

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 24 maj 2023 kl. 09:00–12:05, 13:05–14:15

Plats: Förvaltaren, Ryttmästaren

Beslutande: Se sidan två

Övriga deltagare: Se sidan två och tre

Utses att justera: Robert Axebro och Ulrik Berg § 142

Sekreterare: § 121, 123–149
Hannele Häkkinen

Ordförande:
Mikael Berglund § 121–141, 143–149 Robert Axebro § 142

Justerare:
Robert Axebro Ulrik Berg § 142

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2023-05-24
Anslaget har satts upp: 2023-05-31
Anslaget tas ner: 2023-06-22
Förvaringsplats: Stadshuset, sekreterarens tjänsterum Kuben vån 3

Underskrift:
Hannele Häkkinen

Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande § 121–141, 143–149
Albin Norman (S) ersättare för Mikael Berglund (S) § 142
Robert Axebro (C) vice ordförande
Mona Westman (S)
Tichaona Dumba Maphosa (S) § 121–142
Albin Norman (S) ersättare för Tichaona Dumba Maphosa (S) § 143–149
Sebastian Svahn (S) ersättare för Novalie Lilja (S)
Jannice Persson (S) ersättare för Jonas Gustavsson (S)
Ulrik Berg (M)
Maria Olsson (V) § 121–129
Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson (V) § 130–149
Jeanette Kjellberg (MP)
Alf Molin (L) ersättare för Wilma Hvirfvel (L) § 121–133, 135–149
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Wilma Hvirfvel (L) § 134
Jan Kollberg (KD)

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ledamot

Maria Olsson (V) § 133, 135–149

Ej tjänstgörande ersättare

Albin Norman (S) § 121–141
Marianne Löfstedt (M) § 121–133, 135–149
Johan Stål (V) § 121–129
Karl Modig (V)
Stina Fahlgren (C)
Joel Berglund (MP)

Tjänstepersoner

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör § 121–124
Daniel Lindström, samhällsplanerare § 125
Anna Flatholm, stadsarkitekt § 121–132
Clara Ganslandt, planeringschef § 121–132
Adrian Hammar, planarkitekt § 133–135
Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 137–138
Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 137–143

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare § 137–148

Catrin Sandström, enhetschef lov § 137–149

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

- § 121 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv maj 2023
- § 123 Handlingsplan för budget i balans
- § 124 Förvaltningschefen informerar
- § 125 Information om planeringsstrategin för översiktsplanen
- § 126 Yttrande över Granskning av samverkan i planprocessen
- § 127 Yttrande över remiss: Boverkets förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader
- § 128 Yttrande över remiss: Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall
- § 129 Stadsarkitekten informerar
- § 130 Studiebesök inom byggnadsnämndens verksamheter
- § 131 Hissjön 3:2 (skifte 28) – Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus
- § 132 Stöcke 4:4 (skifte 6) – Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 133 Planbesked för Täfteå 10:99
- § 134 Planbesked för Tranan 4 och 6
- § 135 Planbesked för Röback 94:1
- § 136 Bygglovsavdelningen informerar
- § 137 Hunden 10 – Fasadändring samt inredande av ytterligare bostad - efter återförvisning från länsstyrelsen
- § 138 Länken 1 – Uppsättning av skyltar
- § 139 Klingan 5 – Tillbyggnad av enbostadshus
- § 140 Fjällämmeln 23 – Tillbyggnad och inre ändring av vårdlokal
- § 141 Umeå-Brattby 13:3 – Ändrad användning från vårdlokal till lagerlokal
- § 142 Trollskogen 6 – Nybyggnad av komplementbyggnad och ombyggnad av garage
- § 143 Innertavle 8:33 – Ny prövning av nybyggnad av komplementbyggnad (BN-2020/00150) - efter återremiss
- § 144 Umeå 2:1 – Uppsättning av skylt
- § 145 Västerteg 36:2 och Lantbon 13 – Uppsättning av skylt
- § 146 Södervik 1:46 – Nybyggnad av enbostadshus och garage
- § 147 Geparden 11 – Tillbyggnad av enbostadshus med carport
- § 148 Stipendiet 3 – Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 149 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden april 2023

§ 121

Diariernr: BN-2023/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv maj 2023

Beslut

1. Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:

- Ärende 5, Förvaltningschefen informerar, tas upp som ärende 4.
- Ärende 4, Information om planeringsstrategin för översiktsplanen, tas upp som ärende 5.
- ...
- Ärende 14, Hissjön 3:2 (skifte 28) – Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, tas upp som ärende 11.
- Ärende 15, Stöcke 4:4 (skifte 6) – Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, tas upp som ärende 12.
- Ärende 11, Planbesked för Täfteå 10:99, tas upp som ärende 13.
- Ärende 12, Planbesked för Tranan 4 och 6, tas upp som ärende 14.
- Ärende 13, Planbesked för Röback 94:1, tas upp som ärende 15.
- ...
- Ärende 26, Väduren 5 – Nybyggnad av komplementbyggnad, tillbyggnad av enbostadshus med garage med carport och inglasat uterum samt rivning av befintligt garage, utgår.
- Ärende 27, Södervik 1:46 – Nybyggnad av enbostadshus och garage, tas upp som ärende 26.
- Ärende 28, Geparden 11 – Tillbyggnad av enbostadshus med carport, tas upp som ärende 27.
- Ärende 29, Stipendiet 3 – Tillsynsärende – eventuell överträdelse av PBL, tas upp som ärende 28.
- Ärende 30, Redovisnings av delegationsbeslut och anmälningsärenden april 2023, tas upp som ärende 29.

2. Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:

- Alf Molin (L), tjänstgörande ersättare, i ärende 14 (§ 134)
Planbesked för Tranan 4 och 6.
- Maria Olsson (V), ej tjänstgörande ledamot, i ärende 14 (§ 134)
Planbesked för Tranan 4 och 6.

- Mikael Berglund (S), ordförande, i ärende 22 (§ 142) Trollskogen 6 – Nybyggnad av komplementbyggnad och ombyggnad av garage.
3. **Byggnadsnämnden utser Ulrik Berg (M) till justerare i ärende 22 (§ 142) Trollskogen 6 – Nybyggnad av komplementbyggnad och ombyggnad av garage, då jäv föreligger för Mikael Berglund (S), ordförande.**

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 24 maj 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 2023-05-24

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 123

Diarienum: BN-2023/00710

Handlingsplan för budget i balans

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att översända *Handlingsplan för budget i balans* till kommunstyrelsen.

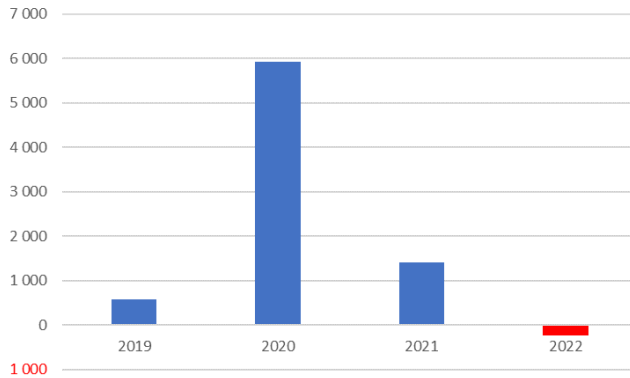
Ärendebeskrivning

Sammanfattning

Nämndens grunduppdrag är till naturen konjunkturberoende och exempelvis färre bygglovsansökningar in ger en direkt effekt på intäkterna. Kommunens tillväxt mot 200 000 invånare har i stora delar en grund i nämndens arbete med detaljplaner, bygglov och lantmäteriuppdrag. Mycket viktigt att denna verksamhet över tid (hög- och lågkonjunktur) kan fungera på ett ändamålsenligt sätt. Nämnden har under innevarande år ingen möjlighet att hantera lägre avgiftsintäkter med 6–8 mnkr. Handläggare flyttas till andra arbetsuppgifter inom avdelningen/förvaltningen. Dessa insatser är oftast inte finansierade via avgifter och därmed inget som säkrar ekonomin. Utifrån utmaningarna kring kompetensförsörjning behöver kommunen säkra att uppfattas som en god arbetsgivare och att handläggare finns på plats när konjunkturen vänder. Nämnden hoppas på förståelse för denna vardag som skiljer sig från de nämnder som inte är avgiftsfinansierade i denna utsträckning.

Årsbokslut 2019–2022

Nämnden har sedan 2019 när flerförvaltningsorganisationen infördes redovisat siffror i årsbokslutet enligt nedan. Tre år av överskott och ett år ett underskott på 235 tkr.



Byggnadsnämndens egna fiktiva kapital

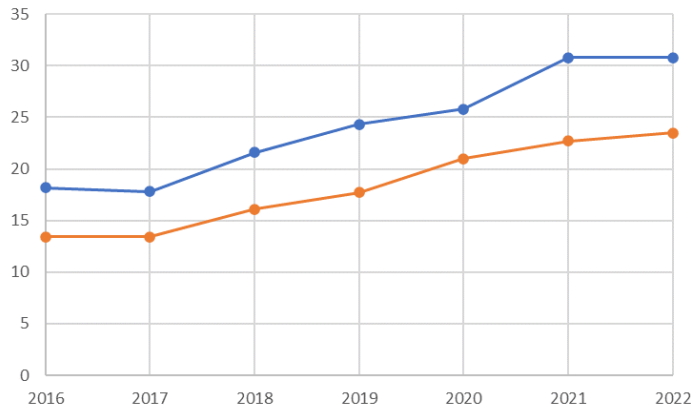
Nämndens egna fiktiva kapital var 2022 totalt 14,9 mnkr som även det visar att nämnden över tid inte redovisat underskott.

Konjunkturberoende

Delar av nämndens verksamhet är i hög grad konjunkturberoende. Exempelvis har bygglovsavdelningen innevarande år en minskad ärendemängd under perioden januari-april 2023 på drygt 30 % vilket direkt påverkar intäkterna. Jämfört med 2021 ger detta en negativ ekonomisk effekt på 6–8 miljoner på helåret. Handläggarna fördelas så långt möjligt tillfälligt till andra arbetsuppgifter inom avdelningen/förvaltningen för att kunna ta vid när konjunkturen vänder. Dessa arbetsväxlingar är mycket viktiga så att inte nämnden hamnar handläggarbrist när konjunkturen vänder. Även avdelningen lantmäteri är i delar konjunkturberoende men i mindre omfattning. Avdelningen fysisk planeringen bedöms inte den närmaste 5-årsperioden påverkas av "ärendebrist" till följd av lågkonjunkturen då "högen" av detaljplaner fortsatt är omfattande.

Förstärkning tillväxt

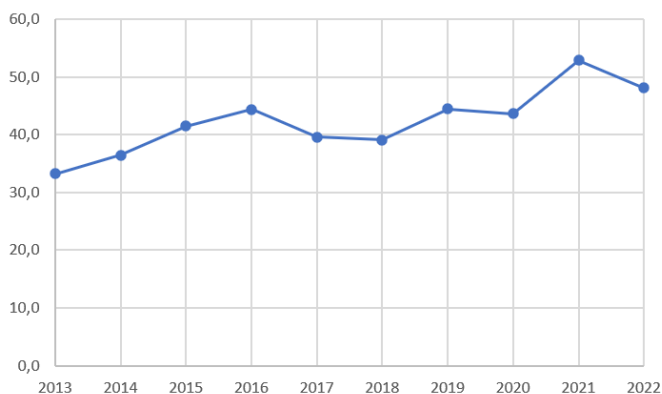
Nämnden gjorde under 2020 en större omarbetning av PBL-taxan utifrån principen att den ska vara kostnadsneutral och spegla den faktiskt nedlagda handläggningstiden. Förslaget antogs av kommunfullmäktige och från 2021 gäller att alla nya planavtal som ingås ska vara kostnadsneutrala för kommunen. Fortsatt finns en viss osäkerhet i taxan som framöver löpande får justeras. Med anledning av den kö på cirka 150 detaljplaner med redan ingångna planavtal kommer det ta några år innan den nya taxan på detaljplaneområdet får fullt genomslag.



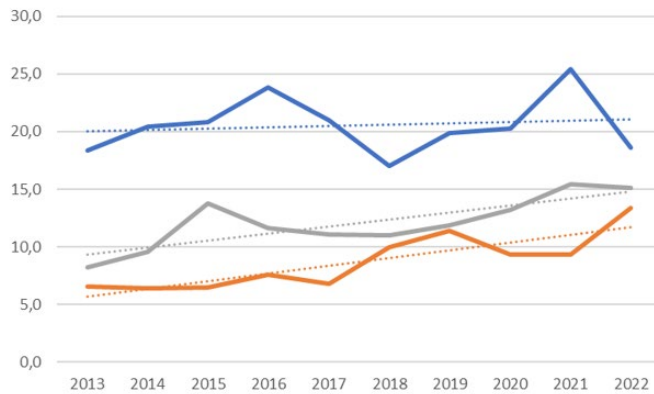
Diagrammet ovan visar antalet medarbetare på avdelningen detaljplanering (numera fysisk planering). Blå linje visar antalet anställda årsarbetskrafter och orange linje faktiska årsarbetskrafter (tjänstledigheter, föräldraledigheter och liknande borträknade). Förstärkningen avser möta kommunfullmäktiges befolkningsmål till år 2050 och skapa förutsättningar för byggande av 2 000 bostäder per år.

Nämndens avgiftsintäkter

Nämndens avgiftsintäkter har under den senaste 10-årsperioden ökat från 33,2 till 48,1 mnkr vilket ger en ökning på 45 %.

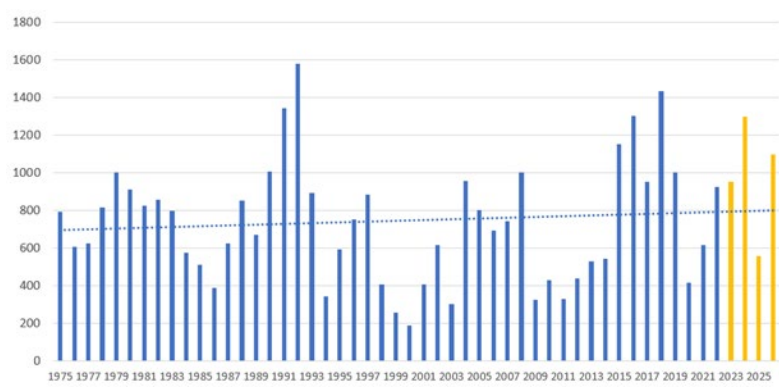


Diagrammet nedan visar utvecklingen på respektive avdelning. Avdelningen Fysisk planering har ökat från 6,6 till 13,4 miljoner (103 %) och lantmäteri från 8,2 till 15,1 miljoner (84 %).



Mål för bostadsbyggande

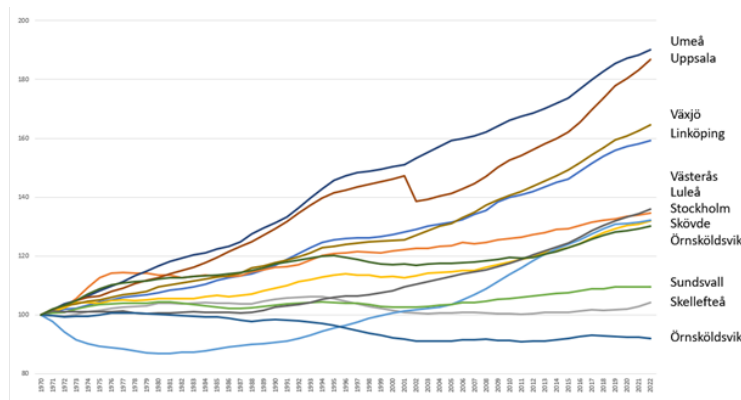
Kommunens mål är 2 000 byggda bostäder per år. För att nå målet och arbeta bort den kö av detaljplaner som byggts upp under ett par decennier behöver detaljplaner med byggrätt för minst 2 000 bostäder/år antas.



Diagrammet ovan visar antalet färdigställda bostäder per år under åren 1975–2022 samt en prognos för åren 2023–2026 (gula staplar).

200 000 invånare år 2050

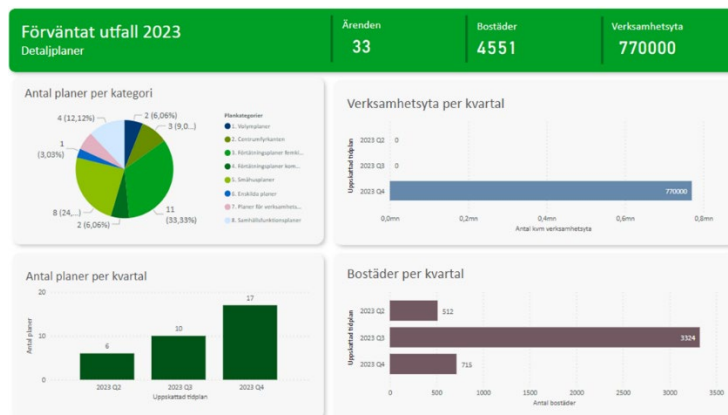
Befolkningstillväxten i Umeå har varit god. Diagrammet nedan visar den indexerade befolkningstillväxten under perioden 1970–2022 i jämförelse med ett antal andra kommuner.



Bostadsbyggandet under denna period var i snitt 730 bostäder per år. För att befolkningsmålet ska uppnås 2050 behöver den årliga tillväxten öka. Fler områden behöver pekats ut, arbetas med och flyttas framåt i processen. Bedömningen i det årliga byggnationsantagandet är att målet kommer att nås till 2050.

Detaljplaner i planprocessen

Avdelningen fysisk planering har tagit fram en uppföljningsmodell ur vilken framgår planerat antagande och vilka bostadsvolymer planerna ger byggrätt för.



Bilden ovan visar förväntat utfall 2023. 33 detaljplaner förväntas antas med totalt 4 551 bostäder och 77 hektar verksamhetsmark. För 2024 är siffrorna 28 detaljplaner med totalt 6 911 bostäder och 137 ha verksamhetsmark.

Program för tillväxt

Samhällsbyggnadsdirektören är sedan 2023 programansvarig chef. Destinerade förvaltningar och bolag har inbokade möten och en programhandling är under framtagande. Programstyrgruppen kommer

under tidig höst identifiera förbättringsområden som ansvarig förvaltning/bolag tar med sig i verksamhetsplaneringen framåt.

Handlingsplan

A. Analys - Taxor och uppdragsfinansiering

Byggnadsnämnden arbetade 2020 fram en ny taxa utifrån principen att alla uppdrag/ärenden/planer så långt möjligt ska vara självfinansierade. Taxan har antagits av kommunfullmäktige och gäller från 2021. Insatsen innebär att genomföra en djupare analys för att utvärdera den nya taxan och den kostnadstäckning som uppnås i delarna av verksamheten.

B. Nytt ärendehanteringssystem

Nämnden har under 2022 upphandlat ett nytt ärendehanteringssystem och införandeprocessen pågår. Det nya systemet innebär kundnytta genom e-tjänster, kommunikation, arkivering och effektivisering i ärendehantering.

C. Personalkostnader bygglov

Bygglovsavdelningens huvudsakliga utgifter är personalkostnader. Följande åtgärder planeras:

- Avdelningen genomför ingen vikarie- eller visstidsanställning i anslutning till planerad eller uppkommen frånvaro. Avdelningen anställer heller ingen förstärkning/vikarie under semesterperiod. Åtgärden uppskattas minska personalkostnaden med cirka 2,0 årsarbetskrafter (åa).
- Avdelningen löser bemanning av införandeprojektet av nytt ärendehanteringssystem inom ramen för ordinarie personal. Åtgärden uppskattas minska personalkostnaden med cirka 1,0 åa.
- Avdelningen avdelar personal att arbeta med äldre ärenden (1995–2010, 2010–2020) som av olika anledningar ej blivit avslutade. Denna "ärendeskuld" är beräknad till cirka 3 500 ärenden á 1 000 kr i verksamhetens balansräkning. Verksamheten bedömer att det skulle vara möjligt att under 2023 stänga 500–1 000 av dessa ärenden vilket då kommer att förstärka intäktssidan i årets resultat. Effekt av åtgärd bedöms till ca 500 tkr.
- Avdelningen ser över möjligheten att stötta verksamheten fysisk planering och/eller miljö- och hälsoskydd. Med anledning att det skiljer i kompetensbehov är effekten svår att uppskatta i nuläget.

D. Ekonomiska grundprinciper

1. Myndighetsutövning och andra uppdrag ska finansieras till 100 % av den part som anmält, sökt tillstånd, begärt detaljplan, sökt dispens, beställt en karta och liknande.
2. I kostnaden ska all tid räknas in liksom OH-kostnader (t ex lokalkostnader, IT, telefoni, andel av nämnden, andel av ledning av enhet/avdelning/förvaltning och liknande).
3. Projektansökningar och liknande ska inkludera OH-kostnader samt kostnader för resurser såsom ekonomi, kommunikation och annat som det enskilda projektet behöver.
4. Ansvariga chefer gör en årlig analys av gällande taxor för att säkerställa att skattemedel inte finansierar eller subventionerar myndighetsutövning eller andra uppdrag som ska bekostas av projektägare, verksamhetsutövaren eller motsvarande.

E. Analys kundtjänst samhällsbyggnad

Inom förvaltningen genomföra en analys/utredning rörande förutsättningarna för att inrätta en kundtjänst. Utredningen ska tydliggöra den eventuella effektiviseringspotential som kan bli följden av denna insats.

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 124

Diarienum: BN-2023/00006

Förvaltningschefen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

- Dialogmöte med nämndens presidium och Umeå kommuns revisorer den 13 juni.
- Resultat av Insikt, Företagsrankning Svenskt Näringsliv

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

§ 125

Diariernr: BN-2023/00732

Information om planeringsstrategin för översiktsplanen

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Översiktsplanen ligger till grund för all planering av byggande och markanvändning i kommunen. Den beskriver hur kommunens mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska utvecklas ur ett långsiktigt perspektiv.

Umeå kommuns översiktsplan består av ett stort antal dokument. Dokumentet "Översiktsplan för Umeå kommun" håller ihop Översiktsplanens olika dokument och lotsar till de olika delarna. Genom att läsa Översiktsplan för Umeå kommun ska det vara lätt att få en uppfattning om Umeå kommuns intentioner, vad Umeå kommun vill och vart Umeå är på väg.

Byggnadsnämnden får information om planeringsstrategin för översiktsplanen.

Beredningsansvarig/Föredragande

Daniel Lindström, samhällsplanerare

§ 126

Diarienum: BN-2023/00264

Yttrande över Granskning av samverkan i planprocessen

Beslut

Byggnadsnämnden instämmer huvudsakligen i revisionens sammanfattande synpunkter i de delar som avser samverkan i planprocessen och ger förvaltningen i uppdrag att säkerställa genomslag i verksamheten.

Ärendebeskrivning

Samverkan i planprocesserna enligt PBL är lagstyrd och en plan riskerar att upphävas om den formella hanteringen inte har följt lagstiftningen. Granskningen i detta fall avser huvudsakligen den viktiga samverkan som sker inom kommunkoncernen under arbetet med exempelvis en detaljplan.

Beslutsunderlag

Kommunrevisorerna granskar, Samverkan i planprocessen, 2023-02-16

Beredningsansvariga

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör
Clara Ganslandt, planeringschef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Kommunrevisionen, kommunrevisionen@umea.se

§ 127

Diarienum: BN-2023/00445

Yttrande över remiss: Boverkets förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer svar på remiss *Boverkets förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader enligt bifogat yttrande.*

Ärendebeskrivning

Boverket föreslår nya föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader. De föreslagna föreskrifterna preciserar det tekniska egenskapskravet i 3 kap. 10 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, att byggnader ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att det vid användning eller drift inte innebär oacceptabel risk för olyckor. Förslaget till nya föreskrifter som har tre kapitel bygger på en ny regelmodell för Boverkets byggregler. Regelmodellen har arbetats fram inom ramen för ett regeringsuppdrag till Boverket, att se över bygg- och konstruktionsreglerna.

De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024. Samtidigt upphävs motsvarande regler om säkerhet vid användning i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR. Den nya författningen föreslås ha en övergångstid om ett år.

Kapitel 1 i den nya författningen innehåller övergripande bestämmelser om bland annat tillämpningsområdet, byggprodukter, projektering, utförande och kontroll.

Kapitel 2 innehåller bestämmelser vid uppförande av nya byggnader.

Kapitel 3 innehåller bestämmelser vid ändring av byggnader. Bestämmelserna reglerar hur avsteg från kraven i kapitel 2 får göras vid ändring av byggnader.

Målet för Boverkets regelarbete är att författningsförslaget ska ha en tydlig struktur där krav ställs på funktion. Författningsförslaget formuleras som teknik- och materialneutrala verifierbara funktionskrav. När föreskrifterna uttrycks som funktionskrav, utan den begränsning som de allmänna rådens normerande roll kan innebära, tydliggörs det att byggherrar får frihet att föreslå egna lösningar som uppfyller föreskrifterna. Därigenom främjas kostnadseffektiva lösningar och nytänkande som på längre sikt kan bidra till att förbättra produktiviteten och pressa byggkostnaderna.

Boverket bedömer att författningsförslaget kommer att få begränsade direkta konsekvenser för tillämpningen jämfört med hur de gällande allmänna råden tillämpas i dag. Direkta kostnadsmässiga konsekvenser för berörda aktörer uppstår framför allt till följd av tid för inläring, anpassning av arbetsätt och kompetensutveckling.

Regler om bland annat medicinskåp, stödhandtag i dusch och hållskydd till spis finns inte i författningsförslaget, vilket möjliggör en minskning av produktionskostnaden med 900–2 600 kronor per bostad. Boverket har inte identifierat någon ökning av produktionskostnader som direkt konsekvens av författningsförslaget.

Boverket bedömer att författningsförslaget inte kommer få direkta konsekvenser för människors säkerhet. Författningsförslaget innebär i grunden samma säkerhet vid användning som BBR och innebär få ändringar med avseende på vilka krav som ställs på byggnader. Byggherrar behöver oftare arbeta med risk-bedömning i enskilda situationer vilket kan kräva annan kompetens än vad som är fallet med dagens regler.

Handböcker, standarder, branschstandarder och branschöverenskommelser kommer att få en viktig roll vid tolkning av byggreglerna. Mycket av detta utvecklingsarbete och förvaltningen av befintlig kunskap förväntas kunna ske via branschen.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har nu fått möjlighet att lämna synpunkter på denna remiss.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-05-09

Byggnadsnämndens yttrande daterat 2023-05-24

Remiss – Boverkets förslag till föreskrifter om säkerhet vid användning av byggnader; med konsekvensutredning

Beredningsansvariga

Elisabeth Sondell, enhetschef inspektion

Mikael Sjöström, byggnadsinspektör

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Boverket, remiss@boverket.se
- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 128

Diarienum: BN-2023/00446

Yttrande över remiss: Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer svar på remiss *Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall enligt bifogat yttrande.*

Ärendebeskrivning

Boverket presenterar här ett förslag till nya föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö samt om hushållning med vatten och avfall. Författningsförslaget preciserar kraven i

1. 3 kap. 9 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, att byggnader ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att det inte medför en oacceptabel risk för användarnas eller grannarnas hygien eller hälsa,
2. 3 kap. 20 § PBF, att byggnader ska vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de medger god hushållning med vatten, och
3. 8 kap. 4 § första stycket 9 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att byggnader ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om hushållning med avfall.

Förslaget bygger på en ny regelmodell för Boverkets byggregler.

Regelmodellen har arbetats fram inom ramen för ett regeringsuppdrag till Boverket att se över bygg- och konstruktionsreglerna.

De nya föreskrifterna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024. Samtidigt upphävs motsvarande regler om hygien, hälsa och miljö samt om

hushållning med vatten och avfall i Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd, BBR. Den nya författningen föreslås ha en övergångstid om ett år.

Avdelning 1 innehåller övergripande bestämmelser om bland annat tillämpningsområdet, byggprodukter, projektering, utförande och kontroll.

Avdelning 2 innehåller bestämmelser vid uppförande av nya byggnader.

Avdelning 3 innehåller bestämmelser vid ändring av byggnader. Bestämmelserna reglerar hur anpassning och avsteg från kraven i avdelning 2 får göras vid ändring av byggnader.

Målet för Boverkets regelarbete är att författningsförslaget ska ha en tydlig struktur där krav ställs på funktion. Författningsförslaget formuleras som teknik- och materialneutrala verifierbara funktionskrav. När föreskrifterna uttrycks som funktionskrav, utan den begränsning som de allmänna rådets normerande roll kan innebära, tydliggörs det att byggherrar får frihet att föreslå egna lösningar som uppfyller föreskrifterna. Därigenom främjas kostnadseffektiva lösningar och nytänkande som på längre sikt kan bidra till att förbättra produktiviteten och pressa byggkostnaderna.

Boverket har inte identifierat någon ökning av produktionskostnader som direkt konsekvens av författningsförslaget. Boverket bedömer att författningsförslaget kommer att få begränsade direkta konsekvenser för tillämpningen jämfört med hur de gällande allmänna råden tillämpas i dag. Direkta kostnads-mässiga konsekvenser för berörda aktörer uppstår framför allt till följd av tid för inlärning, anpassning av arbetssätt och kompetensutveckling.

Boverket bedömer också att författningsförslaget inte kommer få direkta konsekvenser för människors skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö eller hushållning med vatten och avfall. Författningsförslaget innebär i grunden samma skydd för människors hälsa som BBR och innebär få ändringar med avseende på vilka krav som ställs på byggnader. Byggherrar kan dock oftare behöva göra riskbedömningar i enskilda situationer, vilket kan kräva annan kompetens än vad som är fallet med dagens regler.

Handböcker, standarder, branschstandarder och branschöverenskommelser kommer att få en viktig roll vid tolkning av byggreglerna. Mycket av detta utvecklingsarbete och förvaltning av befintlig kunskap förväntas kunna ske via branschen.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har nu fått möjlighet att lämna synpunkter på denna remiss.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-05-09

Byggnadsnämndens yttrande daterat 2023-05-24

Remiss - Boverkets förslag till föreskrifter om skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö; med konsekvensutredning

Beredningsansvariga

Elisabeth Sondell, enhetschef inspektion

Mikael Sjöström, byggnadsinspektör

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Boverket, remiss@boverket.se
- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 129

Diariernr: BN-2023/00007

Stadsarkitekten informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 9 och 23 maj 2023 bland annat gällande:

- Genomförandeavtal Holmsund 2:42 m.fl.
- Markanvisning del av Baggböle 1:17
- Granskning av samverkan i planprocessen
- Informationsärenden
 - Gestaltungsprinciper Stråket, kv. Arken, Saga, Skruven
 - Markanvändning I20, Röda ladan-området
 - Markanvisningsförfrågan Västerhiske
 - Rapport och nyckeltal för bostadsbyggandet 2022
 - Information från Nätverket för hållbart byggande och förvaltande

Byggnadsnämnden får även information om:

- Samarbete med Arkitekthögskolan i Umeå
 - Designing cycles at 64°
 - God bostad i Umeå
- Preliminärt program för temadagen den 14 juni med information/cykelutflykt/stadsvandring.

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Flatholm, stadsarkitekt

§ 130

Diariernr: BN-2023/00728

Studiebesök inom byggnadsnämndens verksamheter

Beslut

Byggnadsnämnden medger att nämndens ledamöter och ersättare deltar i studiebesök/utbildningar som arrangeras av byggnadsnämndens verksamheter under 2023.

Arvode utgår enligt kommunens arvodesregler. Deltagande meddelas till nämndsekreteraren.

Ärendebeskrivning

Som ett led i introduktion av byggnadsnämndens nya ledamöter och ersättaren kommer byggnadsnämndens verksamheter att arrangera studiebesök/utbildningar under 2023. Inbjudningar till dessa studiebesök/utbildningar kommer att ske via e-post.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutet ska skickas till

- Byggnadsnämndens ledamöter/ersättare

§ 131

Hissjön 3:2

Diarienum: BN-2022/00840

Hissjön 3:2 (skifte 28) - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett 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.

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden gör bedömningen att åtgärderna inte stämmer överens med bestämmelsen i 2 kap. 2 § PBL om att markområden ska användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för eller med bestämmelsen i 2 kap. 4 § PBL om att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Åtgärderna stämmer inte heller överens med bestämmelsen i 3 kap. 5 § miljöbalken (MB) om riksintresse för bland annat rennäringsområdet.

Lokaliseringen av åtgärderna har föreslagits i ett område som är av riksintresse för rennäringsområdet, i ett så kallat kärnområde. Byggnadsnämnden gör, med stöd av Rans samebys yttrande, bedömningen att de föreslagna åtgärderna kan påtagligt försvåra rennäringsområdets bedrivande, på det sätt som avses i 3 kap. 5 § MB. Enligt Rans sameby skulle de föreslagna åtgärderna helt begränsa deras möjligheter att ta sig ner mot sjön från sydost/Kvarnforsheden. Om de föreslagna åtgärderna tillåts här skulle det betyda att deras flyttled ner till Tavelnsjön skärs av.

Byggnadsnämnden delar den uppfattning som Rans sameby har framfört i sitt yttrande. De synpunkter och yttrandet som har kommit in från övriga

remissinstanser föranleder ingen annan bedömning från byggnadsnämndens sida.

Byggnadsnämnden bör därför besluta att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Hissjön 3:2, skifte nr. 28.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Hissjön 3:2, skifte nr. 28. Den föreslagna utformningen är ett enbostadshus om ca 100 m². Föreslagen tomtstorlek är enligt situationsplanen ca 2 000 m². Sökanden har angett enskilda anläggningar för vatten och avlopp.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i Haddingen, ca 1,2 km från Väg 363, på västra sidan av vägen mot östra Tavelsjö. Platsen utgörs av skogsmark. Platsen ligger långt utanför verksamhetsområdena för kommunalt vatten och avlopp. Platsbesök gjordes den 10 februari 2023.

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 § PBL 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 §§ 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.

Platsen ingår i område som är av riksintresse för rennäringen, enligt 3 kap. 5 § MB, i ett så kallat kärnområde för Rans sameby. Enligt nyss nämnda paragraf i miljöbalken ska områden som är av riksintresse för bland annat rennäringen skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra rennäringens bedrivande.

Miljö- och hälsoskyddsämnden skriver i sitt yttrande att de tillstyrker den föreslagna lokaliseringen. De bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt. De känner inte till någon djurhållning eller annan verksamhet som skulle kunna vara ett problem för lokaliseringen. De bedömer att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön. De informerar om att föreslagen lokalisering ligger i kärnområde för rennäring. De bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen. Lokaliseringen ligger inom vattenskyddsområdet för Vindelälvsåsen - sekundär zon. Hur avloppsfrågan ska lösas bör klargöras i ett så tidigt skede som möjligt, särskilt hur avloppsanläggningen kan ordnas på platsen med hänsyn till markbeskaffenhet, grundvattennivå m.m. Dessa uppgifter behövs i samband med att tillstånd till enskild avloppsanläggning söks hos miljö- och hälsoskyddsämnden. Placeringen av en eventuell dricksvattenbrunn är viktig eftersom det kan begränsa möjligheterna till plats och utformning av avloppsanläggningen. Möjligheten att placera och i övrigt anlägga avlopp så att en eventuell framtida gemensamhetslösning för avlopp underlättas bör beaktas. Dricksvatten ska hämtas från egen eller gemensam brunn. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att det finns dricksvatten i tillräcklig mängd och av tillfredsställande kvalitet. Området närmast vägen utsätts enligt kommunens bullerkartering för vägbuller över 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Hänsyn till detta behöver tas vid placering av uteplatser.

Vakin Avfall och återvinning skriver i sitt yttrande att sopkärl ställs ut vid närmsta större väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA.

Transportväg och uppställningsplats måste uppfylla gällande NOA. 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 slamtömningsfordonet och slamtömningspunkten inte bör överstiga 10 meter samt att vändmöjlighet eller genomfart för fordonet måste finnas. I övrigt har Vakin Avfall och återvinning inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Vakin Vatten och avlopp skriver i sitt yttrande att tilltänkt bebyggelse ligger långt utanför verksamhetsområde för någon av de kommunala vattentjänsterna. Sökanden avser att lösa VA-frågan enskilt. Vakin har därmed inget att erinra.

Rans sameby skriver i sitt yttrande att de avstyrker denna planerade åtgärd då detta skulle helt begränsa deras möjligheter att ta sig ner mot sjön från sydost/Kvarnforsheden. Om byggnationer tillåts här skulle det betyda att deras flyttled ner till Tavelsjön skärs av.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-08

Situationsplan, daterad 2022-04-13

Översiktskarta, daterad 2023-02-28

Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2023-02-27

Yttrande från Umeå Energi Elnät AB, inkommet 2023-03-03

Yttrande från Umeå Energi Värme, inkommet 2023-02-27

Yttrande från Vakin Vatten och avlopp, inkommet 2023-02-28

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2023-03-14

Yttrande från Rans sameby, inkommet 2023-03-13

Beredningsansvariga

Henrik Axelsson, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

Föredragande

Clara Ganslandt, planeringschef

Förslag till beslut på sammanträdet

Johan Stål (V) – Avslag till ansökan om förhandsbesked 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 förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Information

Laga kraft

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

Beslutet får överklagas

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

Beslutet delges

- Sökanden

§ 132

Stöcke 4:4

Diarienum: BN-2023/00470

Stöcke 4:4 (skifte 6) - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

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 15 666 kronor, i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige den 16 november 2022. Tidsfristen började löpa den 27 mars 2023 och beslut fattades den 24 maj 2023, vilket innebär att den lagstadgade tidsfristen för beslut har hållits.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden noterar att marken som ansökan avser är placerad och så begränsad i storlek att den är svår att nyttja som jordbruksmark. Lokaliseringen stämmer väl med strukturen i området.

Närheten till hästhållning är viktigt att notera men är i detta fall inte så nära att det motiverar ett avslag på ansökan.

Med hänvisning till ovanstående och det stora behovet av bostäder beslutar byggnadsnämnden att bifalla ansökan.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Stöcke 4:4, skifte nr. 6. Den föreslagna utformningen är två enbostadshus om ca 140 m² vardera. Föreslagen tomtstorlek är enligt situationsplanen två tomter om ca 2 200 m² vardera. Sökanden har angett att tanken är kommunal anslutning för vatten och avlopp.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i sydöstra delen av Stöcke, ca 300 m norr om järnvägen. Den berörda delen av fastigheten gränsar mot kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

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.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i sitt yttrande bland annat att de avstyrker den föreslagna lokaliseringen. Avstyrkandet grundar sig dels på att det på grannfastigheten Stöcke 1:12, i direkt anslutning till planerade enbostadshus, förekommer hästhållning med stall, gödselstack och rasthagar som kan innebära oönskade olägenheter i form av lukt, flugor och allergiproblem. Avstyrkandet grundar sig också dels på att

enbostadshusen planeras på jordbruksmark som bedöms vara brukningsvärd. Även om hästverksamheten enligt definition är liten och den aktuella fastigheten är i en lantlig miljö ligger hästarnas rasthagar på grannfastigheten i direkt anslutning till tomtgränsen för fastigheten Stöcke 4:4. I en bedömning av skyddsavstånd mellan nya bostäder och hästverksamhet bör områdets förutsättningar, områdets karaktär och verksamhetens förutsättningar vägas in. Utifrån dessa bedömningsgrunder och nämnda risker för oönskade olägenheter anser miljö- och hälsoskyddsnämnden att skyddsavståndet mellan planerade bostadshus och hästverksamheten är för kort och att lokaliseringen därför bör avslås. De bedömer att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön. De bedömer att lokaliseringen bör avslås då området ligger på jordbruksmark. Möjlighet att bedriva jordbruk bör inte försvåras. 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 Avfall och återvinning skriver i sitt yttrande att sopkärl ställs ut vid närmsta större väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Transportväg och uppställningsplats måste uppfylla måtten i NOA. 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 slamtömningsfordonet och slamtömningspunkten inte bör överstiga 10 meter samt att vändmöjlighet eller genomfart för fordonet måste finnas. I övrigt har Vakin inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs. För både sop- och slamtömning ska det finnas farbar väg i enlighet med anvisningarna i NOA.

Vakin Vatten och avlopp skriver i sitt yttrande att sökanden avser att lösa försörjning av vatten och spillvatten via anslutning till den allmänna VA-anläggningen. Tilltänkt exploatering ligger 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 bland annat 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.

Fastighetsägarna till Stöcke 1:12 skriver i sitt yttrande att de arrenderar denna mark till sin hästverksamhet sedan lång tid tillbaka, för tillfället. De påminner om att hästverksamhet finns i närområdet (200 m) för dessa tomter och att detta bör finnas dokumenterat hos Umeå kommun.

Fastighetsägarna till Stöcke 8:40 skriver i sitt yttrande att i ansökan framkommer två olika storlekar på tomterna: 1 200 kvm per tomt och 2 200 kvm per tomt, att det är oklart vad som faktiskt gäller. De skriver att utöver faktafelet har de följande yttrande: De föreslår att det inte tillåts att bygga något alls på den mark där det nu föreslås att två hus ska byggas. Marken brukas idag som betesmark och bör således ses som brukningsvärd jordbruksmark. Marken är bäst lämpad att användas som jordbruksmark vilket är helt enligt bestämmelserna för hushållning med mark och vatten enligt miljöbalkens tredje kapitel. Att bebygga denna mark med två hus kan inte ses som samhällsväsentligt. Enligt Jordbruksverket bör en exploatering, för att kunna räknas som ett väsentligt samhällsintresse, stödja en långsiktigt hållbar samhällsutveckling och samtidigt bidra med någonting platsspecifikt som inte kan tillgodoses någon annanstans. Det exemplifieras med exploateringar som kan bidra till att utveckla en byakärna, förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik, det lokala serviceutbudet eller lokala mötesplatser. Inget av detta uppfylls av att bygga hus enligt ansökan som har gjorts och de förstår inte hur det skulle vara förenligt med ett långsiktigt hushållningsperspektiv. De förstår inte

heller hur behovet av husbyggnation inte kan tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom att ta annan mark i anspråk än denna jordbruksmark. Det går inte att bevilja byggnation på jordbruksmarken då det inte är i enlighet med hushållningsbestämmelserna, att marken som föreslås bli bebyggd bör räknas som brukningsvärd jordbruksmark, att det inte är ett väsentligt samhällsintresse att bebygga marken och att behovet av fler bostäder kan tillgodoses genom att ta annan mark i anspråk. De skriver vidare att de har läst Länsstyrelsens "Jordbruksmark i fysisk planering - vägledning för tillämpning av 3 kap. 4 § MB" och kan inte se att det skulle vara förenligt med lag eller praxis att bebygga jordbruksmarken på Stöcke 4:4. På sidan 22 finns till och med de väldigt tydliga orden "Länsstyrelsens bedömning är därför att enstaka exploateringar i landsbygdsområden inte kan lokaliseras på jordbruksmark med hänsyn till bestämmelserna i miljöbalken". De skulle gärna se att Umeå kommun väljer att skydda den begränsade resursen av jordbruksmark i Stöcke i stället för att exploatera den. Detta skulle säkerställa att de långsiktigt kan tillgodogöra sig de ekosystemtjänster som är förknippade med ett klokt brukande av jordbruksmark.

Sökanden skriver i sitt yttrande att de vill påbörja med att framhäva Umeå kommuns plan och tillväxtscenario 200 000 invånare senast år 2050, där byggande i byar och landsbygd är en viktig del av denna då nästan var tredje kommuninvånare väljer att bo utanför Umeå i någon av landsbygdens byar. Sökanden hänvisar till byggnadsnämndens dokument "Byggande i byarna" där det poängteras att nylokalisering av permanentbebyggelse på landsbygden bör beaktas med en positiv grundinställning. Det nämns att exploatering bör ske vid fungerande VA infrastruktur, i områden med goda möjligheter till skola och lokaliseras i närheten av andra permanentbostäder samt i närhet till allmän väg. Skifte 6 på Stöcke 4:4 prickar in dessa riktlinjer med närliggande väg, sammanfaller med länstrafikens linjer, fungerande VA, utbyggande av skola och etablering av mötesplats Stöcke är platsen högt eftertraktad att bosätta sig på. Sökanden citerar Umeå kommuns beslut om positivt förhandsbesked som gavs till dem år 2012 för byggande på fastigheten Stöcke 4:4 (Diarienummer: LOK 11–11) "Umeå Kommun, Detaljplanering bedömer att lokaliseringen stämmer med intentionerna i byggnadsnämndens dokument gällande "Byggande i byarna" Vidare

uppfylls kraven i 2 kap. plan- och bygglagen (PBL) avseende landskapsbilden”. Enligt sökanden är marken inte jordbruksmark och är heller inte märkt som åkermark enligt Jordbruksverket och lantmäteriet. (Se Bilaga 1). Marken är dessutom inte rationellt brukbar för moderna lantbruksmaskiner om man för någon anledning skulle odla där, markarealen är alldeles för liten. Marken var inte jordbruksmark vid positivt förhandsbesked 2012 och är inte det nu heller. Närliggande mark på Stöcke 24:19 där positivt planbesked givits (Diarienummer: BN-2020/01871) som enligt Jordbruksverket och Lantmäteriet utgör samma typ av mark, alltså att det inte betraktas som åkermark eller jordbruksmark vilket utesluter avslaget och dess hänvisning till 3 kap. 4 § MB blir ej tillämpbar. Enligt 2 kap. 4 § PBL och 2 kap. 2 § PBL är läget av marken därför lämplig från allmän synpunkt att avsluta bebyggelsegruppen. Något som Umeå kommun, byggnadsnämnden påpekat vid positivt förhandsbesked 2012 “I den aktuella delen av byn finns redan bostadsbebyggelse väster och norr om önskad lokalisering. Det kan således ses som en acceptabel komplettering och samtidigt en naturlig avslutning på bebyggelsegruppen”. Med hänvisning till positivt planbesked som tagits för Stöcke 24:19 (Diarienummer: BN-2020/01871) där miljö- och hälsoskyddsnämnden inte gjort något påpekande att det är jordbruksmark. Samt inga invändningar från kommunen att häststallet utmed skulle utgöra några hinder. Förståeligt, då enbostadshuset och parhusen som planeras ligger i en lantlig miljö där djurhållning runt omkring bör i högre grad vara acceptabel. Samma gäller Stöcke 4:4, förutom att här är bostadshuset planerat med ytterligare avstånd från stallet där lukt, flugor och allergiproblem blir inaktuellt. Stöcke 4:4 är även avgränsat i form av Bubäcken, buskar och träd vilket Stöcke 24:19 inte är. (Se Bilaga 2 för jämförelse). I beslut som togs från miljö- och hälsoskyddsnämnden 2012 (Diarienummer: LOK 11–11) tillstyrkte de beslutet att bygga på Stöcke 4:4 skifte 6 citerat “Forskning visar på att halterna av hästallergen efter 50–100 meter från källan är låga. I öppna landskap eller i vindriktningen kan allergen spridas på längre avstånd. Fortfarande saknas dock kunskap om vilken halt av hästallergen som krävs för att utveckla allergi eller för att få symtom. Förutom allergener kan hästhållning innebära störningar i form av lukt, damning, buller. Omgivningens karaktär som jordbruksbygd gör att djurhållning och dess omgivningspåverkan i högre grad bör vara acceptabel än i miljöer där djurhållning normalt inte förekommer”. Detta styrker, enligt sökanden, att

2 kap. 5 § PBL inte är applicerbart. Sökanden vill ytterligare poängtera gällande Stöcke 4:4 där fastigheten inte är i öppet landskap mot stallverksamheten på Stöcke 1:12 och byggandet av enbostadshusen planeras 55–65 meter från stallverksamheten medans planerade bostadshus på Stöcke 24:19 är snarare 20–25 meter från stallverksamheten (Se Bilaga 2). De kommentarer miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat, som byggnadsnämnden grundat sitt förslag till beslut på, visar att uppgifter inte har kontrollerats innan de har kommunicerats till oss. Praxis av beslut i en by med samma förhållanden bör vara en självklarhet för likvärdiga bedömningar, i det här fallet är det till och med beslut som kretsar runt samma fastighet Stöcke 1:12 och förhållandena för Stöcke 4:4 gentemot Stöcke 24:19 är bättre. Sökanden skriver vidare att fastigheten som de söker förhandsbesked på, Stöcke 4:4, inte ligger i rå med Stöcke 1:12 som det står i beslutet. Bubäcken som rinner genom Stöcke utformar en barriär (samfälld mark) på 13 meter med hög växtlighet som även kan förstärkas, precis samma förutsättningar år 2012 (Bilaga 3). Sökandens yttrande avslutas med kommentar kring tomtstorlekarna som ägarna av Stöcke 8:40 påpekat och kommentar kring arrende av deras mark för hästhagar. Tomterna föreslås som 2 200 kvm, vilket är i linje med landsbygd tomter och passar områdets karaktär, till och med i större utsträckning än det positiva planbeskedet som lämnats på Stöcke 24:19. Sökanden vill erbjuda ägarna av Stöcke 1:12 möjligheten att arrendera närliggande, faktisk åkermark som är bättre passande för hästhagar, Stöcke 4:4 skifte 14, 15.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-08

Situationsplan, daterad 2023-03-27

Översiktlig karta, daterad 2023-03-20

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2023-04-17

Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2023-03-30

Yttrande från Umeå Energi Elnät AB, inkommet 2023-03-31

Yttrande från Umeå Energi Värme, inkommet 2023-03-30

Yttrande från Vakin Vatten och avlopp, inkommet 2023-04-13

Yttrande från VA-gruppen, inkommet 2023-05-16

Yttrande från fastighetsägarna till Stöcke 1:12, inkommet 2023-04-03

Yttrande från fastighetsägarna till Stöcke 8:40, inkommet 2023-04-12

Yttrande från sökanden, med bilagor, inkommet 2023-05-01

Beredningsansvariga

Henrik Axelsson, planarkitekt
Clara Ganslandt, planeringschef

Föredragande

Clara Ganslandt, planeringschef

Förslag till beslut på sammanträdet

Sebastian Svahn (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – 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 får överklagas

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

Beslutet delges

- Sökanden
- Fastighetsägarna till Stöcke 1:12
- Fastighetsägarna till Stöcke 8:40

§ 133

Täfteå 10:99

Diarienumr: BN-2023/00176

Planbesked för Täfteå 10:99

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Täfteå 10:99.

Syfte

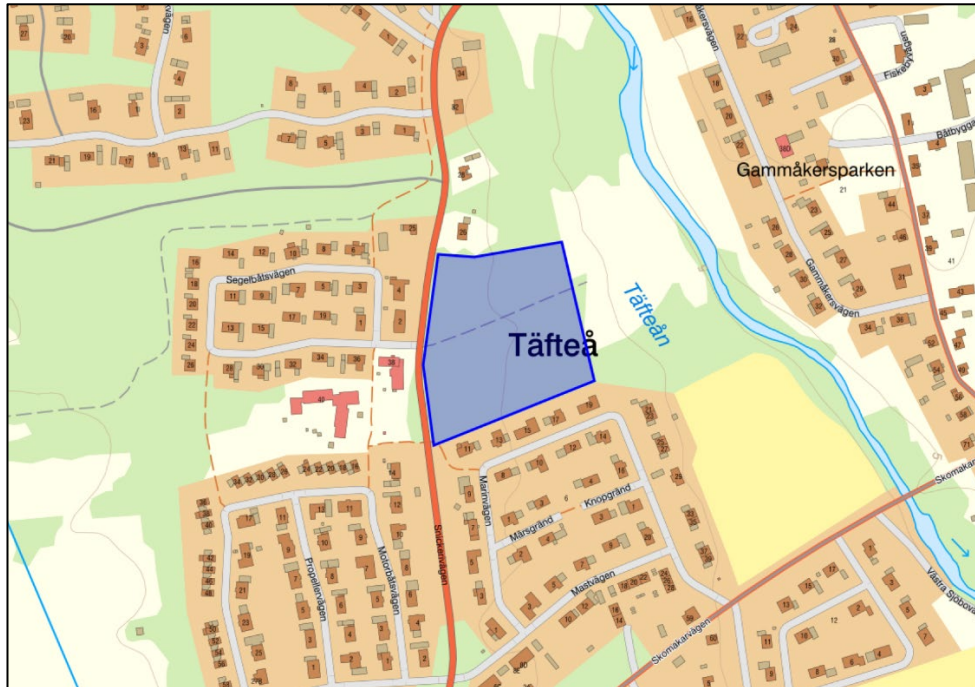
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i varierande volym samt utreda möjligheterna för en ny GC-väg.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget i Täfteå, längs med Snickerivägen. Området har en total area på ca 23 000 m².

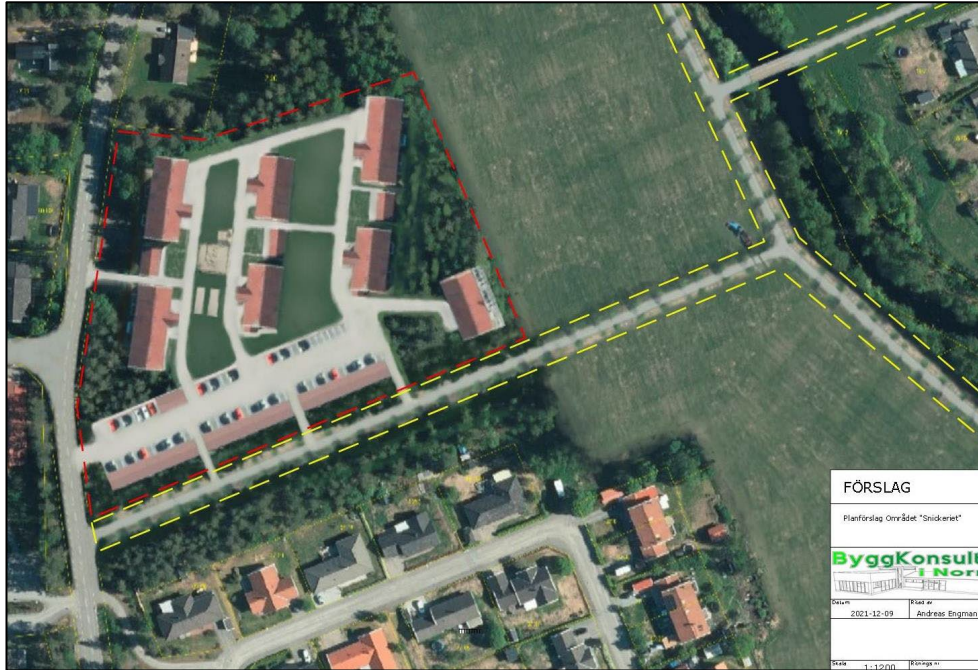


Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandes intentioner är att utveckla del av Täfteå 10:99 med flerbostadshus främst avsedda för seniorer. Enligt ansökan bedöms ca 50 lägenheter kunna skapas inom området i huskroppar av varierande volym.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

I det pågående arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Täfteå pekas platsen ut som ett framtida bebyggelseområde. Tillkommande bebyggelse föreslås följa skogspartiet och bedöms kunna utgöras av både flerbostadshus såväl som småhus. Området skulle då bli en komplettering som för samman och förtätar Täfteå.

Området är inte detaljplanlagt.

Miljöpåverkan

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

Service och infrastruktur

Fördjupning för Täfteå förespråkar att en GC-koppling över ån tillskapas. Placering och dragning av denna koppling bör utredas i detaljplaneprocessen.

Planområdet ligger utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. En övergripande systemlösning i form av

en VA-utredning behöver tas fram i samband med detaljplaneläggning av området.

Sammantagen bedömning

Den sammanvägda bedömningen är att förslaget bidrar till Täfteås tillväxt och följer översiktsplanens intentioner. En utveckling av platsen skulle bidra till att uppfylla kommunens strategi för hållbar tillväxt och skapa förutsättningar för en variation av bostadstyper på platsen.

Riktlinjer för fortsatt arbete

De riktlinjer för framtida bebyggelse som pekas ut i Fördjupning för Täfteå bör följas. Gestaltning och utformning ska anpassas efter befintlig bebyggelse och platsens förutsättningar.

Dagvatten, MKN vatten och naturvärden bör beaktas i en framtida planprocess.

Utredningsbehov

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

- Dagvatten och VA-utredning
- Bullerutredning

Det pågår en arkeologisk utredning i anslutning till området som kan komma att påverka ett framtida planarbete.

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/Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut ska skickas till

- Sökanden

§ 134

Tranan 4 och Tranan 6

Diariernr: BN-2023/00326

Planbesked för Tranan 4 och Tranan 6

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheterna Tranan 4 och Tranan 6.

Jäv

På grund av jäv deltar varken Alf Molin (L), tjänstgörande ersättare, eller Maria Olsson (V), ej tjänstgörande ledamot, i handläggningen av detta ärende.

Syfte

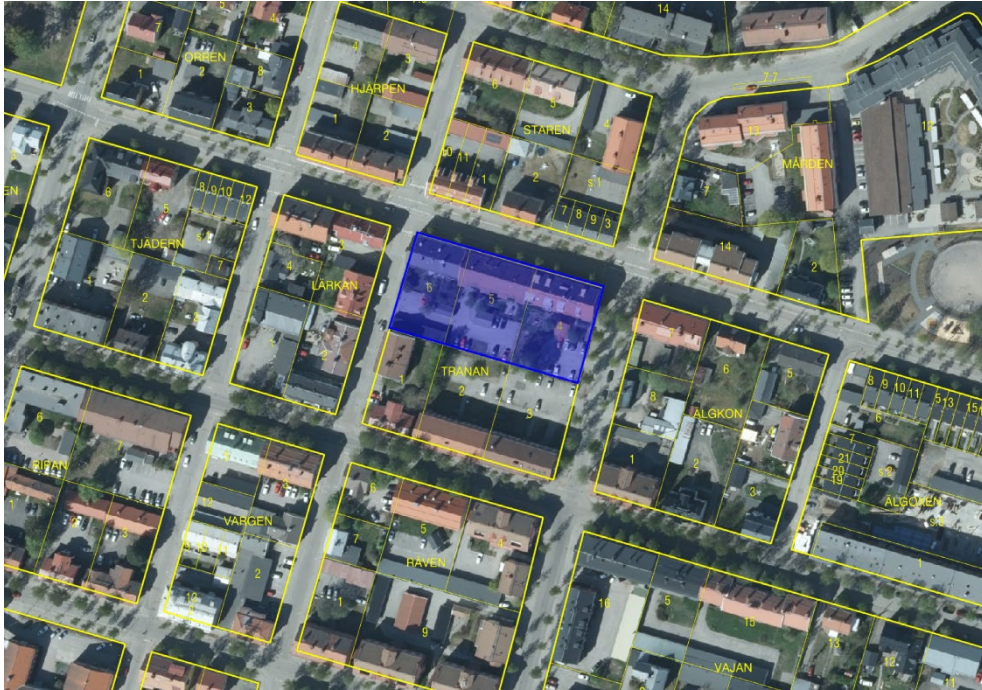
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att häva befintlig tomtindelning.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget Öst på stan, längs med Nygatan. Området har en total area på ca 4 000 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökande har förvärvat fastigheterna Tranan 4 och 6 samt är tidigare ägare till fastigheten Tranan 5. Dessa fastigheter är sammanbyggda men har skilda gårdar, parkeringar och avfallshantering. Syftet med ansökan är att häva tomtindelningen och då möjliggöra för en effektivare gårdsyta genom fastighetsreglering.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen pekar ut fastigheterna som detaljplanelagd tätortsbebyggelse.

Fastigheterna är planlagda för bostäder i tre respektive två våningar i gällande detaljplan, från 1947.

Miljöpåverkan

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

Sammantagen bedömning

Ansökan bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner. Planen kommer att behandlas som en ändringsplan för att höja kvalitén på gårdsmiljön och underlätta för parkering och avfallshantering.

Ansökan bedöms inte skapa några nya bostäder.

Utredningsbehov

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

- Parkeringsutredning

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

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut ska skickas till

- Sökanden

§ 135

Röbäck 94:1

Diarienum: BN-2023/00026

Planbesked för Röbäck 94:1

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Röbäck 94:1 med följande tillägg i syfte:

- *Vid planläggning ska även olika upplåtelseformer och byggnadstyper samt verksamheter på den östra delen av området prövas.*

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden anser att området kan planläggas men att den östra delen prövas för verksamheter. Inom området bör förutsättningar skapas för olika upplåtelseformer och byggnadstyper.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av småhus, i en struktur som följer den befintliga bebyggelsens principer. Syftet är också att skydda de kulturhistoriska värdena på platsen.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 5 km söder om Umeå stadskärna, vid Riksvägen. Området har en total area på ca 4 ha.



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökanden föreslår ett tjugotal villatomter för enfamiljshus alternativt parhus.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Platsbesök

Platsbesök är genomfört den 14 februari 2023. Området består idag av uppvuxen skog utan några tydliga riktmärken. Närheten till trafikplatsen är påtaglig visuellt och ur bullersynpunkt.

Kända planeringsförutsättningar**Tidigare ställningstaganden**

Området ingår i översiktsplanens Fördjupning för Umeå (2011). Området utgör där en del av ett större "reservområde" för bostadsbebyggelse, vilket ska tolkas som ett område som inte är utrett i detalj och som kan bli aktuellt först längre fram, när bättre lämpade områden är utbyggda. Det här specifika området pekas dessutom ut som "reservområde avsatt för service och centrumfunktioner", som kan tas i anspråk vid utbyggnad av Stöcksjöliden. Förslaget i ansökan går därmed inte i linje med översiktsplanens intentioner.

Det föreslagna planområdet är beläget i skogsmark och har inte utretts för forn- och kulturlämningar, varpå inga fynd finns registrerade i dag. I närområdet finns dock ett flertal gravrösen från bronsåldern. Marken består av sandiga strandvallar, och vid ett vattenstånd som motsvarar tiden för 2 500 år sedan ligger området på ett smalt näs på den halvö som sticker ut i det dåtida havet. Denna typ av lägen var väldigt attraktiva under förhistorien och en arkeologisk utredning bör genomföras innan området kan bli aktuellt för bebyggelse.

Pågående planer i närområdet

Inga detaljplaner pågår i närområdet, och ett helhetsgrepp för området skulle behöva tas innan mindre områden kan planeras.

Miljöpåverkan

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

Miljökvalitetsnormer förväntas inte överskridas.

Naturvärdesinventering krävs för sandtallskogen.

Service och infrastruktur

Möjligheten att ansluta till Trafikverkets väg behöver utredas, och området har idag dåliga förbindelser för kollektivtrafik. Stöcksjö kustväg saknar separerad gc-väg vilket ger en otrygg skolväg.

Planen riskerar att medföra ett högt bilberoende och ökad trafik.

Kommunala behov

Området ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Frågan om det är kommunalekonomiskt rimligt att ansluta området behöver utredas. Även frågan om huruvida dagvattenhanteringen ska vara enskild eller kommunal behöver utredas.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen tillför bostäder, men i ett läge som inte ökar mängden hållbara resor och som uppmuntrar till bilberoende. Området ligger inte i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Ur ett barnperspektiv bidrar planen inte heller till en positiv utveckling då barns skolväg blir otrygg.

Sammantagen bedömning

Fysisk planering bedömer att förslaget inte är i linje med kommunens övergripande mål och går emot gällande översiktsplan. Att planlägga det här mindre området i nuläget kan allvarligt försvåra möjligheten att skapa en positiv utveckling i området som helhet. Innan en naturvärdesinventering och en arkeologisk utredning har genomförts kan inte heller andra hinder uteslutas.

Förslaget så som det är utformat i ansökan strider mot kommunens riktlinjer för byggande i byarna, då det inte följer den befintliga bebyggelsens struktur.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Om planarbete påbörjas behöver förslaget revideras för att bättre anpassas till bystrukturen och närliggande bebyggelse. Lämplig exploateringsgrad behöver utredas. En arkeologisk utredning samt en naturvärdesinventering behöver göras tidigt för att fastställa om det över huvud taget är lämpligt att fortsätta.

Utredningsbehov

Om planarbetet påbörjas kan följande utredningar behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma:

- Arkeologisk utredning
- Bullerutredning
- Trafikutredning
- Dagvattenutredning
- VA-utredning

- Naturvärdesinventering, bl.a. av arter enligt artskyddsförordningen
- Närhet till hästar
- Riksintresse flyghinder

Arkeologisk utredning bör påbörjas under barmarkssäsong.

Fastighetsgränserna är av dålig kvalitet och en fastighetsbestämning kan behöva göras.

Inom fastigheten finns 6 st. avtalsservitut som behöver utredas.

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

Karin Berggren, planarkitekt

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Inleda planläggning med följande tillägg i syfte: *Vid planläggning ska även olika upplåtelseformer och byggnadstyper samt verksamheter på den östra delen av området prövas.*

Ulrik Berg (M), Johan Stål (V), Alf Molin (L) och Jeanette Kjellberg (MP) biträder förslaget.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att inleda planläggning med tillägg i syfte.

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

§ 136

Diariernr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Bygglov av intresse för byggnadsnämnden
- Nya rättsfall eller praxis
- Övrig information

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-05-11

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef

§ 137

Hunden 10

Diarienum: BN-2022/01451

Fasadändring samt inredande av ytterligare bostad - efter återförvisning från länsstyrelsen

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för fasadändring samt inredande av ytterligare bostad, 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. Kontrollansvarig för åtgärden är Mattias Johansson.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 30 885 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Sökande har av denna summa redan betalat 11 715 kr, vilket utgör avgift för handläggning av bygglovet, i samband med tidigare beslut. Resterande del utgör genomförandavgift.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för fasadändring och inredande av ytterligare bostad i källarplanet i flerbostadshuset på fastigheten Hunden 10. Fastigheten omfattas av en detaljplan och beskrivs i Byggnadsordning för öst på stan.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en byggnad inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda. Några av förutsättningarna som ska vara uppfyllda för att bygglov ska beviljas är att åtgärden överensstämmer med detaljplanen, att byggnaden är lämplig för sitt

ändamål och att den uppfyller kraven avseende tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Åtgärden består i att en ny lägenhet inreds i källarplanet på byggnaden, att några nya fönster till den nya lägenheten sätts in och några fönster i källarplan ändrar storlek. Dessutom ändras planlösningen något i källaren och ett övernattningsrum inreds. En plattformshiss mellan entréplan och källarplan installeras.

Västerbottens museum anser att fasadändring och inredande av källarlägenhet som medför att förgårdsmark byts ut mot asfalt inte kan bedömas som en varsam ändring enligt 8 kap. 17 § PBL, och rekommenderar kommunen att avslå ansökan. Sökande har redovisat att förgårdsmarken fortsatt kommer utgöras av gräsmatta och trädgård, vilket medför att ändringen kan betraktas som varsam.

Förutsättningarna för att bevilja bygglov med stöd av 8 kap. 17 § samt 9 kap. 30 § PBL uppfylls och bygglov ska därför ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring och inredande av ytterligare bostad i källarplanet i flerbostadshuset på fastigheten 10. En ny lägenhet på 41 kvm inreds i källarplanet på byggnaden, några nya fönster till den nya lägenheten sätts in och några fönster i källarplan ändrar storlek. Dessutom ändras planlösningen något i källaren så att ett övernattningsrum inreds. En plattformshiss mellan entréplan och källarplan installeras. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P07/276 och beskrivs i Byggnadsordning för öst på stan.

Detaljplanen från 2007 anger bland annat bostadsändamål i två våningar och innehåller även en varsamhetsbestämmelse som innebär att de karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i planbeskrivningen ska beaktas vid ändring. Av planbeskrivningen framgår att de sex flerbostadshusen längs Scharinsvägen har volymerna och de spartanska fasaderna gemensamt. Enkelheten åstadkoms av att de har stående lockläktpanel utan våningsskiljande markering, enkla knutbrädor och fönsteromfattningar. Balkonger inkl. räcken är av trä och taktäckning är

i några fall av ursprungliga tegelpannor, men skorstenar och takkupor är plåtinklädda. Husen prefabricerades i Holmsund och uppfördes i början på 1940-talet. De är välbevarade med tidstypisk planidé och arkitektur. Västerbottens museum har i planhandlingarna angett att byggnaderna och miljöerna är skyddsvärda och borde föras med blå prick.

Fastigheten Hunden 10 ingår i ett område i *Byggnadsordning för Öst på stan*, som skrevs 2014. Där beskrivs bland annat att husen har tvåluftsfönster och att förgårdsmarken framför husen kantas av stödmurar, häckar och staket vilket skapar ett trivsamt gaturum. Där beskrivs också att suterrängvåningarna på Hunden 6, 7 och 10 är inredda med källarlägenheter och att entréer och parkeringar till lägenheterna sker från gatan och att grönskan på förgårdsmarken därmed gått förlorad. Detta stämmer inte för Hunden 10, den nu aktuella fastigheten, där förgårdsmarken är intakt.

Förhållningssätt enligt byggnadsordningen är bland annat att husen vårdas och underhålls med hänsyn till ursprunglig karaktär. Vid fönsterbyte väljs två- och treluftsfönster med samma storlek, indelning och öppningssätt som befintliga. Fönsteromfattningar utförs lika ursprungliga och fönster placeras i fasadliv. Vid nyinredning av suterrängvåningen anpassas placering av fönster och dörrar till ovanförhängande fasad. Gårdarnas gröna karaktär med gräsmattor, träd och buskar vårdas och utvecklas. Förgårdsmarken ges, även när den tas i anspråk för bilparkering, en omsorgsfull planering med inslag av vegetation. Tomt avgränsas med häck mot granntomt, och mot gatan, där parkering inte förekommer, med stödmur och häck eller staket av måttlig höjd.

Fasadändring



Förgårdsmarken berörs inte av några bygglovspliktiga åtgärder men fastighetsägaren kommer att åtgärda gräsmattan på så vis att nivåerna justeras så det blir en lutning från huset och ut mot gatan. Idag har gräsmattan en välvd form.

Handläggning

Byggnadsnämnden avslag ansökan om bygglov den 25 januari 2023. Avslaget grundade sig dels på att lägenheten inte ansågs vara tillgänglig då hiss till källarplan saknades, dels att fönstrens bröstningshöjd medförde att utblicken begränsades och att lägenheten därför inte uppfyllde kraven på tillgänglighet och lämplighet för sitt ändamål, samt att åtgärden inte uppfyllde kraven på varsamhet. Sökande överklagade byggnadsnämndens beslut till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen upphävde den 19 april 2023 nämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen menar i beslutet att nämnden inte har utrett ärendet, och till viss del motiverat beslutet, i tillräcklig utsträckning avseende uppgifter om hissinstallation, bröstningshöjd för fönster samt utformning av förgårdsmark.

Sökande har uppgett att hiss ska installeras och att förgårdsmarken inte ska asfalteras utan fortsatt ska utgöras av gräsmatta. Frågan om fönstrens bröstningshöjd och utblick utgör ett tekniskt egenskapskrav och kan därför inte ligga till grund för ett bygglovsbeslut utan ska hanteras i genomförandeskedet.

Remiss skickades tidigare till Västerbottens museum eftersom åtgärden vidtas inom ett område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Museet framförde följande synpunkter;

- Fastigheterna har på senare tid genomgått flera ovarsamma förändringar som tillsammans medfört att miljöns kulturvärden minskat. Den bäst bevarande fastigheten är den nu aktuella, Hunden 10.
- Enligt gällande byggnadsordning är förgårdsmarken ett karaktärsdrag och på denna fastighet är förgårdsmarken intakt.
- Det aktuella bostadshuset har genomgått förändringar i samband med att lägenheter inreddes på vinden och att tre takkupor då tillkom. Tidigare garage har ersatts av en carport.
- Med hänvisning till dessa förändringar samt att Hunden 10 är enda fastigheten med intakt förgårdsmark bedömer museet att fastigheten inte tål fler förändringar.
- Fasadändring och inredande av källarlägenhet som medför att förgårdsmark byts ut mot asfalt kan inte bedömas som en varsam ändring.
- Museet rekommenderar kommunen att avslå ansökan.

Sökande kommenterade då museets remissvar enligt nedan;

- Ingen asfaltering av ytan framför huset mot gatan, endast sänkning av gräsytan för att få plats med större fönster och jämna gräsmattan.
- Fönster i tvättstuga och allmänna utrymmen måste ha mått i enlighet med föreskrifter och därför måste fönstren ändras.

- Vi är angelägna om att varsamt renovera och återställa husen på Hundén 8 och 10 så nära ursprungligt utseende som möjligt.
- Vårt tidigare garage behövde rivas eftersom det satt ihop med garaget på Hundén 11, vilket beviljades rivningslov. Därefter uppfördes en carport på samma plats.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-09
- Situationsplan, inkommen 2022-07-11
- Plan- och sektionsritning, inkommen 2022-12-20
- Fasadritning, inkommen 2022-08-26 samt 2022-10-26
- Relationsritningar, inkommen 2022-07-11 samt 2022-08-26
- Följebrev
- Skrivelse från sökande inkommen 2023-05-12
- Yttranden från remissinstanser
- Länsstyrelsens beslut 2023-04-19, ärendebeteckning 403-1913-2023

Beredningsansvarig

Anna-Carin Lantto, 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 givits 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

- Kallelse till tekniskt samråd
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet med tillhörande handlingar skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 138

Länken 1

Diarienum: BN-2023/00013

Uppsättning av skyltar

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för uppsättning av skyltar.

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 17 344 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 27 april 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

Johan Stål (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden anser att vald placering inne på fastighetsmark fungerar väl. Nämnden 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 sex fristående skyltar på fastigheten Länken 1. Länken 1, som är privatägd, ligger på Ersboda handelsområde och har bland annat Willys och XXL som hyresgäster.

Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P16/49, som anger användningen detaljhandel. Stora delar av fastigheten utgörs av prickmark, som inte får förses med byggnad. Skyltarna placeras på prickmark men eftersom de inte räknas som byggnader så strider de inte mot detaljplanen.

Av byggnadsnämndens riktlinjer för skyltning, som antogs den 10 mars 1986, framgår bland annat:

- Att märkesreklam och upplysning om annan affärsrörelse normalt endast tillåts på plats med direkt anknötning till det som marknadsförs.
- Permanenta affischtavlor och affischpelare ska behandlas restriktivt och tillåts endast efter en omsorgsfull prövning av lämpligheten och bör normalt uppsättas på mark upplåten av kommunen för att anordningen ska kunna regleras i upplåtelsekontrakt.

Skyltarna är avsedda för kommersiell reklam med fast yta och fast budskap. Varje skylt placeras på ett separat ovanpåliggande fundament så de inte påverkar ledningar. Skyltarna blir dubbelsidiga och aluminiumprofiler och gjutgods utförs i svart kulör. Ingen el dras till skyltarna vilka således inte kommer att vara belysta. Skyltarna är ca 270 cm höga och 134 cm breda. Skyltarna placeras på privatägd mark, d v s mark som inte kan upplåtas av kommunen och därmed inte kan regleras i upplåtelsekontrakt. Reklamen kommer inte att vara knuten till de butiker och verksamheter som finns inom fastigheten.

Handläggning

Ärendet har skickats på remiss och grannhörande men ingen har framfört några negativa synpunkter på åtgärden.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över förslaget till beslut och bland annat framfört att;

- *Budskapen på reklamen kommer inte att strida mot områdets befintliga företag/butiker, dvs ingen konkurrerande reklam. Reklam för företagen/produkter som säljs i butiker kommer givetvis att förekomma.*
- *De sökta åtgärderna är väl förankrade och synkroniserade med företagen på plats. Att förse handelsområdet med denna typ av skyltar kommer enligt deras upplevda erfarenhet att ge handeln ett mer attraktivt helhetsgrepp.*

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-05
- Situationsplan, inkommen 2023-02-13
- Översiktskarta, inkommen 2023-02-13
- Detaljrättning, inkommen 2023-01-02
- Fotomontage, inkommen 2023-02-13
- Följebrev, inkommen 2023-05-08
- Foto, inkommen 2023-04-27
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Johan Stål (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.

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

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 139

Klingan 5

Diarienum: BN-2022/02400

Tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

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 byggnaden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked har getts.
5. Avgiften för bygglovet är 1 119 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 februari 2023. Tidsfristen har överskridits med 15 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnaden är i nuläget byggd i ett och ett halv plan. För den sökta åtgärden skulle halvplan leda till att övervåningen skulle bli oanvändbar utifrån den smala huskroppen. Ansökan är väl utformad både i förhållande till befintlig byggnad och området i övrigt.

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.

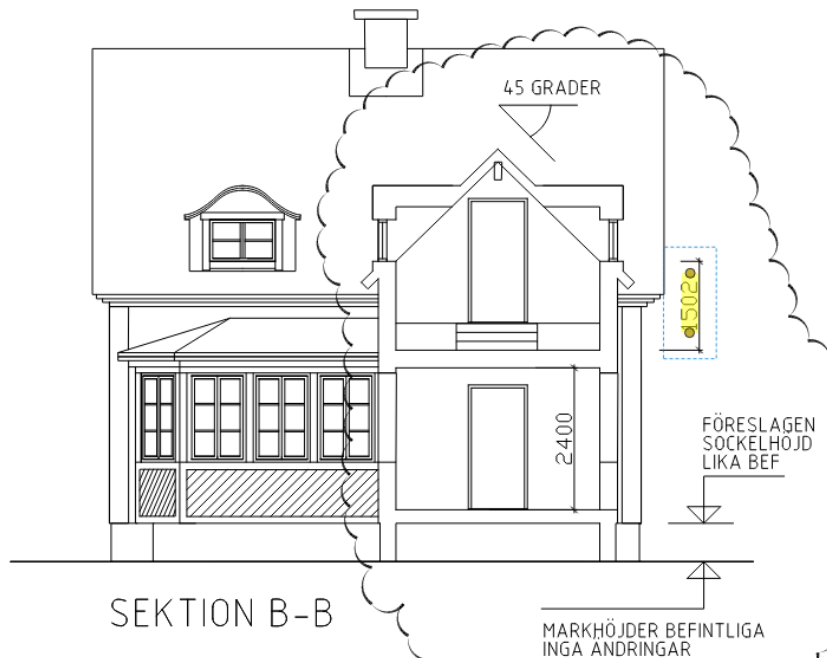
Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus vid entrén med en yta på ca 18 kvm i två våningar på fastigheten Klingan 5. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P 112/1956.

På fastigheten finns i dag ett enbostadshus och två komplementbyggnader. Fasader utförs i stående träpanel i gul färg och takbeläggning i tegel alternativt bandtäckt plåt i tegelröd kulör. Fasaderna på tillbyggnaden utformas liknande befintligt hus.

Detaljplanen anger att byggnad får uppföras i en våning, vind får inredas och högst en femtedel av fastigheten får bebyggas. Fastighetens yta är 918,2 kvm och en femtedel av det är 183,6 kvm. Med tillbyggnaden av enbostadshuset blir byggnadsarean 189,99, vilket innebär en överyta på ca 6,35 kvm. Den avvikelser i sig skulle kunna bedömas som en liten avvikelse från bestämmelserna i detaljplanen. Däremot att tillbyggnaden uppförs i två våningar bedöms inte som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syften.

Som våning räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas, om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida.



Enligt ansökan är höjden mellan där byggnadshöjden beräknas för tillbyggnaden och vindbjälklagets översida 1,502 meter vilket är högre än 0,7 meter och utgör därmed en våning och i och med det räknas tillbyggnaden som två våningar.

Handläggning

Sakägare är hörda i ärendet och inga synpunkter mot ansökan har lämnats in.

Sökande har skickat in ett följebrev som sammanfattas nedan, följebrevet plus foto på grannens tillbyggnad biläggs skrivelsen.

Att gå ned till rekommenderade yttermått innebär att det tilltänkta rummet på övervåningen i stället skulle bli ett förrådsutrymme som de inte ser som ett alternativ. De anger att flera i området har tillbyggnader som de tror strider mot den gamla detaljplanen. De skickar med ett foto av grannens utbyggnad som blivit färdigbyggt i år och som de bedömer är en tvåvåningsutbyggnad. De vill att ärendet tas upp för beslut i byggnadsnämnden.

Grannfastigheten, Kapen 5, som sökande hänvisar till tillhör samma detaljplan, men deras fastighet är i detaljplanen betecknad med BF II, där byggnad får uppföras med två våningar. Gällande detaljplan för området omfattar olika bestämmelser angående vilka våningsantal som gäller för fastigheterna inom detaljplanen.

De inlämnade synpunkterna förändrar inte bygglovsavdelningens ställningstagande.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-31
- Situationsplan, inkommen 2023-02-12
- Planritningar, inkommen 2023-02-12
- Fasadritningar, inkommen 2023-02-12
- Sektionsritningar, inkommen 2023-02-12
- Följebrev, inkommen 2023-03-08
- Foto, inkommen 2023-03-08

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

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag
- Informationsbilaga

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

§ 140

Fjällämmeln 23

Diariernr: BN-2023/00407

Tillbyggnad och inre ändring av vårdlokal

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 bygglov för tillbyggnad och inre ändring av vårdlokal på fastigheten Fjällämmeln 23. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P99/146.

Ansökan avser en tillbyggnad, ca 85 kvm som byggs till vid befintlig entré och inre ändring av vårdlokal som avser bland annat nya kontor, utrymme för klädvård, rehabilitering och omklädningsutrymmen för personal. Tillbyggnadens fasader utförs med oljat cederträspån i rödbrun kulör med naturliga variationer och tak utförs med sedumtak.

Fastigheten är i dag bebyggd med ett vård- och omsorgsboende med en bruttoarea på ca 3 700 kvm. Befintliga byggnader på fastigheten är i dag delvis placerad på prickad mark, mark som inte får bebyggas.

Tillbyggnaden av vårdlokalen, på ca 85 kvm, medför att byggrätten överskrids ytterligare. Den planerade tillbyggnaden placeras dessutom helt på prickad mark. Sammantaget kan avvikelserna inte ses som en liten avvikelse från gällande detaljplan eller anses förenlig med detaljplanens syften vilket innebär att bygglov inte ska ges.

Handläggning

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

Projektet är framtaget i dialog med Umeå kommun som i dag hyr lokalerna och har identifierat ett behov för att främja verksamheten för att skapa en bättre miljö för personal och boende. Projektet har haft Umeå kommuns arbetsmiljöpolicy ”tillsammans för ett hållbart arbetsliv” som utgångspunkt” och att ”en bra arbetsmiljö är förutsättning för att skapa god kvalitet och effektivitet i verksamheterna och för att Umeå kommun ska vara en attraktiv arbetsgivare som klarar kompetensutmaningen”. De anser att det är möjligt att definiera tillbyggnaden som en liten avvikelse då det inte ändrar verksamheten och den tillskapade ytan på totalt 85 kvm BTA innebär en relativt liten ökning på totalt 2,3 % av byggnadens totala storlek. Den planerade tillbyggnaden kommer resultera i en bättre arbetsmiljö för de som i dag arbetar i byggnaden och de som i framtiden kommer ha det som sin arbetsplats. Tillbyggnaden tillgodoser ett allmänt intresse i form av en bättre arbetsmiljö och bidrar till att medarbetare kan trivas, må bra och prestera väl. Den utökade möjligheten för rehabilitering för de boende kommer för deras del resultera i bättre omsorg och välmående.

De inlämnade synpunkterna förändrar inte bygglovsavdelningens ställningstagande.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-11
- Situationsplan, inkommen 2023-03-09
- Situationsplan relation, inkommen 2023-03-09
- Planritningar, inkommen 2023-03-27
- Planritningar relation, inkommen 2023-03-09
- Fasad- och sektionsritning, inkommen 2023-03-27
- Fasad- och sektionsritning relation, inkommen 2023-03-09
- Följebrev från sökande, inkommen 2023-03-27
- Svar från sökande på kommunikering av förslag till beslut, inkommen 2023-05-11

Beredningsansvarig

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Föredragande

Catrin Sandström, enhetschef lov

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Johan Stål (V) – Återremiss för hörande av berörda sakägare.

Beslutsordning

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

Beslutet skickas till

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Kontrollansvarig

§ 141

Umeå-Brattby 13:3

Diarienum: BN-2022/01537

Ändrad användning från vårdlokal till lagerlokal

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning från vårdlokal till lagerlokal med stöd av 9 kap. 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 bedömer att kompletterande handlingar krävs för att startbesked ska kunna ges, se bilaga för begäran om komplettering och mer information.

3. Avgiften för bygglovet är 14 377 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 9 mars 2023. Tidsfristen för handläggning har överskridits med 1 vecka.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för ändrad användning från vårdlokal till lagerlokal på fastigheten Umeå – Brattby 13.3. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse. Det sökta förslaget innebär att bottenvåning av Hus 3, som tidigare används för vårdverksamhet och har därefter stått oanvänd i många år, omvandlas till förråd (s.k. *storage rental*).

Förutsättningarna för att bygglov ska beviljas är att byggnaden och marken är lämplig för sitt ändamål. Byggnaden skall även ha en god form-, färg- och materialverkan samt vara anpassad till platsen. Byggnaden uppfyller de

förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov och bygglov ska därför ges med stöd av 9 kap. 31 § PBL.

Ärendebeskrivning

På fastigheten finns sedan tidigare sju byggnader ihop bundna med förbindelsegångar samt några mindre friliggande byggnader.

I Brattby vårdhem bedrevs vårdverksamhet tidigare men fastigheten har stått oanvänd i många år utan underhåll. På grund av att byggnaderna har stått tomma, utan värme under lång tid har byggnaderna också utsatts för stöld och vandalisering med sönderslagna fönster och dörrar som följd.

Ett tillsynsärende (BN-2018/00749) upprättades 2018 efter en anonym anmälan om bristande underhåll. Vid bygglovkontorets tillsynsbesök på fastigheten den 31 oktober 2019 kunde kontoret konstatera att de mest akuta åtgärderna hade vidtagits genom att de dörrar och fönster som tagit upp i tillsynsrapporten hade stängts, markering hade satts upp runt skorstensfot för att markera att ingen går för nära då risk för olycksfall fanns om tegelfragment från skorstenens topp rasar ner. Det tidigare öppna schaktet hade täckts och markeringar hade satts upp runt området. Bedömningen då var att de mest akuta åtgärderna hade vidtagits och ärendet avslutades därmed utan påföljd eller ingripande.

Två ytterligare tillsynsärende har upprättats (BN-2022/00122 och BN-2022/00379) efter två olika anmälningar pga. bristande underhåll. I anmälningarna anges bland annat att det känns olämpligt att byggnaden tillåts förfalla och att obehöriga kan komma in för spökvandring, ta droger eller vandalisera.

Sökande har för avsikt att hyra ut utrymmena som förråd till privata personer och därmed planeras att ändra användningen från vård till förråd på markplan på Hus 3 nu i en första etapp med tanke att utöka hyrförrådsverksamheten sedan till resten av byggnaderna. Genererade intäkter kommer kunna användas för fastighetsunderhåll och förhoppningen är att besöken från ungdomar minskar när flera människor använder byggnaderna.

Omfattande reoveringar kommer att krävas utifrån dagens skick för att kunna använda lokalerna som förråd.

Handläggning

Under handläggningen av ärendet har berörda sakägare getts tillfälle att yttra sig över åtgärden. Yttranden har inkommit från en granne som uttrycker önskemålet att det blev bostäder i stället för förråd med tanke på all skadegörelse.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-05
- Situationsplan inlämnad 2022-09-06
- Fasad- och sektionsritningar inlämnad 2022-10-19
- Planritningar inlämnad 2023-03-09
- Bilder inlämnad 2023-02-03, 2022-09-26 och 2022-09-06
- 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

- Begäran om komplettering för startbesked
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 142

Trollskogen 6

Diarienum: BN-2023/00161

Nybyggnad av komplementbyggnad och ombyggnad av garage

Beslut

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

Jäv

På grund av jäv deltar inte Mikael Berglund (S), ordförande, i handläggningen av detta ärende.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad och ombyggnad av garage inom fastigheten Trollskogen 6.

Åtgärden innebär nybyggnad av en förrådsbyggnad placerad i tomtgräns som avses byggas samman med en liknande komplementbyggnad på grannfastighetens sida. Denna byggnad blir ca. 46 kvm och får en fasadbeklädnad i vit tunnputs och grå bandfalsad takplåt. För att frigöra byggrätt för denna åtgärd så byggs även befintligt garage om och ca. 18 kvm rivs på byggnadens västra sida och ca. 4 kvm byggs till mot söder, för att rymma en bil och även harmoniera med tillbyggd del på bostadshuset.

Handläggning

Inga sakägare eller remissinstanser har hörts.

Sökanden har fått ta del av tjänsteskrivelsen och har svarat att detaljplanen innebär en byggrätt som är väldigt svår att utnyttja för att få till bra tomter och att det har lett till att många avvikelser har behövts beviljas i området. Med hänvisning till likhetsprincipen bör även denna avvikelse kunna beviljas. Avvikelsen bedöms som liten och nödvändig för att kunna bebygga på ett ändamålsenligt sätt. Ansökan innebär att den totala avvikelsen inom fastigheten minskar.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-04
- Situationsplan, inkommen 2023-04-04
- Huvudritning garage, inkommen 2023-04-13
- Huvudritning förråd, inkommen 2023-04-13

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Axebro (C) med instämmande av Sebastian Svahn (S), Ulrik Berg (M) och Alf Molin (L) – Återremiss för hörande av berörda sakägare.

Beslutsordning

Tjänstgörande vice ordförande finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet.

Beslutet skickas till

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

§ 143

Innertavle 8:33

Diarienum: BN-2023/00469

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

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ny prövning av nybyggnad av komplementbyggnad.

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 byggnaden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked har getts.
5. Avgiften för bygglovet är 11 330 kr 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*.

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.

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

Ärendet har tagits upp i byggnadsnämnden där det återremitterades för att höra sakägare. Hörandet har gjorts och negativa synpunkter har inkommit från ett par sakägare som framför att sökanden medvetet byggde det högre än tillåtet och att den föreslagna höjden försämrar deras havsutsikt. Sökande har svarat att byggnadens placering gör att utsikten inte påverkas av byggnadens höjd.

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 2023-05-04
- 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
- Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Johan Stål (V) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Mikael Berglund (S) med instämmande av Robert Axebro (C), Jan Kollberg (KD) och Alf Molin (L) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar 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

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag
- Informationsbilaga

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Fastighetsägare till Innertavle 8:54

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 144

Umeå 2:1

Diarienum: BN-2023/00304

Uppsättning av skylt

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för uppsättning av 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 3 april 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

Johan Stål (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 Umeå 2:1 och är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanerna 2480K-P67/1984 och 2480K-P91/26.

Skylden är digital och försedd med LCD-skärm som spelar främst rikstäckande reklamkampanjer i väderskydd, bildväxlande, delvis rörligt material. Placeringen av skylden är på en befintlig busskur och avses ersätta befintlig analoga reklamskylden på busskuren. Den avses placeras inom mark planlagd för gata och bedöms överensstämma med gällande detaljplaner.

Placeringen är vid storgatan efter en raksträcka med god sikt med hastighetsbegränsning på 40 km i timmen. Skyltens placering är i en miljö med biltrafik, busstrafik, cyklister och fotgängare. Skylten bedöms medföra ökad risk för olyckor och tillbud. Enligt ansökan kommer skylden visa främst rikstäckande kampanjer och inte nödvändigtvis något som är direkt anknutet till platsen. Ansökan bedöms inte stämma överens med Umeå kommuns riktlinjer för skyltning avseende att skylden har rörligt sken, växlande bilder och att skylden inte enbart kommer visa information anknutet till platsen. Skylten bedöms inte anpassad till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Bedömningen är att det allmänna intresset av trafiksäkerhet och anpassning av en god stadsbild väger tyngre än det enskilda intresset av att få bygglov för en digital reklamskylt.

Remissinstans Gator och parker är hörda och tillstyrker bygglovet.

Reminstans Umeå Energi är hörda och har ingen erinran. Sökande ska dock beakta att det finns VB-kabel i närområdet. Beställ kabelanvisning via ledningskollen.se vid eventuella schaktarbeten.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över beslutsförslag och inte inkommit med några synpunkter.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-10
- Produktblad, inkommen 2023-03-03
- Teknisk beskrivning, inkommen 2023-03-03
- Översiktskarta, inkommen 2023-04-03
- Fotomontage, inkommen 2023-04-03
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Johan Stål (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 Johan Stål (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

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 145

Västerteg 36:2 och Lantbon 13

Diarienum: BN-2023/00305

Uppsättning av skylt

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för uppsättning av 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 bygglov är 7 721 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 3 mars 2023. Tidsfristen har överskridits med 2 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

Johan Stål (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 fastigheterna Västerteg 36:2 och Lantbon 13 och är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P172/1976.

Skylden är digital och försedd med LCD-skärm som spelar främst rikstäckande reklamkampanjer i väderskydd, bildväxlande, delvis rörligt material. Placeringen av skylden är på en befintlig busskur och avses ersätta befintlig analoga reklamskylden på busskuren. Enligt detaljplanen är skylden placerad på prickad mark som inte får bebyggas och delvis mark avsedd för gata.

Placeringen är vid Norra Obbolavägen, efter en raksträcka med en rondell cirka 50 m från placeringen. Hastighetsbegränsningen på vägen är 40 km i timmen. Skyltens placering är i en miljö med biltrafik, busstrafik, cyklister och fotgängare. Skylden bedöms medföra ökad risk för olyckor och tillbud. Enligt ansökan kommer skylden visa främst rikstäckande kampanjer och inte nödvändigtvis något som är direkt anknutet till platsen. Ansökan bedöms inte överensstamma med Umeå kommuns riktlinjer för skyltning. Avseende att skylden har rörligt sken, växlande bilder och att skylden inte enbart kommer visa information anknutet till platsen. Skylden bedöms inte anpassad till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Bedömningen är att det allmänna intresset av trafiksäkerhet och anpassning av en god stadsbild väger tyngre än det enskilda intresset av att få bygglov för en digital reklamskylt. Placeringen är även på prickad mark som inte får bebyggas och avviker från detaljplanen.

Remissinstans Gator och parker är hörda och tillstyrker bygglovet. Deras synpunkter ska beaktas av sökande.

Grannar och fastighetsägare är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över beslutsförslag och inte inkommit med några synpunkter.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-10
- Situationsplan, inkommen 2023-03-03
- Produktblad, inkommen 2023-03-03
- Fotomontage, inkommen 2023-03-03
- Teknisk beskrivning, inkommen 2023-03-03
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Johan Stål (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 Johan Stål (V)

”Vänsterpartiet ser ingen anledning att frångå 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

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 146

Södervik 1:46

Diarienumr: BN-2023/00447

Nybyggnad av enbostadshus och garage

Beslut

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

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Mattias Johansson.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 38 605 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 19 april 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Ansökan föranleds av att den tidigare byggnaden olyckligtvis drabbats av en allvarlig brand. Planläggning pågår för området. Sökta åtgärder ligger väl i linje med det pågående planarbetet.

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 nybyggnad av enbostadshus och garage inom fastigheten Södervik 1:46. Berörd fastighet omfattas av detaljplanen 2480K-P59/1972.

Berörd fastighet är i dagsläget bebyggt med komplementbyggnader. Tidigare har det funnits ett enbostadshus på fastigheten, enbostadshuset har dock brunnit ner och därav finns inget enbostadshus på fastigheten.

Sökt enbostadshus är i två våningar, fasad är stående träpanel i kulören grå lasyr, taket är svart klickfals. Garage är i en våning, fasad är stående träpanel i kulör faluröd och taket är klickfals svart.

Ansökan avviker från gällande detaljplan avseende att enbostadshuset placeras på korsprickad mark avsedd för garage och förrådsbyggnad. Ansökan avviker även för att garaget överskrider maximal byggnadshöjd för garage.

Ett pågående planarbete finns för området och berörd fastighet. Detta kan innebära nya eller ändrade bestämmelser för berörd fastighet. Om bygglov beviljas finns det en risk att det påverkar den pågående detaljplanen negativt. Det kan även innebära att berörd fastighet påverkas negativt avseende att fastigheten och byggnaderna i framtiden inte har ett planenligt utgångsläge.

Beslutsförslaget är avslag eftersom bygglov strider mot nuvarande detaljplan. Byggnadsnämnden kan dock avvakta med att avgöra en ansökan om lov genom att besluta om anstånd. Det kan göras om planarbete har påbörjats. Om kommunen inte har avgjort planärendet inom 2 år från det att ansökningen om lov lämnades in ska ärendet om lov avgöras omedelbart.

En översiktlig granskning av detaljplaneområdet har genomförts och det finns två fastigheter inom detaljplanen som har korsprickad mark, det är berörd fastighet och grannfastigheten. Inga avvikelser är tagna på dessa fastigheter avseende placering av enbostadshus på korsprickad mark.

Avseende byggnadshöjd finns det beviljade avvikelser gällande byggnadshöjd för garage och förrådsbyggnader. Närliggande fastigheten Södervik 1:59 beviljades 2014 ett garage med byggnadshöjd 3,5 m som en liten avvikelse. Södervik 1:29 beviljades 2019 en förrådsbyggnad med byggnadshöjd 3 m som en liten avvikelse. 1996 beviljades Södervik 1:30 bygglov med avvikelse med byggnadshöjd 2,9 m.

Handläggning

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över beslutsförslag:

Varför sökande tar upp detta ärende i nämnden är p.g.a. särskilda omständigheter som sökande önskar nämnden kan ta hänsyn till och bevilja sökandes avvikelse gällande husets placering på kartan.

I maj förra året brann sökandes hus ned till grunden och sökandes två bästa vänner brann inne.

Att bygga huset på den platsen känns fruktansvärt makabert men sökande vill fortfarande bygga på tomten och placerar huset där det blir bäst läge för sökande.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-09
- Situationsplan, inkommen 2023-03-15
- Markritning, inkommen 2023-03-15
- 3D vy, inkommen 2023-03-15
- Planritning garage, inkommen 2023-03-15
- Fasadritning garage, inkommen 2023-03-15
- Sektionsritning garage, inkommen 2023-03-15
- Markritning garage, inkommen 2023-03-15
- Fasadritning, inkommen 2023-03-29
- Sektionsritning, inkommen 2023-04-04
- Planritning, inkommen 2023-04-04
- Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig

Jesper Lundmark, 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
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet med tillhörande bilagor skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 147

Geparden 11

Diarienum: BN-2023/00454

Tillbyggnad av enbostadshus med carport

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med carport med stöd av 9 kap. 30 § 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 30 mars 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med carport på fastigheten Geparden 11 och är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P127/1952.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en byggnad inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden 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 och förenlig med detaljplanens syfte.

Byggrätten på fastigheten är uppdelad i 120 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad och 40 kvm BYA för komplementbyggnad. Befintligt enbostadshus är cirka 138 kvm BYA och det innebär att befintligt

enbostadshus överskrider byggrätten med 18 kvm BYA. På fastigheten finns inga bygglov beviljade med dispens eller avvikelse och senaste beviljade bygglovet på fastigheten är 1979 för en tillbyggnad på enbostadshuset. Det innebär att enbostadshuset inte har ett planenligt utgångsläge.

Sökt carport tillbyggs på enbostadshusets garagedel och carporten är cirka 33 kvm BYA och placeras helt på prickad mark som inte får bebyggas. Sökt carport innebär att enbostadshusets BYA blir cirka 171 kvm BYA och utökar redan överskriden byggrätt för huvudbyggnad från 18 kvm till 51 kvm BYA. Den totala byggrätten 160 kvm BYA överskrids med 11 kvm. Föreslagen carport innebär avvikelse från gällande detaljplan avseende placering och byggrätt. Berörd fastighet ligger inom ett bostadsområde som har en blandad karaktär där det finns enstaka tillbyggnader placerade på prickad mark mot gata, men flertalet av fastigheterna i närområdet är inte den prickade marken mot gata bebyggd. Detaljplanebestämmelsen avseende placering gäller och den blandade bebyggelsemiljön med enstaka carportar och andra byggnadsverk på prickad mark är inte tillräcklig för att bedöma sökt carports placering som en liten avvikelse.

Eftersom enbostadshuset inte uppfyller kravet på planenligt utgångsläge och ansökan därtill innebär fler avvikelser som sammantaget inte kan bedömas som en liten avvikelse saknas förutsättningar att ge bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med carporten.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med carport på fastigheten Geparden 11. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P127/1952 och fastigheten är inom byggnadsordning för Grisbacka, Grubbe och Västerhiske.

Berörd fastighet ligger inom värdefulla bebyggelseområden men är inte utpekad som särskilt värdefulla enstaka hus. Enligt byggnadsordningen ska byggnader inom berört bebyggelseområde vårdas och underhållas med hänsyn till ursprunglig karaktär. Förändringar och tillägg utformas med hänsyn till det enskilda husets karaktär och till stadsbilden. Detta gäller även utformning av komplementbyggnader och skärmtak för bil.

Sökande har reviderat förslaget och minskat ner carportens storlek till 33 kvm BYA, tagit bort vägg/fasad mot gata och taklutningen följer garagedelens taklutning utöver det avses solceller monteras på carportens tak. I nuläget finns det en komplementbyggnad placerad vid gata som saknar bygglov men varit där mer än 10 år och är preskriberad. Sökt carport innebär att komplementbyggnaden vid gata tvingas rivas eller flyttas.

Byggrätten är uppdelad i 120 kvm BYA för huvudbyggnad och 40 kvm BYA för komplementbyggnad. Sökt carport är cirka 33 kvm BYA och befintlig huvudbyggnad är cirka 138 kvm BYA. Det innebär att byggrätten för huvudbyggnad överskrids med cirka 51 kvm BYA och den totala byggrätten på fastigheten överskrids med 11 kvm BYA. Carporten placeras även på prickad mark som inte får bebyggas.

Inom Grisbacka, Grubbe, Västerhiske området finns det ett tillägg till planbestämmelse på ett flertal detaljplaner för att kunna bygga skärmtak. Det gäller dock inte på berörd fastighet och inte heller inom berörd detaljplan. Det ska dock nämnas att sökt carport följer tillägget avseende storleken på 33 kvm BYA, generella siktkrav vid in- och utfart säkerställs, bärande delar mot gata är 1 meter från fastighetsgräns och minsta avstånd för utskjutande delar mot gata är 0,5 meter från fastighetsgräns mot gata.

Remissinstans Gator och parker är hörda och tillstyrker bygglovet. Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.

Befintligt enbostadshuset uppfyller inte kravet på planenligt utgångsläge och utöver det placeras carporten på prickad mark som inte får bebyggas samt att byggrätten överskrids. Förslaget bedöms inte vara en liten avvikelse.

Anledningen till att enbostadshuset inte uppfyller planenligt utgångsläge beror på att detaljplanen tolkades annorlunda förut och det gäller för flertalet enbostadshus i området. Detta beror på att enbostadshusen är sammanbyggda med garagebyggnad och är beviljade bygglov planenligt på grund av att de klarar den totala byggrätten på 160 kvm BYA. Tolkningen som tidigare gjordes innebär nu att samtliga enbostadshus i

detaljplaneområdet som är sammanbyggda med garage som är större än 120 kvm BYA uppfyller inte planenligt utgångsläge, om byggloven är beviljade planenliga och utan avvikelser.

En översiktlig granskning av närområdet har genomförts och inom området överskrider ett flertal fastigheter byggrätten för huvudbyggnad på 120 kvm BYA, flertalet av dessa är beviljade planenligt och klarar den totala byggrätten på 160 kvm BYA. Inom området finns beviljade carportar och andra tillbyggnader som beviljats med avvikelse för överskriden byggrätt och placering på prickad mark. Beviljade avvikelser nedan är räknade på den totala byggrätten på fastigheten och inte enbart huvudbyggnad. Det innebär i jämförelse att sökt carport överskrider den totala byggrätten på 160 kvm med 11 kvm BYA.

På berört kvarter beviljades 2016 två carportar på Geparden 2 och 3 med avvikelse i byggrätt och placering varav den ena är sammanbyggd med huvudbyggnad. Byggrätten överskrids med 8,5 kvm och 12 kvm över den totala byggrätten 160 kvm BYA. År 2001 beviljades en carport på 36 kvm BYA på prickad mark mot gata på fastigheten Åsnan 8 som en liten avvikelse. I närområdet har fastigheterna Sarven 2, 4 och Haren 2 beviljats bygglov 2014 och 2015 med avvikelse avseende carport sammanbyggt med huvudbyggnad delvis på prickad mark och överskrider den totala byggrätten 160 kvm med cirka 10–15 kvm BYA. Fastigheten Björnen 2 beviljades 2010 b.l.a carport med avvikelse i placering på prickad mark och byggrätt, den totala byggrätten 160 kvm överskrids med 34 kvm. Kaninen 4, 10 och 11 beviljades 2000 och 1993 carport på prickad mark.

Handläggning

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över beslutsförslag:

Under 2000-talet har ett flertal fastigheter i området beviljats bygglov för både carport och utbyggnad trots att nybyggnaderna placerats på prickad mark och att byggrätten överskridits med lika mycket eller mer än det sökande nu önskar bygga. Sökande kan inte se att planerna för Geparden 11 skiljer sig från dessa fall. Om något är denna carport snarare mindre iögonenfallande än de exempel som nämnts i slutet av ärendebeskrivningen.

Den carport som planeras följer befintliga garagetakets lutning och kommer därmed att rent visuellt integreras och upplevas som en naturlig del av fastigheten. Carportens tak och övrig beklädnad (så som t ex vindskivor) överensstämmer också i färg och utseende med befintlig garagedel.

Utformningen av carporten har skett i samråd med berörda grannar på fastigheten Geparden 10.

Garagedelen på Geparden 11 är sammanbyggd med huvudbyggnaden, men en icke-rektangulär utformning av betongplattan gör att garagets disponibla längd endast är 320 cm. Det är alltså väsentligt kortare än en normal bil och därför snarare att betrakta som ett stort förråd. Fastigheten saknar med andra ord en väderskyddad parkeringsplats.

Sammantaget tycker sökande alltså att denna carport bör kunna förklaras som en godtagbar avvikelse

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-08
- Situationsplan, inkommen 2023-03-16
- Plan- och sektionsritning, inkommen 2023-03-16
- Fasadritning, inkommen 2023-03-16
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att 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

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 149

Diariernr: BN-2023/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden april 2023

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under april 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:

- 149 beslut i bygglovs- och tillsynsärenden (beviljade bygglov, inspektionsärenden, OVK och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.

2. Detaljplanering:

- 4 beslut om förhandsbesked (beviljade förhandsbesked och strandskyddsdispens) enligt förteckning.

3. Bostadsanpassning:

- 68 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 1 116 776 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 5 dom/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 3 upphävda och 1 delvis ändrat BN beslut.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2023-05-24

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare