi har inget att erinra mot åtgärden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig i ärendet och avstyrker den planerade nybyggnationen av ett bostadshus på fastigheten Röbbäck 6:19. Avstyrkandet grundar sig i att bostadshuset ligger alltför nära hästverksamhet och det därför finns risk för olägenheter. I direkt

anslutning till nybyggnationen förekommer hästhållning med stall, hagar, paddock och gödselstack. Avståndet till närmaste hagar är bara cirka 20 meter och till gödselstacken cirka 70 meter. Det innebär stor risk för påverkan av hästallergener och andra olägenheter som lukt och flugor. Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer därför nybyggnation av bostadshus på den aktuella platsen som olämplig. Det kan även krävas tillstånd för att uppföra byggnader inom ett Natura 2000-område. Länsstyrelsen bör ges möjlighet att lämna ett yttrande enligt 7 kap. 29 b § andra stycket miljöbalken. Föreslagna lokaliseringar ligger inom Natura 2000-området Umeälvens delta och slätter. De bedöms vara i konflikt med utpekade bevarandevärden och ligger i omedelbar anslutning till en av de mest värdefulla rastplatserna för fågel. Det sökta förslaget ska därför avslås.

Sökande har lämnat in en skrivelse med sina synpunkter, skrivelsen bifogas i sin helhet. Sökande säger att:

- Bygglov har beviljats på grannfastigheten över vägen från tomten på ett betydligt större hus med samma färgsättning som vi ansökt om. Likt honom så vill vi bygga ett nytt bostadshus och ett garage och samtidigt bevara och fräscha upp det befintliga gamla hus som idag står på tomten istället för att riva det.
- Vi önskar placera det nya huset och garaget på var sin sida om det gamla så att det tillsammans utgör ett gårdstun i enlighet med riktlinjerna för hur området bör bevaras.
- Garaget är placerat så att det täcker en hel del av den sida som vetter mot hästgården. Det är även hög och tät växtlighet mot den sidan varför vi inte anser att hästhållningen kommer utgöra ett besvär för vare sig oss eller eventuella framtida ägare. (För oss utgör det inga problem ändå eftersom vi själva har hästar som hobby och barnen rider på 4hgården intill tomten). Det är ganska långt avstånd mellan det önskade nya husets placering och hästgården, det är det gamla huset som kommer stå närmast.
- Röbbäcks byamän har godkänt att tomten styckas ihop till en fastighet och samtliga grannar är positiva till bebyggs.
- Om det skulle vara något i ansökan kring byggnaderna eller deras placering som inte kan godkännas önskar vi att ärendet

återremitteras så att vi kan justera det utan att behöva skicka in en ny ansökan.

Sökande har sökt tillstånd från Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har beslutat att åtgärden att uppföra ett enbostadshus med komplementbyggnad på fastigheten Röbbäck 6:19 inte kräver ett Natura 2000-tillstånd enligt 7 kap. 28 a miljöbalken (1998:808) under förutsättning att den utförs så som beskrivits i inskickade handlingar.

Länsstyrelse anser att:

- Fastigheten ligger inom Natura 2000-området Umeälvens delta och slätter (SE0810475). Därmed ska det i samband med åtgärder inom området prövas om dessa på ett betydande sätt kan påverka miljön inom området. Den för bebyggelse aktuella tomten är sedan tidigare bebyggd med en äldre ödegård och ligger invid Svidjevägen mellan anslutande bebyggelse i byn Svedjan och 4H-gården i Natura 2000-området. Tomten är inte en del av åkermarken utan består av delvis hårdgjord yta samt grönyta bevuxen med träd och buskar. Planerad ny byggnation bedöms inte minska eller påverka den öppna jordbruksmarken eller de inom Natura 2000 - området utpekade fågelvärdena.
- Mot bakgrund av ovanstående bedömer Länsstyrelsen att åtgärden inte riskerar att påverka miljön inom Natura 2000-området eller utgöra ett hot mot områdets bevarandevärden. Länsstyrelsen bedömer därför att ett Natura 2000 - tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken inte behöver sökas för åtgärden.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2022-11-18
- Situationsplan, inkommen 2022-11-16
- Planritning, inkommen 2022-11-16
- Fasadritningar, inkommen 2022-11-21
- Fasadritningar mot sydväst och nordväst, inkommen 2022-10-17
- Marklinjer, inkommen 2022-11-16
- Planritning och sektionsritning garage, inkommen 2022-11-16
- Fasadritning Komplementbyggnad mot sydväst och sydost, inkommen 2022-11-21
- Fasadritningar komplementbyggnad mot nordost och nordväst, inkommen 2022-11-16

- Marklinjer garage, inkommen 2022-11-16
- Sektionsritningar, inkommen 2022-11-16
- Husfärg, inkommen 2022-11-22
- Foto, inkommen 2022-09-22
- Sökandes synpunkter
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser
- KommunikERING mellan sökande och MEX, inkommen 2022-12-07
- KommunikERING mellan sökande och Vakin beträffande flyttning av Vakins ledning, inkommen 2022-10-19
- Beslut gällande Natura 2000-tillstånd för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad, inkommen 2023-04-18

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Jan Kollberg (KD) och Robert Axebro (C) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bevilja ansökan om bygglov.

Information

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet vinner laga kraft.

Verkställbarhet

Åtgärden får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Om startbesked har getts får beslutet om bygglov verkställas tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Om åtgärden påbörjas innan ett beslut om startbesked eller innan beslutet får verkställas, kan det leda till ingripande och påföljd i enlighet med 11 kap. PBL.

Bilagor

- Kallelse till tekniskt samråd
- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 112

Glasbjörken 2

Diariernr: BN-2023/00075

Permanent lov i efterhand för nybyggnad av särskilt boende

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om permanent bygglov i efterhand för nybyggnad av särskilt boende med stöd av 9 kap. 30–35 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 25 177 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 20 februari 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Åtgärden överensstämmer inte med detaljplanen avseende byggrätt, placering, användning och utformning. Åtgärden bedöms inte vara förenlig med detaljplanens syfte och avvikelserna är så omfattande i sammanhang att byggnadsnämnden inte bedömer att bygglov kan ges (9 kap. 30–31 §§ PBL).

Ärendebeskrivning

Ansökan avser permanent bygglov i efterhand för nybyggnad av särskilt boende på fastigheten Glasbjörken 2, belägen på norra Grubbe 3 km väster om Umeå centrum, inom ett område som omfattas av detaljplan 2480K-P03/49.

Byggnaderna på denna fastighet används av verksamhet inom Individ-och familjeomsorgen till bostäder för brukarna som har starkt besittnings skydd till sina bostäder.

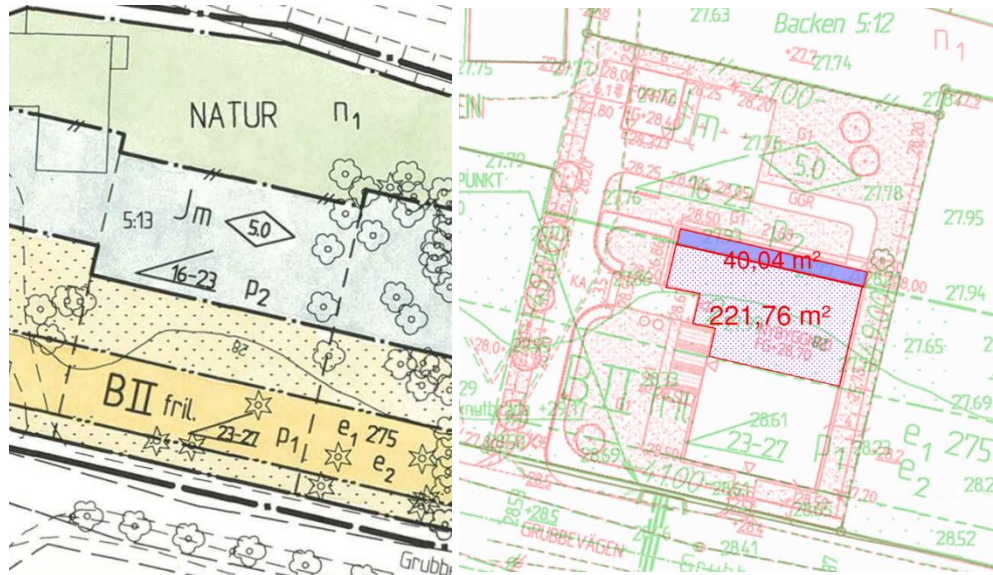
Byggnaderna beviljades mars 2007 genom ett tillfälligt bygglov till och med 31 december 2012 med resonemanget att ett permanent lov borde föregås av en ändring i detaljplan. I bedömningen till beslutet förklarades att avvikelserna från gällande plan var så stora att de inte gick att betraktas som mindre avvikelser förenliga med planens syfte.

För att en ansökan om tidsbegränsat bygglov ska kunna beviljas krävs det att den sökta åtgärden är avsedd att pågå under en begränsad tid. Detta har i rättspraxis senare tolkats som att åtgärden behöver vara av tillfällig karaktär och ska tillgodose ett tillfälligt behov. Att detaljplanen skulle ändras så att åtgärden blir planenlig är inte en godtagbar lösning eftersom det innebär att behovet inte är tillfälligt på den aktuella platsen utan snarare tvärtom.

Bygglövsavdelning upprättade en anmälan om eventuell överträdelse av PBL (BN-2022/00184) den 26 januari 2022 med grunden att det tidsbegränsade bygglovet hade gått ut den 31 december 2012 och att fastighetsägaren inte återställt fastigheten genom att avlägsna byggnaderna.

En ansökan om planbesked (BN-2023/00063) för fastigheten har skickats in till Fysik planering den 12 januari 2023 och dagen efter skickades in den nuvarande ansökan om permanent bygglov till bygglövsavdelningen.

Syftet med den gällande detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för ett område med kombinationsfastigheter där verksamheten placeras mot Vännäsvägen och bostadsdelen mot Grubbevägen.



Enligt planen får man bygga inom fastigheten 275 m² bruttoarea (BTA) bostäder ovan mark. Huvudbyggnaden som har bebyggts innebär en BTA på 446 m² och det tillhörande förrådet innebär ytterligare 43 m² BTA som sammanlagt gör att den totala bebyggda bruttoarean inom fastigheten hamnar på 489 m² som innebär en avvikelse om 214 m² BTA. Samtidigt placeras ca 220 m² av huvudbyggnaden på prickad mark, mark som inte får byggas, och även en del om ca. 40 m² på mark avsedd till småindustri (Jm) och därmed innebär boendet en avvikelse avseende markens användning.

Huvudbyggnaden avviker från detaljplanen avseende placering också eftersom huvudbyggnadens långsida inte placeras i förgårdslinjen mot gatan utan det är en kort sida som placeras där.

Huvudbyggnaden strider mot detaljplanen även avseende utformning och material. Taklutning som medges skall vara mellan 23 och 27 grader och huvudbyggnadens takvinkel är dock 14 grader. Taket enligt planen skulle utgöras av röda takpannor och det uppfördes med rött papptak.

Handläggning

Sakägare har hörts och en av grannarna har relevanta synpunkter. Av grannens yttrande framgår bland annat att:

- Byggnaden uppfördes som en permanent boendeenhet 2007 och avviker markant från detaljplanen som gäller för området och som alla övriga fastighetsägare vid samma tidpunkt hade att underordna sig till.
- Byggnationen avviker mycket tydlig från detaljplanen beträffande både användning, utformning, placering samt byggnadsarea. Grannen beskriver de ovannämnda avvikelser och även att fasadens utformning avviker från planen genom att den beklätts med faluröd träpanel med lockläkt samt vita fönstersnickerier.
- När de samtidigt uppförde byggnader på intilliggande fastighet var de tvungna att anpassa sig till rådande bestämmelser och som konsekvens kunde de inte bebygga fastigheten på ett optimalt sätt. Begränsningar bestod av area för bostadsdel, icke uppförande på prickad mark, omöjlighet att bygga carporten där den önskades, kostnadsökningar pga. takpannor bestämmelser i stället för plåttak, placering av byggnadens långsida mot Grubbevägen och även att måla horisontella listverk i samma kulör som fasaden.
- De motsätter sig kraftfullt att bevilja bygglov för en permanent byggnad som uppenbart strider mot detaljplanen. I hanteringen blir det uppenbart att kommunen inte behandlar sina medborgare på ett likvärdigt sätt och att lagar och regler tillämpas olika från fall till fall. Då de är de enda privatpersoner som är hörda i ärendet känns det särskilt angeläget att deras synpunkter beaktas. Om så inte sker avser de att överklaga beslutet.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över inkomna synpunkter och remisser. Sökande föreslår byggnadsnämnden att besluta att bevilja ansökan i en skrivelse som bifogas till tjänsteskrivelse. Av yttrandet framgår i huvudsak att:

- Det är oklart när beslutet om planbesked ska fattas pga. arbetsbelastning på Fysisk planering. Syftet med planändring är att tillskapa fler boendeplatser och att uppfylla nu gällande regler för brandsäkerhet och arbetsmiljö.
- Kommunfullmäktige har beslutat en budget för denna typ av investeringsprojekt.
- I avvaktan på beslut kring detaljplaneändring samt med hänsyn till att byggnaderna på denna fastighet används av brukare som har starkt besittningsskydd till sina bostäder behöver sökande att byggnadsnämnden inte förelägger fastighetsägare att avlägsna byggnaderna.

- Att avslå ansökan kommer att medföra stora olägenheter för de som bor på boendet och köerna till denna typ av boende kommer att växa med stor risk för vitesföreläggande då handläggningstider hos individ- och familjenämnden kommer att överskridas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-29
- Situationsplan, inkommen 2023-02-20
- Planritning, inkommen 2023-01-13
- Fasad- och sektionsritning, inkommen 2023-01-13
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhanläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Avslag till ansökan om permanent lov i efterhand enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Information

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Fastighetsägare till Glasbjörken 3

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 113

Stadsliden 3:10

Diarienum: BN-2023/00117

Nybyggnad av skyttehall

Beslut

1. Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av berörda sakägare.
2. Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Innan byggnadsnämnden fattar slutligt beslut i ärendet, återremitteras ärendet för hörande av berörda sakägare.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnation av skyttehall inom fastigheten Stadsliden 3:10, belägen på Umestan/Garnisonsområdet.

Polisen kan inte längre använda den tidigare skyttehallen och önskar därför uppföra en ny skytte- och träningsanläggning i anslutning till byggnader där polisutbildning bedrivs idag.

Fastigheten ligger inom influensområde för totalförsvaret och därmed skulle ärendet behöva remitteras till Försvarsmakten för att kunna veta eventuella synpunkter.

Byggnaden planeras få tre våningar och en bruttoarea om 3 763 kvm. Området omfattas av detaljplan 2480K-P06/44, som anger användningen CS, centrumverksamhet och skola. Den del av detaljplanen där byggnation skulle uppföras anges bland annat att största bruttoarea i kvm ovan mark får vara 26 260 kvm, och att befintlig bruttoarea redan uppgår till 26 260 kvm. I planbeskrivningen nämns också att någon ytterligare exploatering inte föreslås inom området. Alla befintliga byggnader som redan fanns när

detaljplanen vann laga kraft är fortfarande på plats och därmed bedöms att det inte finns någon byggrätt kvar inom området.

Föreslagen byggnad placeras också på ett område som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik och i direkt anslutning till söder mot Västerbottens regemente (I20) byggnadsminneområde.

Enligt detaljplanen ska utomhusljudnivån från skjutbanor inte överskrida 60 dB(A) mellan kl. 7-22. Kommunens bullerutredning indikerar att den hamnar mellan 65 och 80 dB(A) i området där byggnaden önskas placeras.

Handläggning

Sökande har getts tillfälle att yttra sig om förslaget till beslut. De framför att den skyttehall som de önskar uppföra är oerhört viktig för polisens verksamhet i Umeå och även för Umeå som stad.

Polismyndigheten har efter utredningar kommit fram till att den bästa platsen för en sådan anläggning är just Umestan Företagspark och närheten till övriga förhyrningar och övningsområden där de bedriver delar av sin polisutbildning.

Polismyndigheten har förlagt sin vidareutbildning för befintliga poliser för hela Sverige på just Umestan Företagspark.

En del av polis- samt vidareutbildningen av befintliga poliser är naturligtvis skytte. Därav vikten av att skyttehallen förläggs i nära anslutning till övriga förhyrningar.

Grunden till att polismyndigheten behöver en ny skyttehall ligger i att Fortifikationsverket (militären) förvärvade den nuvarande anläggningen från sökande år 2020 och därför måste polisen lämna nu den och är därför i akut behov av en ny.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-28
- Situationsplan, inkommen 2023-02-21
- Planritning, inkommen 2023-02-21

- Fasadritning, inkommen 2023-02-21
- Sektionsritning, inkommen 2023-02-21
- Följebrev, inkommen 2023-02-06

Beredningsansvarig/Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Återremiss för hörande av berörda sakägare.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet för hörande av berörda sakägare.

Beslutet skickas till

- Sökande

§ 114

Bergakungen 1

Diarienumr: BN-2023/00359

Uppförande av plank

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för uppförande av plank med stöd av 9 kap. 30–31 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja åtgärden. Läs mer om giltighetstid och verkställbarhet under *Information*.

2. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
3. Utifrån förutsättningarna på platsen och plankets placering bedöms att ingen finutstakning krävs enligt 10 kap. 26 § PBL för att säkerställa korrekt placering.
4. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
5. Efter färdigställande får åtgärden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked är givet.
6. Avgiften för bygglovet är 15 106 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 7 mars 2023. Tidsfristen för handläggning har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för uppförande av bullerplank på fastigheten Bergakungen 1. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplan 2480K-P07/106.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om det förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda.

Förslaget avviker från gällande detaljplan avseende plankets placering som uppföres på prickmark, mark som får inte bebyggas.

Sökta åtgärder avviker från detaljplan och bedöms därmed inte vara förenlig med 9 kap. 30 § PBL.

Av 9 kap 31 b § 1 p. PBL följer att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Det nya planket föreslås pga. störningar för boende och personal på det särskilda boendet som orsakas av trafikbuller.

Enligt byggnadsnämndens riktlinjer för uppförande av plank skall stor vikt läggas vid utformning och färgsättning så att planket passar in i stadsbilden om ett plank ska medges som en avvikelse från planbestämmelserna. Planket föreslås med en höjd som varierar mellan 2,45 m och 2,60 m från gatusidan. Byggnadsnämnden bedömer utifrån bullerutredning och utformningsförslag som bifogas till ansökan att höjden är tillräcklig för att tillgodose behovet som finns.

Miljö- och hälsoskyddsmyndens rekommendationer avseende plankets utformning, täthet, med mera ska beaktas.

Avvikelsen bedöms vara liten och sökt åtgärd strider inte heller mot detaljplanens syfte. Eftersom sökt åtgärd uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser uppförande av ett bullerplank utmed fastighetsgränsen mot Tomtebovägen och på prickmark inom fastigheten Bergakungen 1.

Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P07/106 och är belagen i Tomtebo, ca 5 km öster om Umeå Centrum.

Åtgärden innebär ca. 70 meter långt plank utmed hela fastighetens längd mot Tomtebovägen. Plankets höjd varierar mellan 2,45 och 2,60 meter och ska utföras med en locklistpanel med samma dimensioner och färg (faluröd) som på den befintliga byggnadens fasad. På plankets krön ska monteras en täckplåt med mörkröd kulör, samma som på byggnadens vindskivor.

Målet med planket är att trafikbullernivån inomhus och utomhus sjunker med upp till 10 dBA.

Enligt detaljplanen ska eventuell uteplats på huvudbyggnadens kortsidor mot väster och öster skyddas för trafikbuller från Tomtebovägen. För att uppfylla kraven på tyst sida ska gälla att bostadsbyggnader ska ges en utformning och isolering mot Tomtebovägen som medför att den dygnsekvivalenta trafikbullernivån inomhus inte överstiger 26 dBA och maximal trafikbullernivå inomhus inte överstiger 41 dBA. Samtidigt får trafikbullernivån utomhus vid fasad på tyst sida inte överstiga 45 dBA ekvivalent.

Sökande beställde en bullerutredning den 29 oktober 2021.

Sammanfattningen var att uppmätta och beräknade trafikbullernivåer låg under de ljudkrav som angetts i detaljplanen.

Enligt miljö- och hälsoskyddsnämndens ljudmätningar på plats som genomfördes den 11 november 2022 konstaterades att ljudnivån inomhus med stängda fönster och dörrar var acceptabel utifrån planens bestämmelser. Ekvivalent ljudnivå hamnade dock kring 48 dBA vid en uteplats på tyst sida, trots måttlig trafik, och därmed överstiger planens bestämmelse.

Enligt byggnadsnämndens riktlinjer för uppförande av plank (2010-04-19) kan de som föreslås på prickad mark medges som en mindre avvikelse under förutsättning att buller på uteplats överstiger de riktvärden som finns. För att kunna bedöma att skäl för plank finns ska sökande enligt riktlinjerna redovisa bullerutredning som uppvisar värden som överstiger riktvärden för uteplatser i anslutning till bostad d.v.s. 55 dBA.

Handläggning

Som en del i handläggningen har sakägare hörts och inga synpunkter har kommit in.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) har yttrat sig om ansökan och förordar att bullerskärm uppförs pga. fastigheten är utsatt för trafikbullernivåer över gällande riktvärden för befintliga bostäder. Enligt kommunens senaste bullerkartläggning (2017) så uppgår ljudnivån vid fasad på byggnadens framsida mot Tomtebovägen till 61,7 dBA (ekvivalent) och 75,1 dBA (max). Dessa ljudnivåer upplevs som störande och det är svårt att kommunicera på framsidan. 61,7 dBA är ett dygnsmedelvärde och periodvis under dygnet vid hög trafikbelastning (främst morgon och eftermiddag) är ljudnivån betydligt högre än så. Ljudnivån har sedan 2017 ökat och kommer även öka mer och mer med åren med avseende på de stora kommande bostadsetableringarna på Tomtebo gård, vilket kommer att påverka trafiken förbi Tomtebo och det gruppboendet Pysslingen markant.

Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Det finns vissa oklarheter om det har gjorts i detta fall när bygglov för det aktuella gruppboendet gavs.

Miljö- och hälsoskydd har de senaste åren fått in flera klagomål från personal på gruppboendet Pysslingen som menar att både de boendes livsmiljö och personalens arbetsmiljö är försämrade pga. trafikbullret från Tomtebovägen.

MHN konstaterade den 11 november 2022 genom ljudmätningar att:

- ljudnivån inomhus med stängda fönster och dörrar var acceptabel utifrån ovan bestämmelser i planen. Trafiken var dock måttlig.
- inga uteplatser fanns på byggnadens kortsidor och därmed inte heller några skärmar.
- att byggnadens konstruktion i övrigt inte var optimal för att hindra trafikbuller mot tyst sida (söderläge) utomhus. Eftersom bullerplank saknas och byggnaden inte konstruerats enligt illustration i planen med avskärmande yttre byggnadsdelar i väst och öst påverkas även den tysta sidan då ljudet från vägen når uteplatserna, framför allt de som ligger ytterst.
- En ekvivalent ljudnivå kring 48 dBA vid en uteplats på tyst sida, trots måttlig trafik.

Gator och parker har också yttrat sig som remissinstans om förslaget och förordar att de skyddsåtgärder som *Åtgärdsprogrammet mot buller* anger, dvs skärma av uteplats (i detta fall ytterdörr), ska följas och därmed att bygglovet avstyrks.

Enligt åtgärdsprogrammet som kommunfullmäktige godkände 2019-01-28, sida 28 står följande: *"För att skapa en attraktiv och trygg stad bör plank undvikas inne i stadsbebyggelsen. I vissa miljöer kan dock plank vara en nödvändighet för att skapa en acceptabel utomhusnivå till exempel vid förskole – och skolgårdar, busshållplatser eller vårdboende. I andra miljöer bör skyddsåtgärder främst vidtas som syftar till att skärma av uteplatsen eller inriktas på fasadåtgärder för att uppnå en god inomhusmiljö"*

Gator och parker anser att den aktuella fastigheten förvisso utgör ett vårdboende, men samtidigt har buller beaktats i detaljplanen. Från Gator och parkers sida ser de med oro hur önskemålen om plank ökar och medför att kommunen får inplankade kvarter som inte gynnar en attraktiv och trygg stad och riskerar att leda till andra problem i förlängningen.

Gator och parker hänvisar till ett bullerärende som Miljö- och hälsoskydd har haft för fastigheten under 2021 (MHN 2021–1480) där konstaterat att bullret inte var så omfattande att kommunen skulle åläggas någon åtgärd samt att huset är byggt enligt detaljplanen avseende störningsåtgärder.

Gator och parker påpekar att plank ska placeras närmare än 10 meter från bullerkällan eller platsen som ska skyddas för att vara effektivt och rekommenderar i stället för plank längs fastighetsgräns att skärma av ytterdörr på samma sätt som uteplatser avskärmas.

Bygglovsavdelningens kommentar:

- Planket föreslås bara 7,5m från huvudbyggnadens fasad.
- Utifrån Miljö- och hälsoskydds yttrande och nya ljudmätningar visar sig att bullernivåerna vid uteplatserna överskrider planens bestämmelser och dessutom förutses de öka under de kommande åren. Med det i åtanke och det upplevda arbetsmiljöproblemet som anses finnas pga. bullret även om ljudnivåerna inomhus är under planens föreskrifter bedömer bygglovsavdelning att ansökan bör beviljas i det här fallet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-04-11
- Situationsplan, inkommen 2023-03-07
- Plan-, sektion- och fasadritning, inkommen 2023-03-07
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att bevilja ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Information

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet vinner laga kraft.

Verkställbarhet

Åtgärden får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Om startbesked har getts får beslutet om bygglov verkställas tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Om åtgärden påbörjas innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till ingripande och påföljd i enlighet med 11 kap. PBL.

Bilagor

- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning
- Informationsbilaga

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 115

Sofiehem 2:4

Diarienum: BN-2023/00043

Uppförande av plank

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för uppförande av plank med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja åtgärden. Läs mer om giltighetstid och verkställbarhet under *Information*.
2. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
3. Utifrån förutsättningarna på platsen och bullerplankets placering bedöms att ingen finutstakning krävs enligt 10 kap. 26 § PBL för att säkerställa korrekt placering.
4. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
5. Efter färdigställande får åtgärden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked är givet.
6. Avgiften för bygglovet är 9 511 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 24 februari 2023. Tidsfristen för handläggning har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser uppförande av plank inom fastigheten Sofiehem 2:4. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P2021/10.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen. Gällande detaljplan anger användningen "Gata" på marken som tas i anspråk och vidare så anger planbeskrivningen att bullerplank för området kan behöva uppgraderas framöver när ljudnivåer ökas.

Berörda sakägare och remissinstanser har hörts. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har framfört att de inte har något att erinra angående det ansökta bullerplanket. De har även gjort bedömningar och lämnat information om hur fastigheter som inte skyddas av det ansökta bullerplanket och hur det kan behöva åtgärdas. Eventuella ytterligare åtgärder som behövs för att buller skydda området hanteras i sådana fall i ett separat ärende. Synpunkter har även kommit in från sakägare. Två sakägare framför att de tycker att kulörvalet är tråkigt och att de önskar något annat, och två andra sakägare ställer sig negativt till att bullerplanket inte sträcker sig så att den skyddar deras fastighet också. Enligt uppgift från sökande så har vissa delar av planket tagit bort från ansökan för att lämna ytor mer öppna för planerade byggnationer och att de kan komma att ansöka om förlängt bullerplank senare. Bullerplankets gråa kulör bedöms vara anpassad till området och utgöra en lämplig åtgärd för att skydda boende från höga bullernivåer.

Eftersom sökt åtgärd uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser uppsättning av ett bullerplank längs norra sidan av en bit av Malmvägen. Planket blir 2 meter högt och en längd på ca 300 meter. Planket målas med järnvitriol.

Handläggning

Berörda sakägare och remissinstanser har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på förslaget.

Umeå Energi och Vakin har lämnat information om ledningar i marken och befintliga brunnar som behövas tas i beaktan. Miljö- och

hälsoskyddsnämnden har inget att erinra på ansökt bygglov men lämnar information om ytterligare skyddsåtgärder mot buller som kan behövas.

Sakägare har svarat att de anser att färgen på planket blir tråkigt, och en annan att planket inte sträcker sig långt nog. Sökande har tagit del av alla inkomna synpunkter och svarat att en del av planket tagits bort för att lämna yta fri från hinder inför framtida byggnationer som är planerade, och de har även en pågående dialog med fastighetsägare om andra skyddsåtgärder som kan utföras som ex. bullerskyddande fönster.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-28
- Översiktskarta, inkommen 2023-01-09
- Situationsplaner, inkommen 2023-01-09 och 2023-02-24
- Fasadritningar, inkommen 2023-01-09 och 2023-02-24
- Bullerutredning, inkommen 2023-02-27
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att bevilja ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Information**Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

Beslutet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet vinner laga kraft.

Verkställbarhet

Åtgärden får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Om startbesked har getts får beslutet om bygglov verkställas

tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Om åtgärden påbörjas innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till ingripande och påföljd i enlighet med 11 kap. PBL.

Bilagor

- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Sakägare som beslutet går emot

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 116

Innertavle 8:33

Diarienum: BN-2023/00469

Ny prövning av nybyggnad av komplementbyggnad (BN-2020/00150)

Beslut

1. Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av berörda sakägare och delegerar till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer.
2. Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden anser att en höjning av byggnadshöjd från 2,5 till 2,8 meter kan medges då det annars är svårt att åstadkomma en tillräcklig takhöjd invändigt i komplementbyggnaden.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet en avvikelse som är nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt, samt att bygglovet inte strider mot 9 kap. 31 e § PBL då åtgärden inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen påverkas, sammantaget ger skäl för att ställa sig positiv till ansökan. Innan beslut ska hörande av sakägare genomföras. Om inga negativa synpunkter inkommit så beslutar byggnadsnämnden att ge ordförande i delegation att besluta i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser ny prövning av nybyggnad av en komplementbyggnad inom fastigheten Innertavle 8:33.

Bygglov gavs ursprungligen för byggnaden 2020-03-26 och då gällde ansökan ett garage med carport och en byggnadshöjd på 2,55 meter.

Avvikelsen på 5 cm bedömdes som en liten avvikelse. Under 2021 inkom en anonym anmälan att byggnaden inte utförts enligt ritningarna och under ett tillsynsbesök framkom det att byggnaden fått en byggnadshöjd om 3,3 meter. Sökanden har under handläggningen hört av sig och upplyst om att den mätningen var felaktig och att det egentligen är en byggnadshöjd på 3 meter.

Detta ärende innebär en ny prövning av tidigare bygglov. Del av tidigare garage avses nu inredas som kall- och varmförråd samt en yta som inrymmer en gäststuga. Byggnadshöjden är också ändrad till 2,8 meter. Fasadbeklädnaden blir i stående svart träpanel och svarta betongtakpannor.

Handläggning

Inga sakägare eller remissinstanser har hörts.

I samband med ansökan skickade sökande även in en lista med andra byggnader i området som uppförts till högre byggnadshöjd än vad detaljplanen tillåter. Bygglovsavdelningen har tittat på ärendena som pekats ut och konstaterat att en del byggnader beviljades planenliga men har senare uppförts med en högre höjd, och att det i de andra besluten inte framgår om avvikelsen på byggnadshöjden har hanterats. Besluten är tagna mellan 1996–2010.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-31
- Situationsplan, inkommen 2023-03-19
- Sektionsritning, inkommen 2023-03-19
- Planritning, inkommen 2023-03-29
- Fasadritningar, inkommen 2023-03-19
- Följebrev, inkommen 2023-03-30

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Återremiss för hörande av berörda sakägare och delegation till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar enligt förslaget.

Beslutet skickas till

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

§ 117

Regndroppen 5

Diarienumr: BN-2023/00287

Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport med stöd av 9 kap. 30 och 31 b-c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 20 701 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 22 februari 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

Wilma Hvirfvel (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Skäl till beslut

Åtgärden om nybyggnad av enbostadshus och garage med carport överensstämmer inte med gällande detaljplan (stadsplan) och 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, enligt följande:

- huvudbyggnaden har större byggnadsarea (BYA) än det tillåtet i detaljplan
- huvudbyggnaden och komplementbyggnaden placeras i stor del på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas
- huvudbyggnaden och komplementbyggnaden placeras närmare fastighetsgränsen än det är tillåtet i detaljplan och byggnadsstadgan.

Byggnadsnämnden bedömer att avvikelserna inte är små avvikelser och att den sökta åtgärden varken tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, därför ska bygglov inte ges för åtgärden. (9 kap. 30 och 31 b-c §§ PBL).

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage med carport på fastighet Regndroppen 5. Fastigheten omfattas av detaljplanen (stadsplan) 2480K-P77/1962. I detaljplanen regleras för fastigheten följande:

- Huvudbyggnaden ska ha en byggnadsarea (BYA) av högst 150 kvm och komplementbyggnader högst 50 kvm BYA (sammanlagt).
- Inom 6 m från fastighetsgränsen mot sydväst och mellan 16,5 och 17,4 m från fastighetsgränsen mot nordost gäller prickmarken, "mark som icke får bebyggas".
- Huvudbyggnader ska uppföras fristående, men där så prövas lämpligt må sammanbyggnad av huvudbyggnader två och två i gemensam tomtgräns kunna medgivas.
- Med bostadshus sammanbyggd garagebyggnad ska placeras minst 3 m från gränsen mot granntomt; mindre avstånd kan medges under samma villkor som enligt 39 § byggnadsstadgan (se nedan).

För huvudbyggnaden gäller 39 § byggnadsstadgan:

- Byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, må icke läggas närmare gränsen mot denna än 4,5 m; mindre avstånd kan medges om det finns påkallat av särskilt skäl och det kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras; kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

Ansökan innebär två byggnader med en våning: en huvudbyggnad (enbostadshus) med 185,1 kvm BYA (varav 175,3 kvm bruttoarea, BTA) samt en komplementbyggnad (garage med carport) med 50 kvm BYA (varav 30 kvm BTA). Fasadbeklädnad är liggande träpanel (delvis stående på huset) i vit kulör, med ytterdörrar i röd kulör och fönster samt övriga detaljer i vit kulör, och takbeläggningen görs med plåt klickfals i röd kulör.

Handläggning

På fastigheterna Regndroppen 4 och 5 har det funnits en ladugård som har legat i ett värdefullt bebyggelseområde, gårdsmiljö på Östteg, enligt kommunens byggnadsordning för Teg. Ladugården har rivits, efter beviljat rivningslov i ärendet med diarienummer BN-2021/00440, efter att först avslogs rivningslovet i byggnadsnämnden och sedan överklagats byggnadsnämndens beslut hela vägen till mark- och miljödomstolen. Syftet med ansökan om rivningslovet, vilket står tydligt i mark- och miljödomstolens beslut, var *"att kunna bebygga fastigheterna i enlighet med detaljplanen"*. För båda fastigheterna har nu sökts bygglov för liknande åtgärder, huvud- och komplementbyggnader med liknande placering, storlek och utformning, och som omfattas av samma planbestämmelser. För Regndroppen 4 gäller ärendet med diarienummer BN-2023/00284, och sökandena i båda ansökningarna är släktingar samt har avsett att båda ansökningarna hanteras parallellt.

Gällande Regndroppen 5, nuvarande ansökan innefattar en huvudbyggnad med 185,1 kvm BYA, som strider mot planbestämmelsen om att huvudbyggnaden inte får vara större än 150 kvm BYA. Av de 185,1 kvm placeras 144 kvm på prickmark, mark som inte får bebyggas. Komplementbyggnaden har 50 kvm och överensstämmer därför med detaljplanen gällande tillåten BYA, men av de 50 kvm placeras 20 kvm på prickmark. Huvudbyggnaden (bostadshuset) placeras 3 m från fastighetsgränserna mot nordväst och sydost, närmare än de 4,5 m tillåtna enligt byggnadsstadgan. Komplementbyggnaden (garage med carport) placeras 1 m från fastighetsgränserna mot nordväst och sydväst (mot gatan). Garaget är inte sammanbyggt med bostadshuset, därför gäller för garaget också de 4,5 m enligt byggnadsstadgan, inte de 3 m reglerade i detaljplanen för *"med bostadshus sammanbyggd garagebyggnad"*. I ansökan nämner sökande att de föreslagna byggnaderna linjeras med de andra byggnaderna på samma sida gatan och därför anpassas till befintliga förhållanden. Bygglövsavdelningen bedömer att det inte finns något särskilt skäl för placering av byggnaderna närmare fastighetsgränsen än det reglerat i byggnadsstadgan, därför innebär de föreslagna avstånden mellan byggnaderna och fastighetsgränsen avvikelser mot detaljplanen.

Sökande har informerats om alla föreslagna avvikelser. Sökande har hänvisat till liknande avvikelser på grannfastigheter Regndroppen 1, 2, 3, 6 och 7. Regndroppen 1, 2, 3 och 7 har fått bygglov beviljade mellan 1963 och 1967, långt före 1987 då den äldre plan- och bygglagen vann laga kraft, och då var lagstiftningen mindre restriktiv gällande planavvikelser (dispenser hette då), vilket inte sker med nu gällande lagstiftning. Regndroppen 6 har fått bygglov beviljat 2012, med "liten avvikelse gällande placering, byggnadsarea och komplementbyggnads höjd". Bygglövet för Regndroppen 6 omfattar en huvudbyggnad med 176 kvm BYA som placeras 80 kvm på prickmark och 3 m från fastighetsgränsen mot nordväst, och en komplementbyggnad med 46 kvm BYA som placeras 18 kvm på prickmark och 1 m från fastighetsgränsen mot sydost. Bygglövsavdelningens ställning idag om Regndroppen 6 är, med stöd av plan- och bygglagen samt rättspraxis, att placering av båda byggnader med cirka hälften av sin area på prickmark inte kan anses som en "liten avvikelse". Huvudbyggnadens överskridande av tillåten BYA med 26 kvm (17 % av det tillåtet) kan inte heller ses som "liten avvikelse". Förutom att de fristående byggnaderna placeras betydligt närmare fastighetsgränsen än de 4,5 m reglerade i byggnadsstadgan. Därför anses att använda grannfastigheter som motivering för avvikelser för fastigheten Regndroppen 5 är inte godtagbart.

Oavsett planavvikelserna i omgivningen, gäller detaljplanen, och med stöd av plan- och bygglagen är den gällande detaljplanen som bygglövsavdelningen använder som verktyg för att bedöma om den nya ansökan uppfyller förutsättningar för att få bygglov beviljat. Ansökan för Regndroppen 5 innebär att huvudbyggnaden är 35,1 kvm (23 %) större än det tillåtet i detaljplanen, och 78 % av huvudbyggnaden samt 40 % av komplementbyggnaden placeras på prickmark. Dessutom placeras byggnaderna 1 m till 3,5 m närmare fastighetsgränserna mot sydost, sydväst och nordväst än det tillåtet i byggnadsstadgan (och detaljplanen).

Av 9 kap. 31 b § punkt 1 PBL följer att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Av 9 kap. 31 c § punkt 1 PBL följer att efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om

åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Bygglovsavdelningen bedömer att ingen av de ovannämnda föreslagna avvikelserna är en liten avvikelse, och att den sökta åtgärden varken tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Därför bedömer bygglovsavdelningen att det inte finns förutsättningar för att bevilja bygglov (9 kap. 30 och 31 b-c §§ PBL).

Bygglovsavdelningen har informerat sökande om bedömningen, och visat att det finns möjlighet att bygga ett fristående hus med komplementbyggnad med hela bygggrätten tillåten i detaljplanen och som följer alla planbestämmelser. I konversationen med sökande nämndes även att, eftersom ansökan sker parallellt med ansökan för fastigheten Regndroppen 4, och med stöd av byggnadsstadgan och detaljplanen, kunde huvudbyggnaderna på båda fastigheter planeras sammanbyggda i fastighetsgränsen, vilket kunde möjliggöra ett mer effektivt nyttjande av marken som enligt detaljplanen får bebyggas. Trots detta, avser sökande behålla ansökan och att denna prövas i byggnadsnämnden.

Berörda sakägare och Gator och parker är hörda i ärendet. Gator och parker har lämnat in synpunkter/upplysningar gällande hantering av dagvattnet, som ska beaktas. Ägare till fastigheten Regndroppen 6 har lämnat in synpunkter angående brandsäkerhet och avståndet mellan byggnader kortare än 8 m. Ägare till fastigheten Regndroppen 17 har lämnat synpunkter angående placeringen på prickmark och olägenheter som resulterar av denna placering.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse:

- Gällande huvudbyggnadens BYA så överskrider vi detaljplanen men grannfastigheterna RD 2+3+6 är i samma storlek, där RD3 fortfarande kommer ha störst area. När vi tittade på husmodeller för vår ansökan så har vi med hjälp av arkitekt valt en som vi tycker passar bra in i grannskapet, både storleksmässigt och utseendemässigt.

- Gällande placeringen så placeras huvudbyggnad och garage delvis på prickad mark, men även här har vi tittat mest till gatubilden. Sökt lov på RD4 livar nu mycket bra med huvudbyggnaden på RD3, både i bakkant och framkant. RD4 och RD5 kommer om lov beviljas att liva bra. Gaveln mot gatan på RD5 kommer sedan att liva bra med sidokroppen på RD6 som är närmast anslutande tomtgräns för att binda ihop förskjutningen som är placeringsmässigt mellan RD3 och RD6.
- Gällande att garaget är placerat nära tomtgräns så önskar vi likt övriga grannar att placera det enligt ansökan istället för framför huset när tomterna är så pass smala. Vill även belysa att berörd granne på RD4 ställer sig positiv till tänkt garageplacering.
- Gällande insyn till fastighet RD17 så finns det en hög häck mellan tomterna. Vi vill också belysa att det är ett tätbebyggt område med tomter rygg i rygg så viss insyn mellan våra fastigheter är ofrånkomligt och kommer att ske oavsett vart på tomten huset står.
- Gällande hur skuggor kommer att falla på fastighet RD17 så har vi upprättat ett underlag med hjälp av vår arkitekt. Nuvarande byggnadsplacering kommer ge i princip samma situation för berörd fastighet likt ladan som stod där tidigare. Under sommaren kommer vårt hus inte att skugga deras tomt alls. Under hösten kommer deras tomt att påverkas lite av den nya byggnaden men så här långt norrut blir det långa skuggor den årstiden från väster till öster oavsett, se bifogade bilder nedan.

Bild 1: Beräknad skuggbild en kväll i juli. Skuggorna ska knappt ens nå granntomten.

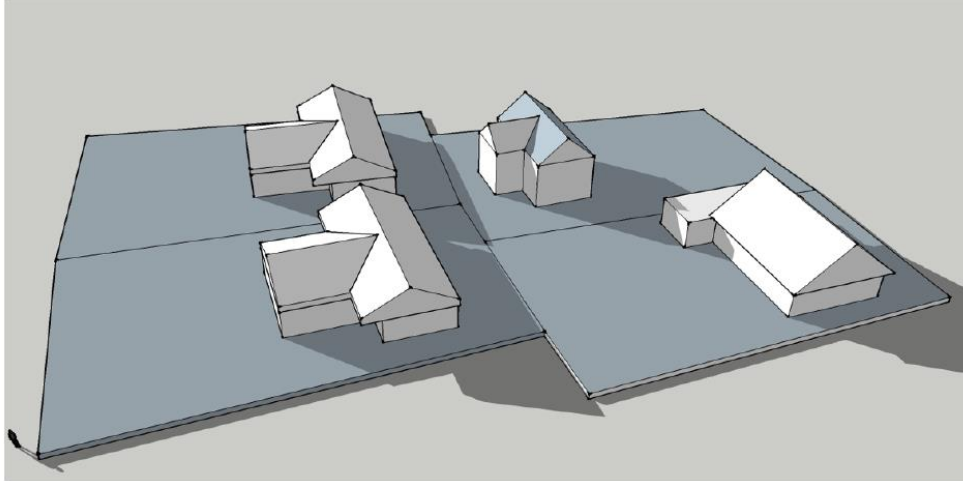
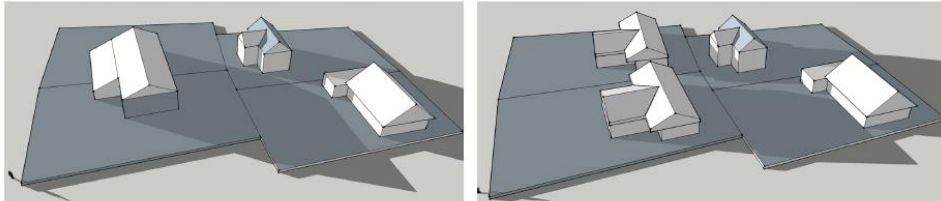


Bild 2: Skillnaden mellan ladan och ansökta byggnader i mitten/slutet av september.



Notering: Bilderna ovan är baserat på bilder av befintliga byggnader och en god uppskattning av väderstrecken så en viss avvikelse kan förekomma.

- Gällande brandsäkerhet så kommer vi att hamna inom 8 meter från RD6, men vi kommer naturligtvis att följa den brandklassning som behövs enligt kraven och vi har väldigt lite fönster på den gaveln så detta ska inte vara ett problem.
- Vi är medvetna om att vår ansökan inte följer detaljplanen till fullo men när vi började titta på att göra vår ansökan kan vi inte ens föreställa oss ett vettigt alternativ som följer detaljplanen. Att klämma in både hus och garage minst 4,5 meter in från tomtgräns och hålla oss inom det som inte är prickmark kommer **inte** att bli bra, vare sig för oss i hur vi kan använda vår tomt men även för grannar och förbipasserande kommer det att se ut som att vi har missat i husplaceringen och därmed inte alls harmonisera med omgivande hus längs gatan.
- Vi har förstått att idag så följer man detaljplaner mycket striktare än man gjorde förr, men här har vi en gammal plan som inte följts för nästan någon av tomtarna i närområdet, så vi hoppas att vi inte ska behöva skapa en skarp avvikelse för att följa detaljplanen när ett av

syftena med en detaljplan är att hålla ihop kringliggande fastigheter och inte skapa avvikelser som inte passar in i området.

- Då tomterna RD5 och RD4 förmodligen är de sista i ett annars sedan länge färdigutbyggt område på grund av den gamla ladugård vi nyligen fått tillstånd att riva, så är det vår förhoppning att byggnadsnämnden kan bedöma vår ansökan efter områdets nuvarande karaktär och hur de beviljade loven för närliggande fastigheter ser ut mer än att fokusera så mycket på en detaljplan som i mångt och mycket inte har efterlevts.
- Vi vill också belysa att mark & exploatering inte har några invändningar samt att gator & parker förordar att vår nuvarande bygglovsansökan beviljas.
- Boverket skriver med hänvisning till PBL:

"Om det enligt lagstiftningen som gällde före ÄPBL har medgivits dispenser av samma slag för flera fastigheter inom ett område, kan det leda till att samma avvikelse ska anses vara liten på återstående fastigheter, även om avvikelsen egentligen inte är liten. (jfr prop. 1989/90:37 sid. 57 och MÖD 2016-04-26 mål nr P 10682–15)".

I lagens förarbeten (prop. 1989/90:37) går nedan att utläsa.

t. ex. en relativt stor utvidgning av handelsytan inom ett citykvarter i vissa fall betraktas som en mindre avvikelse, medan en blygsam ökning av sällytan för livsmedel i en bensinstation kan äventyra dagligvaruförsörjningen i ett närbeläget bostadsområde och därför bör beslutas i plan. Prop. 1989/90: 37

Det kan vidare vara så att utbyggnaden av ett kvarter eller ett område före PBL:s ikraftträdande skett genom systematiskt medgivna dispenser av samma slag för flertalet fastigheter. Den omfattande dispensgivningen kan leda till att samma avvikelser när det gäller återstående fastigheter skall anses vara "mindre" och därför godtas, om den är förenlig med planens syfte.

Den tekniska utvecklingen och liknande omständigheter kan leda till att vissa planbestämmelser minskar i betydelse. Också detta torde kunna influera på bedömningen av hur en avvikelse skall bedömas.

Vad jag nu har sagt om prövningen av en planavvikelse bör tillämpas också i de fall det i ett ärende om lov kommer upp fråga om att godta avvikelser som gjorts vid en fastighetsbildning och vice versa, oavsett om avvikelsen medgetts enligt äldre eller nuvarande bestämmelser. Samma prövning bör göras också när lov söks för åtgärder på en fastighet, byggnad eller annan anläggning som efter en planfastställelse eller en tomtindelning avviker från planen eller tomtindelningen.

- I lagens förarbeten framgår det att tidigare dispensgivning leder till att samma avvikelser på återstående fastigheter skall anses vara

mindre avvikelser och därmed godtas om avvikelsen är förenlig med planens syfte. Eftersom den byggnation vi avser uppföra inte avviker mer eller på annat sätt än tidigare godkänd bebyggelse, och följer det huvudsakliga syftet med detaljplanen som är bostadsbebyggelse, bör även denna godkännas.

Bygglovsavdelningens bemötande av sökandes synpunkter:

- Utifrån inlämnade synpunkter kvarstår bygglovavdelningens beslutsförslag att sökt åtgärd inte är en liten avvikelse, och att det finns möjlighet att bygga med hela bygg rätt inom marken tillåtet i detaljplan, med fristående hus eller med sammanbyggt hus med grannfastighet Regndroppen 4.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-30
- Situationsplan, inkommen 2023-02-22
- Planritning hus, inkommen 2023-02-22
- Fasadritning hus, inkommen 2023-02-22
- Fasad- och sektionsritning hus, inkommen 2023-02-22
- Plan-, fasad- och sektionsritning garage, inkommen 2023-02-22
- Marksektionsritningar, inkommen 2023-02-22
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser
- Yttrande från sökande

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Wilma Hvirfvel (L) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till ansökan om bygglov.
- Nej-röst för bifall till ansökan om bygglov.

Omröstningsresultat

Med 10 ja-röster mot 1 nej-röst beslutar byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)	X	
Mona Westman	(S)	X	
Tichaona Dumba Maphosa	(S)	X	
Novalie Lilja	(S)		
Sebastian Svahn	(S)	X	
Jonas Gustavsson	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)	X	
Maria Olsson	(V)		
Karl Modig	(V)	X	
Jeanette Kjellberg	(MP)	X	
Wilma Hvirfvel	(L)		X
Jan Kollberg	(KD)	X	
Summa		10	1

Information

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Ägare till fastigheten Regndroppen 6
- Ägare till fastigheten Regndroppen 17

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 118

Regndroppen 4

Diarienumr: BN-2023/00284

Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport med stöd av 9 kap. 30–31 b-c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 20 701 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 01 mars 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

Wilma Hvirfvel (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Skäl till beslut

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage med carport inom fastigheten Regndroppen 4. Berörd fastighet omfattas av detaljplanen 2480K-P77/1962 och 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, gäller.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Enligt detaljplanen får punktprickad mark icke bebyggas och byggrätten för huvudbyggnad är 150 m² byggnadsarea (BYA). 39 § byggnadsstadgan (BS)

anger att byggnad inte får läggas närmare tomtgräns än 4,5 m och gäller på berörd fastighet.

Sökt enbostadshus placeras till stor del på prickad mark som inte får bebyggas. Enbostadshusets totala BYA är 185,1 m² och överskrider byggrätten för huvudbyggnad med 35,1 m². Sökt garage med carport innebär att carportsdelen placeras på prickad mark som inte får bebyggas. Garagedelen placeras inom byggbar mark men placeras 1 m från tomtgräns mot granne och 39 § BS anger att byggnad inte får läggas närmare tomtgräns än 4,5 m. Om det är påkallad av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne kan undantag från detta krav medges. Med hänsyn till befintliga förutsättningar och att särskilda skäl saknas bedöms garagedelen inte uppfylla förutsättningarna för att medgiva undantag och därmed bedöms garagedelens placering vara planstridig.

Ansökan avviker från gällande detaljplan och uppfyller inte förutsättningarna för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL.

Av 9 kap. 31 b § 1p. PBL följer att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. I bedömningen vad som utgör en liten avvikelse ska det inte enbart tolkas i absoluta mått och tal utan relateras till skalan och karaktären i bebyggelsemiljön.

I detaljplaneområdet finns det enbostadshus och garage med carport med liknande placering och utformning som avviker från detaljplanen avseende överskriden byggrätt och placering på prickad mark samt närmare tomtgräns än 4,5 meter. Detaljplanen är dock gällande och sökt förslag avser nybyggnation på en obebyggd fastighet och det finns goda förutsättningar för att placera byggnaderna inom den byggbara marken och inom byggrätten. Förslaget bedöms inte vara en liten avvikelse och inte heller bedöms de vara förenlig med detaljplanens syfte.

Av 9 kap. 31 c § PBL följer att efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller

ett allmänt intresse, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sökt åtgärd tillgodoser varken ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Därmed uppfylls inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 b-c §§ PBL och bygglov ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage med carport inom fastigheten Regndroppen 4 som är en obebyggd fastighet i stadsdelen Teg, tidigare stod en ladugård på fastigheten som är riven.

Enbostadshuset är i en våning, fasad är stående och liggande träpanel i vit kulör, taket är svart plåt och byggnadsarea (BYA) är 185,1 m². Garage med carport är i en våning, fasad är liggande träpanel i vit kulör, taket är svart plåt och BYA är 50 m². Carportsdelen är placerad 1 meter från tomtgräns mot gata med öppna väggar och endast stolpar mot gata. Trafiksäkerheten bedöms vara uppfylld med godkänd sikttriangel mot gata.

Ansökan avviker från gällande detaljplan avseende att enbostadshuset överskrider byggrätten för huvudbyggnad och placeras till större del på prickad mark som inte får bebyggas. Garage med carport klarar byggrätten för komplementbyggnad men strider mot detaljplanen avseende att carportsdelen placeras på prickad mark som inte får bebyggas och att garagedelen placeras närmare tomtgräns än 4,5 m mot granne.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.

En översiktlig granskning av detaljplaneområdet har genomförts och fastigheterna som ligger efter samma gata/linje har liknande placering för huvudbyggnad högt upp på fastigheten på prickad mark och komplementbyggnaderna är placerade längre ner på fastigheten mot gata.

Fastigheterna Regndroppen 1–3 är beviljade liknande som sökt åtgärd på prickad mark varav Regndroppen 1,2 och 3 BYA för huvudbyggnad är cirka 132 m², 174 m² och 192 m². Berörda fastigheter är beviljade med dispens

innan 1987. Regndroppen 3 har utöver det beviljats bygglov 2015 för en carport på prickad mark som liten avvikelse av byggnadsnämnden.

Fastigheten Regndroppen 6 har beviljats bygglov 2012, med liten avvikelse gällande placering, byggnadsarea och byggnadshöjd för komplementbyggnad. Bygglovet för Regndroppen 6 omfattar en huvudbyggnad på cirka 176 m² BYA varav cirka 80 m² placeras på prickad mark och komplementbyggnad på cirka 46 m² BYA varav cirka 18 m² placeras på prickad mark. Fastigheten Regndroppen 7 är även den beviljad med huvudbyggnad och komplementbyggnad delvis på prickad mark och är beviljad före 1987.

Fastigheterna Norrskenet 1–6 som är placerade norr om berörd fastighet är huvudbyggnaderna beviljade delvis på prickad mark men inte i samma grad som på fastigheterna regndroppen 1–3, även dessa är beviljade före 1987. Byggnadsnämnden har utöver det beviljat bygglov på fastigheterna Norrskenet 1 och 6 för inglasat uterum på prickad mark 2014 och 2015.

Handläggning

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över beslutsförslag.

- Gällande ytan så överskrider vi detaljplanen, men grannfastigheterna Regndroppen 2, 3 och 6 är i liknande storlek, där Regndroppen 3 fortfarande kommer ha störst area. När vi tittade på husmodeller för vår ansökan så har vi med hjälp av arkitekt valt en som vi tycker passar bra in i grannskapet, både storleksmässigt och utseendemässigt.
- Gällande placeringen så står huvudbyggnaden delvis på prickad mark, men även här har vi tittat mest till gatubilden. Sökt lov på Regndroppen 4 liva nu mycket bra med huvudbyggnaden på Regndroppen 3, både i bakkant och framkant. Regndroppen 4 och Regndroppen 5 kommer om lov beviljas att liva mycket bra. Gaveln mot gatan på Regndroppen 5 kommer sedan att liva bra med sidokroppen på Regndroppen 6.
- Att garaget är placerat för nära tomtgräns så önskar vi likt övriga grannar möjligheten att placera det enligt ansökan istället för framför huset när tomterna är så pass smala. Vill även belysa att inga negativa synpunkter från grannhörande inkommit, berörd

granne på Regndroppen 3 är istället positiva till den tilltänkta placeringen.

- Vår syn på vår bygglovsansökan.

Vi är medvetna om att vår ansökan inte följer detaljplanen till fullo men när vi började titta på att göra vår ansökan kan vi inte ens föreställa oss ett vettigt alternativ som följer detaljplanen. Att klämma in både hus och garage minst 4,5 meter in från tomtgräns och hålla oss inom det som inte är prickmark kommer bli jättedåligt, både för oss i hur vi kan använda vår tomt men även för grannar och förbipasserande kommer det ju se ut som vi har missat i husplaceringen och att det inte kommer passa in bra längs gatan.

Vi förstår att idag så följer man detaljplaner mycket striktare än man gjorde förr. Men här har vi en gammal plan som inte följts för nästan några av tomterna i närområdet, så vi hoppas att vi inte ska behöva skapa en skarp avvikelse för att följa detaljplanen när ett av syftena med en detaljplan är att hålla ihop områden och inte skapa avvikelser som inte passar in i området.

Då tomterna Regndroppen 4 och Regndroppen 5 förmodligen är de sista i ett annars sedan länge färdigutbyggt område på grund av den gamla ladugård vi nyligen fått tillstånd att riva, så är det är vår förhoppning att byggnadsnämnden kan bedöma vår ansökan efter områdets nuvarande karaktär och hur de tidigare beviljade loven ser ut.

Mindre avvikelser: Boverket skriver med hänvisning till PBL: "Om det enligt lagstiftningen som gällde före ÄPBL har medgivits dispenser av samma slag för flera fastigheter inom ett område, kan det leda till att samma avvikelse ska anses vara liten på återstående fastigheter, även om avvikelsen egentligen inte är liten. (jfr prop. 1989/90:37 sid. 57 och MÖD 2016-04-26 mål nr P 10682–15)".

I lagens förarbeten (prop. 1989/90:37) går nedan att utläsa.

t. ex. en relativt stor utvidgning av handelsytan inom ett citykvarter i vissa fall betraktas som en mindre avvikelse, medan en blygsam ökning av säljytan för livsmedel i en bensinstation kan äventyra dagligvaruförsörjningen i ett närbeläget bostadsområde och därför böra beslutas i plan. Prop. 1989/90: 37

Det kan vidare vara så att utbyggnaden av ett kvarter eller ett område före PBL:s ikraftträdande skett genom systematiskt medgivna dispenser av samma slag för flertalet fastigheter. Den omfattande dispensgivningen kan leda till att samma avvikelser när det gäller återstående fastigheter skall anses vara "mindre" och därför godtas, om den är förenlig med planens syfte.

Den tekniska utvecklingen och liknande omständigheter kan leda till att vissa planbestämmelser minskar i betydelse. Också detta torde kunna influera på bedömningen av hur en avvikelse skall bedömas.

Vad jag nu har sagt om prövningen av en planavvikelse bör tillämpas också i de fall det i ett ärende om lov kommer upp fråga om att godta avvikelser som gjorts vid en fastighetsbildning och vice versa, oavsett om avvikelsen medgetts enligt äldre eller nuvarande bestämmelser. Samma prövning bör göras också när lov söks för åtgärder på en fastighet, byggnad eller annan anläggning som efter en planfastställelse eller en tomtindelning avviker från planen eller tomtindelningen.

I lagens förarbeten framgår det att tidigare dispensgivning leder till att samma avvikelser när det gäller återstående fastigheter skall anses vara mindre avvikelser och därmed godtas om avvikelsen är förenlig med planens syfte. Eftersom den byggnation vi avser uppföra inte avviker mer eller på annat sätt än tidigare godkänd bebyggelse, och följer det huvudsakliga syftet med detaljplanen som är bostadsbebyggelse, bör vår ansökan godkännas.

Nedan är ett urklipp på närliggande fastigheter från Lantmäteriets fastighetskarta, där kan vi se att de har liknande placering och avstånd:



Utifrån inlämnade synpunkter kvarstår bygglovavdelningens beslutsförslag att sökt åtgärd inte är en liten avvikelse och hänvisar till skäl till beslut.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-04-11
- Situationsplan, inkommen 2023-02-22
- Planritning, inkommen 2023-03-01
- Fasad- och sektionsritning, inkommen 2023-03-01
- Markplanritning, inkommen 2023-03-01
- Fasadritning, inkommen 2023-02-22
- Plan-, fasad-och sektionsritning garage, inkommen 2023-02-22
- Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Wilma Hvirfvel (L) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till ansökan om bygglov.
- Nej-röst för bifall till ansökan om bygglov.

Omröstningsresultat

Med 10 ja-röster mot 1 nej-röst beslutar byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)	X	
Mona Westman	(S)	X	
Tichaona Dumba Maphosa	(S)	X	
Novalie Liija	(S)		
Sebastian Svahn	(S)	X	
Jonas Gustavsson	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)	X	
Maria Olsson	(V)		
Karl Modig	(V)	X	
Jeanette Kjellberg	(MP)	X	
Wilma Hvirfvel	(L)		X
Jan Kollberg	(KD)	X	
Summa		10	1

Information

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 119

Musseronen 5

Diarienumr: BN-2023/00282

Tillbyggnad av enbostadshus med carport

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med carport med stöd av 9 kap. 30–31 b-c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 12 309 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 28 februari 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

Wilma Hvirfvel (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Skäl till beslut

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshusets med carport inom fastigheten Musseronen 5 och omfattas av detaljplanen 2480K-P2/1955.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Sökt åtgärd innebär tillbyggnad av enbostadshusets garagedel med en carport på cirka 46 m² byggnadsarea (BYA). Enligt detaljplanen skall byggnadsdel för garageändamål placeras minst 2 m från tomtgräns mot granne och prickad mark får inte bebyggas. Sökt carport placeras angränsande tomtgräns mot granne och cirka 20 m² av carporten placeras på prickad mark som inte får bebyggas. Ansökan avviker därmed från

gällande detaljplan och uppfyller inte förutsättningarna för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL.

Av 9 kap. 31 b § 1 p. PBL följer att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. I bedömningen vad som utgör en liten avvikelse ska det inte enbart tolkas i absoluta mått och tal utan relateras till skalan och karaktären i bebyggelsemiljön.

I detaljplaneområdet finns det tillbyggnader placerade på prickad mark med liknande utformning och placering. Berörd fastighets garage är i nuläget bebyggt angränsande grannfastighet och mertalet fastigheter i området är bebyggt närmare än 2 meter från tomtgräns mot granne. Berört bostadsområde har en blandad karaktär där det finns enstaka carportar placerade på prickad mark men mertalet av fastigheterna i området är inte den prickade marken mot gata bebyggd.

Detaljplanebestämmelserna avseende placering minst 2 meter från grannfastighet och prickade marken gäller och den blandade bebyggelsemiljön med enstaka carportar på prickad mark är inte tillräcklig för att bedöma placeringen som en liten avvikelse. Föreslagen åtgärd bedöms inte vara liten avvikelse och inte heller bedöms den vara förenlig med detaljplanens syfte.

Av 9 kap. 31 c § PBL följer att efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sökt åtgärd tillgodoser varken ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Därmed uppfylls inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 b-c §§ PBL och bygglov ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshusets med carport inom fastigheten Musseronen 5 och är belägen inom stadsdelen Berghem i Umeå.

Sökt carport är cirka 46 m² byggnadsarea (BYA) och tillbyggs på enbostadshusets garagedel som är placerad närmare tomtgräns än 2 meter och bygglov finns för garagedelen. Placeringen av sökt carport är angränsande tomtgräns och placeras i direkt anslutning till grannfastighetens carport som är placerad liknande sökt carport på prickad mark mot gata. Grannfastigheten är bebyggd med garage och carport angränsande tomtgräns och beviljades bygglov med avvikelse 1991 för placeringen.

Enligt detaljplanen skall byggnadsdel för garageändamål placeras minst 2 m från tomtgräns mot granne och prickad mark får inte bebyggas. Sökt carport placeras angränsande tomtgräns mot granne och cirka 20 m² av carporten placeras på prickad mark som inte får bebyggas. Sökt förslag avviker därmed mot detaljplanen.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.

En översiktlig granskning av stadsdelen Berghem och detaljplaneområdet har genomförts och inom detaljplaneområdet finns det ett enstaka beviljade carportar och andra tillbyggnader i likvärdig storlek på prickad mark samt angränsande eller nära tomtgräns. Avvikelserna varierar i storlek mellan cirka 1–34 m² BYA på prickad mark. I direkt närhet till berörd fastighet har grannfastigheten beviljats bygglov 1991 med avvikelse avseende cirka 25 m² på prickad mark, uppdelat på cirka 17 m² BYA för carport och cirka 8 m² BYA farstukvist på prickad mark. 2005 beviljades en carport med cirka 21 m² på prickad mark som liten avvikelse. Beviljade bygglov med avvikelser är från 80-talet till nutid och den senaste beviljade carporten med avvikelse som bygglovadelningen har hittat i arkivet är från 2016, då en carport beviljades med cirka 8 m² på prickad mark.

Handläggning

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över beslutsförslag:

Sökande vill framför följande skäl/motiveringar inför Byggnadsnämndens beslut och hoppas om att dessa tas i beaktande:

- 1. En liten reflektion till att börja med är att man från bygglovhandläggarens sida koncentrerar sig på att se hindren men inte möjligheterna. Enligt mitt förmenande bör väl våra kommunala tjänstemän/kvinnor försöka hjälpa medborgarna att uppnå sina behov, alltså att sträva efter att se möjligheterna. Menar inte att man ska bryta mot lagens andemening, men alla medborgare ska behandlas lika och ges samma utrymme att verka i samhället. Vet också att lagtext kan tolkas olika, men det handlar också att se och tolka de utrymmen/möjligheter som finns. Måste få citera en gammal byggnadsinspektör som har mer än 20 år inom myndigheten Miljö och bygg: "Det är klart att man ska följa lagen, men det finns även här en vardag/verklighet som ska vägas in och tas hänsyn till".

I tjänsteskrivelsen upprättad av bygglovshandläggaren så beskriver man att: "En översiktlig granskning av detaljplaneområdet har genomförts och inom detaljplaneområdet finns det ett enstaka beviljade carportar och andra tillbyggnader i likvärdig storlek på prickad mark samt angränsande eller nära tomtgräns". Kommentar: Man kan konstatera när man själv gör en granskning av detaljplaneområdet på bara de 2 gator där den berörda sakägargruppen (hörda grannar) bor efter (Mycelievägen-Svampvägen) så finner man 12 st carportar (*se bilaga 1) byggda inom prickad mark. Jag vill hävda att man skall beskriva detta som mer än enstaka.

- 2. Detaljplanen är upprättade under 50-talet och har enligt min uppfattning mist sin betydelse för den ursprungliga bebyggelsemiljön i området. Det har när man tittar sig omkring i kvarteren skett många avvikelser från vad som sägs i planen. Samhällets krav, utveckling och bebyggelseutvecklingen i vårt bostadsområde kan sägas ha sprungit ifrån detaljplanens intentioner, vilket i sig inte är fel då boendemiljön på intet sätt kommit till skada med de "avvikelser" som tagits. Undertecknad behöver bara se sig om till höger på grannens fastighet

(Musseronen 6) och konstatera att deras carport/skärmtak på inget sätt stör utan bara förhöjer fastighetens värde och områdets bebyggelsestruktur. Kan själv inte se att planerad åtgärd inte skulle vara förenligt med planens syfte. Musseronen 5 och 6 skulle i stället på ett betydande sätt få en mer enhetlig utformning, harmonin mellan fastigheterna skulle i väsentlig grad bli bättre.

PBL (SFS 2010:900) 9 kap. tillämpliga delar:

§ 25 Byggnadsnämnden ska underrätta dem som avses i 5 kap. 11 § första stycket 2 och 3 och ge dem tillfälle att yttra sig över en ansökan som avser en åtgärd som.. innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller.. Kommentar: Detta har skett från handläggarens sida vilket visat på att ingen av den berörda sakägargruppen anfört invändningar mot planerad åtgärd. Vid mina samtal med närmast berörda anser de att den planerade åtgärden skulle positivt påverka gatubilden då den skulle bli mer enhetlig istället för det "hål" som nu finns mellan Musseronen 5 och 6.

§ 30 Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om: 1 b) avviker från detaljplanen men avvikelsen ha godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988). § 30 a Om den fastighet eller det byggnadsverk som åtgärden avser på grund av antagande av en detaljplan enligt denna lag eller äldre bestämmelser avviker från planen, fårbyggnadsnämnden i ett beslut om bygglov förklara att avvikelsen ska anses vara en sådan avvikelse som avses i 30 § första stycket 1 b. En sådan förklaring får avse endast en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Lag (2014:900).

§ 31 b Trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig

för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Kommentar: Som jag tidigare nämnt har det skett "avvikelser" vid ett flertal tillfällen i bostadsområdet under åren. Som hos grannen, Musseronen 6, konstaterar jag att min tillbyggnad är av samma art och jag räknar att behandlas likvärdigt och beviljas "liten avvikelse" precis som min granne och likt de övriga i bostadsområdet.

- Sammanfattning:
Den generella bedömningen från min sida är att de "avvikelser" som tidigare beviljats till andra fastighetsägare i bostadsområdet är av samma dignitet som den jag ansökt om, samt att åtgärden inte kan sägas få någon betydande miljöpåverkan. Slutligen hoppas undertecknad att byggnadsnämnden ser positivt på min hemställan, om att få bygglov för den åtgärd som jag redovisat i min ansökan BN-2023/00282.

Utifrån inlämnade synpunkter kvarstår bygglovsavdelningens beslutsförslag att sökt carport inte är en liten avvikelse och hänvisar till skäl till beslut. Avseende begreppet enstaka carportar och att sökande hänvisar till att minst 12 carportar placeras på prickad mark. Det är korrekt att det finns minst 12 beviljade carportar på prickad mark, det ska dock beaktas att stadsdelen Berghem består av över 300 fastigheter med enbostadshus. Bygglovsavdelningens bedömning är att det finns enstaka carportar och andra tillbyggnader i likvärdig storlek på prickad mark samt angränsande eller nära tomtgräns som sökt åtgärd.

Bygglovsavdelningen har tagit del av bilaga med carportar från sökande och kan konstatera att carportarna är placerade delvis på prickad mark och beviljade från 80-talet till nutid. Senast beviljade carporten är 2016 med cirka 8 m² på prickad mark. En av carportarna är beviljad 2005 som avvikelse med cirka 21 m² på prickad mark. Av dessa 12 carportar är cirka 4–12 m² på prickad mark, förutom den som är beviljad 2005. Bygglovsavdelningens bedömning är att av dessa 12 carportar är det en som är likvärdig sökt carport avseende placering på prickad mark och övriga är placerade mindre på prickad mark än sökt carport.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-04-11
- Situationsplan, inkommen 2023-02-28
- Plan- och fasadritning, inkommen 2023-02-28
- Sektionsritning, inkommen 2023-02-28
- Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ulrik Berg (M) med instämmande av Robert Axebro (C) och Wilma Hvirfvel (L) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till ansökan om bygglov.
- Nej-röst för bifall till ansökan om bygglov.

Omröstningsresultat

Med 6 ja-röster mot 5 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)		X
Mona Westman	(S)	X	
Tichaona Dumba Maphosa	(S)	X	
Novalie Liija	(S)		
Sebastian Svahn	(S)	X	
Jonas Gustavsson	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)		X
Maria Olsson	(V)		
Karl Modig	(V)	X	
Jeanette Kjellberg	(MP)		X
Wilma Hvirfvel	(L)		X
Jan Kollberg	(KD)		X
Summa		6	5

Information

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 120

Diariernr: BN-2023/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden mars 2023

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under mars 2023.

Ärendebeskrivning

Redovisning av ärenden beslutade på nämndens vägnar med stöd av byggnadsnämnden fastställda delegationsordning och förvaltningschefens vidaredelegation samt anmälningssärenden.

Ordförandebeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

1 beslut om bygglov enligt bilaga.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:

- 179 beslut i bygglovs- och tillsynsärenden (beviljade bygglov, inspektionsärenden, OVK och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
- 2 godkännande av förrättning enligt förteckning.

2. Detaljplanering:

- 6 beslut om förhandsbesked (beviljade förhandsbesked och återkallade/avskrivna/avvisade förhandsbesked) enligt förteckning.

3. Bostadsanpassning:

- 85 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 1 251 916 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 10 dom/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 2 upphävida och 1 delvis ändrat BN beslut.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2023-04-25

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare