

## Byggnadsnämnden

**Tid:** Onsdagen den 21 februari 2024 kl. 09:15–12:20

**Plats:** Saluten, Länken

**Beslutande:** Se sidan två

**Övriga deltagare:** Se sidan två och tre

**Utses att justera:** Robert Axebro och Ulrik Berg § 44

**Sekreterare:** ..... § 31, 33–47  
Hannele Häkkinen

**Ordförande:** .....  
Mikael Berglund § 31–43, 45–47 Robert Axebro § 44

**Justerare:** .....  
Robert Axebro Ulrik Berg § 44

---

### BEVIS

#### Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2024-02-21  
Anslaget har satts upp: 2024-02-27  
Anslaget tas ner: 2024-03-20  
Förvaringsplats: Stadshuset, Bygglövsavdelningen

Underskrift: .....  
Hannele Häkkinen

## Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande § 31–43, 45–47  
Jannice Persson (S) ersättare för Mikael Berglund (S) § 44  
Robert Axebro (C), vice ordförande  
Mona Westman (S)  
Sebastian Svahn (S)  
Novalie Lilja (S) § 31  
Karin Svedlert (S) ersättare för Novalie Lilja (S) § 33–47  
Jonas Gustavsson (S)  
Ulrik Berg (M)  
Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson (V) § 31, 39  
Maria Olsson (V) § 33–38, 40–47  
Jeanette Kjellberg (MP)  
Wilma Hvirfvel (L)  
Jan Kollberg (KD)

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Karin Svedlert (S) § 31  
Jannice Persson (S) § 31–43, 45–47  
Albin Norman (S)  
Kennet Hedlund (S)  
Marianne Löfstedt (M)  
Elli-Mari Lundgren (M)  
Johan Stål (V) § 33–38, 40–47  
Kim Åström (V)  
Stina Fahlgren (C)  
Alf Molin (L)

### Tjänstepersoner

Niklas Forsgren, kommunikatör § 31  
Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 31, 38–47  
Anna Flatholm, stadsarkitekt § 31–34  
Anna Åslin, enhetschef § 31–36  
Harry Bertilsson, enhetschef § 31–36  
Emma Teglund, planarkitekt § 36

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 37–40  
Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare § 37–42  
Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 37–45  
Alexander Jaako, bygglovhandläggare § 37–46  
Catrin Sandström, enhetschef lov § 37–38, 40–47  
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare  
Nicklas Fryksten, bygglovschef  
Marie Häggström, lantmäterichef

### Innehållsförteckning

- § 31 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv februari 2024
- § 33 Förvaltningschefen informerar
- § 34 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 35 Inbjudan till Samhällsplaneringsdagarna 2024 i Lycksele
- § 36 Planbesked för Norrmjöle 1:9 med flera
- § 37 Bygglovsavdelningen informerar
- § 38 Yttrande över Program för hållbar landsbygdsutveckling i Umeå kommun
- § 39 Kölen 6 - Nybyggnad av enbostadshus med garage och förråd
- § 40 Nygärdet 20 - Tillbyggnad av parhus med skärmtak och förråd
- § 41 Morkullan 5 - Tillbyggnad av enbostadshus i efterhand
- § 42 Sörfors 1:74 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus i efterhand
- § 43 Jakthunden 12 - Tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och för fasadändring samt uppsättning av skyltar till och med 2026-11-01 - efter återremiss
- § 44 Komministern 2 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad och utvändig ändring av komplementbyggnad
- § 45 Sångfågeln 3 - Bygglov för utvändig ändring flerbostadshus med inglasad balkong
- § 46 Sofiehem 10:36 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL och MB
- § 47 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden januari 2024

## § 31

Diarienum: BN-2024/00004

### Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv februari 2024

#### Beslut

- 1) Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:
  - Ärende 5, Information från planeringsutskottets sammanträden, tas upp som ärende 4.
  - Ärende 6, Inbjudan till Samhällsplaneringsdagarna 2024 i Lycksele, tas upp som ärende 5.
  - Ärende 7, Planbesked för Norrmjöle 1:9 med flera, tas upp som ärende 6.
  - Ärende 8, Bygglövsavdelningen informerar, tas upp som ärende 7.
  - Ärende 4, Yttrande över Program för hållbar landsbygdsutveckling i Umeå kommun, tas upp som ärende 8.
  
- 2) Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:
  - Catrin Sandström, enhetschef lov, i ärende 9 (§ 39) Kölen 6 – Nybyggnad av enbostadshus med garage och förråd.
  - Maria Olsson (V), ledamot, i ärende 9 (§ 39) Kölen 6 – Nybyggnad av enbostadshus med garage och förråd.
  - Mikael Berglund (S), ordförande, i ärende 14 (§ 44) Komministern 2 – Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad och utvändig ändring av komplementbyggnad.
  
- 3) Byggnadsnämnden utser **Ulrik Berg (M)** att justera ärende 14 (§ 44) – Komministern 2 – Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad och utvändig ändring av komplementbyggnad, då jäv föreligger då Mikael Berglund (S), ordförande.

#### Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 21 februari 2024 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 2024-02-21

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 33

Diariernr: BN-2024/00006

### Förvaltningschefen informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

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

- Planeringsdirektiv 2025 tas upp i mars
- Ekonomi 2024
  - Påverkas av lågkonjunktur
  - Prognos för året: - 10 000 mnkr
  - Tillfälliga besparingar av personalfrämjande insatser
  - Tillfällig omplacering av personal
  - PBL-taxa

#### Beredningsansvarig

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

#### Föredragande

Marie Häggström, lantmäterichef

## § 34

Diarienum: BN-2024/00007

### Information från planeringsutskottets sammanträden

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 6 februari 2024 bland annat gällande:

- Markanvisning del av Grubbe 9:21
- Umeå kommuns yttrande över förslag ändrad hastighetsbegränsning på väg 363 förbi Forslundagymnasiet och Hippologum
- Remiss: Förslag till nytt beslut och skötselplan för naturreservatet Osnäs i Umeå kommun
- Antagande: Detaljplan för Vippan 21 och 25
- Nya föreskrifter för vattenskyddsområde Botsmark
- Informationsärenden
  - Byggåterbruk hos Returbutiken och cirkulära processer med företag i byggbranschen
  - Plan för framtagande av Träbyggnadsstrategi
  - Inför beslut om planeringsstrategi, fortsättning
  - Norra Ön

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Flatholm, stadsarkitekt



## § 35

Diarienum: BN-2024/00050

### Inbjudan till Samhällsplaneringsdagarna 2024 i Lycksele

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner att Mikael Berglund (S), ordförande, och Ulrik Berg (M), ledamot, deltar i Samhällsplaneringsdagarna den 20–21 mars på Hotell Lappland i Lycksele.

Arvode utgår enligt kommunens arvodesregler.

#### Ärendebeskrivning

Region Västerbotten arrangerar årligen tillsammans med Länsstyrelsen Västerbotten samhällsplaneringsdagarna, en konferens med fokus på planering och byggande.

Temat för konferensen ligger även i år på samhällsomvandlingen i norr, med särskilt fokus på utmaningar för ett robust samhällsbyggande, målkonflikter och samverkansbehov.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-02-12  
Preliminärt program

#### Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

#### Beslutet ska skickas till

Deltagarna

## § 36

### Normjöle 1:9

Diarienum: BN-2023/01077

## Planbesked för Normjöle 1:9 med flera

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Normjöle 1:9 med flera.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att utöka byggrätter för bostäder.

### Kategori och prioritet

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

### Planområde

Planområdet är beläget ca 20 km söder om Umeå stadskärna. Området har en total area på ca 60 hektar.



*Preliminär avgränsning av planområdet*

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Sökande för planen har för avsikt att utöka byggrätterna inom föreslaget planområde från 150 m<sup>2</sup> bruttoarea till 220 m<sup>2</sup> bruttoarea. De flesta

fastigheterna inom föreslaget planområde är bebyggda. Vissa fastigheter är ännu inte bebyggda.

## Kända planeringsförutsättningar

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan och tematiskt tillägg för landsbygden

Översiktsplanen för Umeå förespråkar komplettering av befintliga miljöer, bland annat i byar på landsbygden och kustområden. En utökning av bygg rätt skulle skapa förutsättningar för högre grad av permanentboende inom området. Översiktsplanen och det tematiska tillägget för landsbygden pekar ut olika tillväxtstråk mot Umeås landsbygd. Aktuellt området ligger i anslutning till utpekade tillväxtstråk, *stråket till havet*.

Den fördjupade översiktsplanen för kusten menar på att delområdet har stora värden för badlivet och att samordning av avloppsanläggningar kan vara att föredra. Detta bör tittas närmare på i detaljplanearbetet, se mer under *miljöpåverkan* samt *service och infrastruktur*.

Förslaget bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner.

#### Gällande detaljplaner

Två aktuella detaljplaner finns för området, båda detaljplanerna reglerar bostäder i form av fritidshus där huvudbyggnad får utgöra 80 m<sup>2</sup> och komplementbyggnader 70 m<sup>2</sup>. Detaljplanerna är från åren 1991 och 1992.

Ett tillägg till dessa togs fram 1999 där bruttoarean nu regleras till att sammanlagt få uppgå till 150 m<sup>2</sup>.

#### Markavvattningsföretag

Markavvattningsföretag finns inom föreslaget planområde och behöver eventuellt behandlas inom arbetet för detaljplanen.

#### Rennäring

Området angränsar till nyckelområde för rennärings för Rans sameby samt riksintresse för rennärings. Den preliminära bedömningen är att ett genomförande av planen inte förväntas påverka möjligheten att bedriva rennärings i närområdet.

### **Miljöpåverkan**

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

Området ligger inom avrinningsområdet för Kläppsjön, Fisksjöbäcken och Mjölefjärden. Belastning från enskilda/gemensamma avlopp kan åtgärdas med bättre reningsanläggningar. Under åren 2024–2027 ska området inventeras och bristfälliga avloppsanläggningar planeras att åtgärdas.

### **Service och infrastruktur**

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.

Kapacitet för dricksvatten för föreslagen åtgärd finns för vattenföreningen samt hos Vakin.

Utökade byggrätter kommer troligtvis att innebära fler permanentboenden i området och därmed ökad biltrafik, då busstrafik inte försörjer området. Närmaste busshållplats finns vid Norrmjölevägen norrut. Risk finns för bilberoende.

### **Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål**

Förslaget bidrar till lokal utveckling och kommunens mål om levande landsbygd.

### **Sammantagen bedömning**

Den sammanvägda bedömningen är att förslaget bidrar till Norrmjöles tillväxt och följer översiktsplanens intentioner.

### **Riktlinjer för fortsatt arbete**

Gestaltning och utformning ska anpassas efter befintlig bebyggelse och platsens förutsättningar. VA-frågan bör beaktas i kommande detaljplanearbete och syftet för detaljplanen ändras från fritidshusbebyggelse till bostäder.

En landskapsanalys får avgöra hur mycket utökning av byggrätterna som är lämplig på platsen.

Detta ärende samt ev. planansökningar i anslutning till föreslaget planområde bör hanteras samlat.

**Utredningsbehov**

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

- VA-utredning, dagvattenutredning.
- Landskapsanalys.

**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, 11 190 kr.

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Emma Teglund, planarkitekt

### **Beslutsordning**

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

**Beslut och information ska skickas till**  
Sökanden

## § 37

Diariernr: BN-2023/00198

### Bygglövsavdelningen informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Ärenden och beslut januari
- Nya mallar för tjänsteskrivelser
- Övrig information

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-02-08

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef



## § 38

Diarienum: BN-2023/01720

### Yttrande över Program för hållbar landsbygdsutveckling i Umeå kommun

#### Beslut

Byggnadsnämnden lämnar synpunkter över förslaget till Program för hållbar landsbygdsutveckling i Umeå kommun samt föreslår följande ändringar och tillägg i programmet:

- 1) På sidan 8 under "Utvecklad samverkan och samordning" ska texten ändras till: *För att arbetet med landsbygdsutveckling ska bli framgångsrikt och hållbart på riktigt krävs att kommunen förbättrar samarbetet inom och mellan de egna verksamheterna. Dessutom krävs en öppen, effektiv samverkan och samordning med ideell, privat och övrig offentlig sektor. Detta trepartnerskap är Umeå kommuns arbetsmodell för landsbygdsutveckling.*
- 2) I punktlistan under "Samordning och samverkan kan se ut på flera olika sätt" ska följande punkt läggas till:
  - *Mellan kommunens egna verksamheter – för att skapa bättre förutsättningar för offentlig service.*
- 3) På sidan 15 under "Prioriterade frågor fram till 2030" ska följande punkt läggas till:
  - Satsa på trygghetsskapande åtgärder, exempelvis belysning, för att skapa en trygg och attraktiv livsmiljö. Ansvarig nämnd: KS och TN.
- 4) På sidan 29 under "Prioriterade frågor fram till 2030" ska följande två punkter läggas till:
  - Skapa förutsättningar på Umeås landsbygder för t.ex. särskilda boenden, trygghetsboenden eller seniorbostäder. Ansvarig nämnd: KS, IFN, ÄN, TN, BN.
  - Öka planberedskapen främst längs tillväxtstråken för att främja byggande och därmed skapa bättre förutsättningar för offentlig service. Ansvarig nämnd: KS och BN.

### Ärendebeskrivning

Arbetet att revidera programmet har skett åren 2022–2023. Fokus har varit att förankra programmet i hela kommunorganisationen och att försöka få till en så bra och samskapande process som möjligt. Detta så att alla får bättre förståelse för hur olika nämnders och verksamheters förutsättningar, utmaningar och möjligheter ser ut, vilket ger bättre styrning och effekt av programmet.

Dialoger och workshops har skett på flera nivåer: med boende och verksamma på Umeå landsbygd, Umeå kommuns landsbygdsutvecklingsråd, nämndernas presidier, kommunala verksamheter och intresseorganisationer inom landsbygdsutveckling. Umeå kommuns landsbygdsutvecklingsråd har fungerat som en särskild remissinstans.

Programmet utgår från det övergripande målet att Umeås landsbygd ska vara en attraktiv plats för boende, näringsliv, föreningar och besökare och där hållbar tillväxt, livskvalitet och samverkan är i fokus. Programmet är indelat i fem tematiska målområden: *livsmiljöer, näringsliv, offentlig service, infrastruktur och transporter samt lokal utveckling*. Varje målområde beskrivs i ett eget avsnitt som avslutas med en sammanfattande tabell som visar kommunens viljeriktning och prioriteringar inom målområdet fram till 2030. Precis som i tidigare program så läggs fokus på de områden där Umeå kommun har rådighet eller kan bidra stöttande. Utgångspunkten är dock att landsbygdsutveckling skapas tillsammans och att ingen aktör har ensam rådighet.

Trepartnerskapet mellan ideell, privat och offentlig sektor utgör kommunens arbetsmodell för landsbygdsutveckling. I samband med att programmet går ut på remiss planeras en turné med träffar i ett antal byar. Syftet med träffarna är att berätta om programmet och uppmuntra boende och verksamma att tycka till. Till varje träff bjuds representanter från olika kommunala verksamheter med, så att boende har möjlighet att ställa frågor om sådant som är aktuellt i just deras bygd. Det är också en chans för verksamheterna att visa upp sig och berätta om hur de jobbar.

Umeå kommuns landsbygdsprogram från 2018 har reviderats och är nu ute på remiss och byggnadsnämnden har beretts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

**Byggnadsnämndens synpunkter****Målområde 1 – Attraktiva livsmiljöer**

Som programmet belyser finns ett stort behov av ett mer varierat bostadsutbud på landsbygden. Kommunen har gjort vissa försök men ekonomi och brist på intresserade privata exploatörer gör att projekten sällan kommer igång. Nämnden föreslår att ett initiativ tas till en övergripande analys av lämpliga platser/planer och att därefter fredade planeringsresurser med en ramförstärkning tar fram detaljplanerna.

Programmet föreslår att utveckla samarbetet inom biosfärområdet Vindelälven-Juhttáahkka. Nämnden delar denna uppfattning men tror också att det finns mycket stor potential i detta sammanhang kopplat till boende, turism och friluftsliv. Människor som uppskattar dessa värden är en av de viktigaste målgrupperna i tillväxten. Begreppet Vindelälven-Juhttáahkka behöver kommuniceras och varför finns exempelvis inga skyltar längs de större vägarna i länet när gränsen passeras till avrinningsområdet. Nämnden föreslår att vi flyttar fram positionerna rejält och ser detta som en viktig del i kompetensförsörjningen.

**Målområde 2 – Starkt lokalt näringsliv**

Program Tillväxt har i Programhandlingen 2024 inför 2025 konstaterat att tillväxten idag inte är ekologiskt hållbar. Kommunens nämnder och bolag behöver fokusera på och arbeta med alla delar av den ekologiska hållbarheten (klimatpåverkan, biologisk mångfald, utsläpp till vatten, kemikalier, osv.). Programmet är mycket viktig i detta sammanhang och kan skapa förbättrade förutsättningar för livsmedelsförsörjning och ekologisk hållbarhet med relativt små resurser.

Program Tillväxt har pekat ut livsmedelsförsörjningen som en av tretton områden att kraftsamla kring eftersom livsmedelsproduktionen idag i Västerbotten är under 50 % av behovet. Som programmet belyser kan lokal upphandling stärka näringslivet och dessutom bidra till ekologiska hållbarhet genom öppna landskap med mera.

**Målområde 3 – Väl fungerande offentlig service**

Nämnden har inga synpunkter på skrivningarna i förslaget.

#### **Målområde 4 – Hållbara transporter och infrastruktur**

Utvecklingsstrategin för vatten och avlopp samt kommunens vattentjänstplan ger förutsägbarhet för de boende på landsbygden i dessa frågor. Programmet bör nämna detta samt även beskriva vilka möjligheter som finns för boende och företagande om kommunen gör andra vägval i dessa planer och strategier.

Texten i tredje avsnittet under rubriken "Vatten och avlopp" bör kompletteras med; *"Utanför det kommunala avloppsnätet hanteras avloppsvatten i enskilda eller gemensamma avloppsanläggningar som - fastighetsägarna själva ansvarar över. Gemensamma anläggningar kan i många fall vara att föredra ur både ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv."*

Endast 50,0 % av kommunens sjöar och 30,7 % av kommunens vattendrag har idag god ekologisk status (VISS, [www.kolada.se](http://www.kolada.se)) och åtgärder behövs inom vattenförvaltningsarbetet. Avgörande för attraktiva livsmiljöer är att det finns närhet till fina naturmiljöer, kulturlandskap samt rena bäckar, åar och sjöar. Detta lockar till boende på landsbygden. I dessa frågor är det viktigt att stötta lokalbefolkningen och lokala utvecklingsgrupper i att värna om sitt närområde. Åtgärder som förutom att främja biologisk mångfald skapar en fin landskapsbild, sammanhållning och stolthet över sitt område. I delar av Sverige stöttas vattenråd och vattenvårdsgrupper för att stimulera ett lokalt åtgärdsarbete.

#### **Målområde 5 – Aktiv lokal utveckling**

Under rubriken "Bredda engagemanget" anges att det är svårt att få nya personer att engagera sig och att detta särskilt gäller yngre. Nämnden föreslår att kommunen överväger en årlig ungdomsledarfest eller liknande aktivitet samt att aktiva ungdomsledare får ett intyg från kommunen som de kan ta med i sitt CV.

I avsnittet om Byaplaner vill nämnden trycka på vikten av det som anges i sista stycket kring rutiner för hur byaplaner omhändertas i hela den kommunala organisationen.

#### **Övrigt**

För att synliggöra de kommunala verksamheterna och erbjuda tillfällen till dialog föreslår nämnden att kommunstyrelsen samordnar arbetet med en

löpande turné till tio byar runt om i kommunen. Nämnderna bör representeras av både politik och tjänstepersoner.

Kommunen har nyligen gått in i en övergripande programstyrmodell där de nuvarande tre programmen skall ägnas särskild fokus. Nämnden anser att begreppet "Program" bör fredas för de program som styr mot inriktningsmålen.

Under rubriken "Lokala initiativ och planer driver utveckling" hänvisas till kundtjänst inom plan och bygg. Kundtjänst som begrepp finns ej men på avdelningen bygglov finns en rådgivande verksamhet benämnd Rådgivningen som fyller denna funktion. Inom avdelningen detaljplanering finns en funktionstelefon genom vilken det går att få information om planeringsprocessen.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2024-02-12

Program för hållbar landsbygdsutveckling i Umeå kommun – remiss-version

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Robert Axebro (C):

Ändring och tillägg i Programmet för hållbar landsbygdsutveckling

- 1) På sidan 8 under "Utvecklad samverkan och samordning"

Ändra texten till:

*För att arbetet med landsbygdsutveckling ska bli framgångsrikt och hållbart på riktigt krävs att kommunen förbättrar samarbetet inom och mellan de egna verksamheterna. Dessutom krävs en öppen, effektiv samverkan och samordning med ideell, privat och övrig offentlig sektor. Detta trepartnerskap är Umeå kommuns arbetsmodell för landsbygdsutveckling.*

- 2) I punktlistan under "Samordning och samverkan kan se ut på flera olika sätt" läggs följande punkt till:

- *Mellan kommunens egna verksamheter – för att skapa bättre förutsättningar för offentlig service*

- 3) På sidan 15 under "Prioriterade frågor fram till 2030" lägg till en punkt enligt följande:
  - Satsa på trygghetsskapande åtgärder, exempelvis belysning, för att skapa en trygg och attraktiv livsmiljö. Ansvarig nämnd: KS och TN
- 4) På sidan 29 under "Prioriterade frågor fram till 2030"  
Lägg till två punkter:
  - Skapa förutsättningar på Umeås landsbygder för t.ex. särskilda boenden, trygghetsboenden eller seniorbostäder. Ansvar nämnd: KS, IFN, ÄN, TN, BN
  - Öka planberedskapen främst längs tillväxtstråken för att främja byggande och därmed skapa bättre förutsättningar för offentlig service. Ansvarig nämnd: KS och BN

Ändringar i tjänsteskrivelsens förslag till Byggnadsnämndens yttrande

- 1) Under "Målområde 1 – Attraktiva livsmiljöer"
  - Stryk hela första stycket, detta är ej relevant i detta sammanhang. Det kan kanske lyftas in under målområde 3 eller 4.
  - Stryk hela andra stycket.
  - I fjärde stycket stryk allt från och med "Människor som uppskattar dessa värden..."
- 2) Målområde 5 – Aktiv lokal utveckling:
  - Stryk hela första stycket.

Mikael Berglund (S) – Bifall till Axebros förslag med undantag för ändringar i yttrandet i Målområde 1 och 5.

Ulrik Berg (M) – Bifall till Axebros förslag i sin helhet.

### **Beslutsordning**

#### **Ändringar och tillägg i Programmet för hållbar landsbygdsutveckling**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden bifaller Axebros fyra ändrings- och tilläggsförslag i Programmet för hållbar landsbygdsutveckling.

**Ändringar i tjänsteskrivelsens förslag till Byggnadsnämndens yttrande  
*Målområde 1 – Attraktiva livsmiljöer***

Ordföranden ställer bifall mot avslag på Axebros ändringsförslag nr 1 och finner att byggnadsnämnden beslutar att flytta första och andra stycket under rubriken Målområde 4 och avslå att i fjärde stycket stryka allt från och med "Människor som uppskattar dessa värden...".

**Reservationer**

Robert Axebro (C) och Ulrik Berg (M) reserverar sig mot den del av beslutet som avser avslag till förslaget att i fjärde stycket stryka allt från och med "Människor som uppskattar dessa värden..." till förmån för Axebros förslag.

***Målområde 5 – Aktiv lokal utveckling***

Ordföranden ställer bifall mot avslag på Axebros ändringsförslag nr 2 och finner att byggnadsnämnden beslutar att avslå förslaget.

**Reservationer**

Robert Axebro (C) och Ulrik Berg (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för Axebros förslag.

**Beslutet ska skickas till**

Elin Lindqvist, elin.lindqvist@umea.se

## § 39

### Kölen 6

Diarienum: BN-2023/01560

## Nybyggnad av enbostadshus med garage och förråd

### Beslut

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

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Bengt Nylén.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglov är 38 605 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 11 januari 2024. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Jäv

På grund av jäv deltar varken Maria Olsson (V), ledamot, eller Catrin Sandström, enhetschef lov, i handläggningen av detta ärende.

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

Flera fastigheter inom planområdet har liknande placering eller till och med placering dikt tomtgräns. En stor majoritet av fastigheterna har huvudbyggnaden sammanbyggd med komplementbyggnaden. Inom planområdet har tidigare liknande avvikelser medgivits. Åtgärden innebär inte någon påtaglig skada för närliggande fastigheter eller allmänna intressen. Åtgärden strider ej heller mot detaljplanens syfte. Åtgärderna medför ej heller någon betydande miljöpåverkan.



Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåts inom planområdet samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls, sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med garage och förråd, på fastigheten Kölen 6. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplan 2480K- P46/1953. Nybyggnationen utgörs av ett enbostadshus med vidbyggt garage samt ett fristående förråd inne på gården. Total byggnadsarea för byggnaderna uppgår till ca 152 m<sup>2</sup>. Byggnaderna förses med fasadbeklädnad av stående locklistpanel i ljus kulör och tak av röd falsad plåt, samt solceller på det västra takfallet. Kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga uppfylls.

Byggnadsnämnden beviljade rivningslov för befintligt enbostadshus den 14 december 2022, i ärende BN-2022/00425. I samma beslut beviljade nämnden också bygglov för nybyggnation, för ett förslag som till stor del liknade den nu sökta byggnaden. Bygglovet överklagades dock till Länsstyrelsen, som upphävde bygglovet utifrån att avvikelserna från detaljplanen var för stora. Sökande överklagade i sin tur till mark- och miljödomstolen, som delade Länsstyrelsens bedömning och avslag överklagandet.

### **Handläggning**

Berörda sakägare har hörts i ärendet och av de som svarat har ingen något att erinra mot åtgärden.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över förslaget till beslut och har lämnat in kommentarer, vilka sammanfattas här. Skrivelsen i sin helhet biläggs beslutet.

- Byggnadsnämnden godkände i januari 2023 en ansökan om nybyggnad av enbostadshus på aktuell fastighet, men beslutet överklagades av en granne utifrån att avvikelserna från detaljplanen var för stora. Vi har nu, i samråd med grannen, ritat huset lite mindre för att bättre kunna placera det enligt detaljplan på tomten.

Förslaget försöker efterlikna den nu rivna fastigheten och anpassas efter befintliga hus i området.

- Placering av farstukvist på prickmark görs för att efterlikna ursprungligt hus och på samma sätt som alla fastigheter efter gatan har sina farstukvistar placerade.
- Placering av huset i förhållande till södra och norra tomtgräns är gjort i samråd med grannar.
- Garaget är placerat liknande hur de närmaste grannarnas garage är gjorda för att bibehålla karaktären i området. Garaget är också planerat för att rymma en modern bil.

*Kommentar:* kommentarerna föranleder ingen annan bedömning av ärendet, d v s att avvikelserna sammantaget inte kan ses som en liten avvikelse.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-02-05

Situationsplan, inkommen 2023-12-20

Planritning, inkommen 2023-12-20 samt 2024-01-11

Fasadritning, inkommen 2023-12-20

Sektionsritning, inkommen 2024-01-11

Vy/3D, inkommen 2023-12-20

Yttranden från sakägare

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Carin Lantto, 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*.

## § 40

Diarienum: BN-2024/00044 (BN 2024-000005)

### **Nygärdet 20 - Tillbyggnad av parhus med skärmtak och förråd**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av parhus med carport och förråd med stöd av 9 kap. 30–35 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 15 862 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

**Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 28 januari 2024. Tidsfristen har hållits.**

#### **Skäl till beslut**

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av parhus med carport och förråd, på fastigheten Nygärdet 20, som omfattas av detaljplanen 2480K-P72/1968.

En förutsättning för att bevilja lov för en åtgärd är att det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, att planenligt utgångsläge råder, 9 kap. 30 § PBL.

Det befintliga parhuset är sammanbyggt över fastighetsgräns, där detaljplanen anger att hus ska uppföras fristående, och det råder alltså planstridigt utgångsläge. Vid planstridigt utgångsläge får inte bygglov ges för tillbyggnad.

Det finns några möjligheter till undantag från planstridigt undantag:

- Undantag från planstridigt utgångsläge kan göras om avvikelserna har godtagits vid en tidigare lovprövning enligt ÄPBL eller 9 kap. 30 § 1 b, PBL. För den aktuella fastigheten finns inga sådana beslut.

- Åtgärden omfattas inte heller av undantagen från planstridigt utgångsläge enligt 9 kap. 30 § 2 st PBL, dvs inredning av ytterligare bostad eller fasadändring.
- Ytterligare en möjlighet till undantag från planstridigt utgångsläge är om:
  - avvikelsen har godtagits i ett beslut enligt lagstiftning före ÄPBL, eller enligt FBL före den 1 juli 1987, eller att avvikelsen är orsakad av en äldre plan antagen enligt lagstiftningen före ÄPBL, eller
  - om avvikelsen är orsakad av en detaljplan enligt PBL eller ÄPBL,
  - och dessutom att avvikelsen är liten med dagens tolkning samt förenligt med planens syfte, 9 kap. 30 a § PBL.

Avvikelsen uppfyller inte något av dessa kriterier.

Åtgärderna avseende tillbyggnad uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL och bygglov ska därför inte ges.

*Notering:* om byggnadsnämnden skulle göra en annan bedömning av det planstridiga läget, så behöver man ta ställning till tillbyggnadens placering, som enligt 39 § byggnadsstadgan inte får ske närmare än 4,5 m från tomtgräns. Inga sakägare är hörda i ärendet.

### Ärendebeskrivning

Sökande har sökt bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Nygärdet 20). Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P72/1968.

Åtgärden avser tillbyggnad av parhus med carport och förråd. Sökande önskar uppföra en carport på 38,4 m<sup>2</sup> som sammanbyggs med parhuset och placeras 0,3 m från angränsande fastighet i nordost, Nygärdet 7.

Fastigheten omfattas av en detaljplan, som bland annat anger att hus ska uppföras fristående. Det innebär att de inte får sammanbyggas över fastighetsgräns.

Parhuset är sammanbyggt över fastighetsgräns och det råder planstridigt utgångsläge. När bygglovet för parhuset beviljades 2017, så var fastigheten inte delad i Nygärdet 20 och Nygärdet 21, och åtgärden bedömdes följa detaljplanen (att huset var fristående). Innan huset uppfördes så söktes hos

Lantmäteriet om att få reglera fastigheten till två fastigheter. Lantmäterimyndigheten noterade planbestämmelsen om fristående hus och att sökande hade fått ett bygglov för parhus, som vid ett eventuellt uppförande skulle placeras över nytillkommen fastighetsgräns. Sökande presenterade då material som påvisade att det inte var uteslutet att ett fristående hus skulle kunna uppföras inom såväl stamfastigheten som styckningslotten. Med anledning av det, samt det faktum att fastighetsägaren inte var tvungen att genomföra bygglov avseende parhuset beviljades avstyckningen. Sökande upplystes dock om att lantmäterimyndigheten var osäker på hur ett eventuellt genomförande av bygglov (för parhus) skulle påverka den aktuella åtgärden. Uppförande av parhuset och fastighetsregleringen skedde förmodligen parallellt, och så blev huset planstridigt eftersom det nu är sammanbyggt över fastighetsgränsen.

### **Handläggning**

Hörande av sakägare och remissinstanser är inte gjort av bygglovsavdelningen.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över förslaget till beslut. Kommentarererna sammanfattas här nedan, men finns att läsa i sin helhet som bilaga.

- Skärmtaket och förrådet placeras på platsen för en befintlig grusparkering.
- Närmaste granne är positiv till förslaget.
- Liknande byggnationer finns på närliggande fastigheter, Nygärdet 10 och Nygärdet 19, Bryggargatan 56.
- Ingen närliggande bostad eller fastighet skulle störas av tillbyggnaden.
- Bifogade bilder visar att en carport med tillhörande förråd i samma färg och i linje med husets stil smälter in på ett naturligt sätt och stör inga grannar.

*Bygglovsavdelningens kommentar:* För Bryggargatan 56 B och C (Nygärdet 10 och Nygärdet 19) gäller att de fick bygglov för parhus med carport år 2000. Fastigheten var då fortfarande en, stor fastighet och det rådde planenligt utgångsläge. Man sökte för både parhus och carport samtidigt, vilket beviljades med en avvikelse eftersom carportarna placerades närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Efter att bygglov beviljats, i

samband med byggnation styckades fastigheten av, vilket innebär att det idag råder planstridigt utgångsläge även där.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-02-06  
Situationsplan, inkommen 2024-01-28  
Planritning, inkommen 2024-01-28  
Fasadritning, inkommen 2024-01-28  
Sektionsritning, inkommen 2024-01-04  
Grannemedgivande inhämtat av sökande, inkommen 2024-01-04  
Synpunkter från sökande, 2024-02-05 samt 2024-05-06

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

#### **Förslag till beslut på sammanträdet**

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

#### **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

##### **Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande  
Fastighetsägare om annan än sökande

##### **Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 41

### Morkullan 5

Diarienum: BN-2023/01570

## Tillbyggnad av enbostadshus i efterhand

### Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i efterhand med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 10 630 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 december 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga Debiteringsunderlag.

### Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i efterhand på fastigheten Morkullan 5, beläget på Öst Teg, mellan Timmermansgatan och Tegsvägen. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P19/1974. Sökt åtgärd avser tillbyggnad av enbostadshus.

Aktuell ansökan avsåg från början lov för fasadändring, att uppföra väggar kring ett beviljat skärmtak och göra om det till ett cykelförråd. Lov för rivning av befintligt garage, nybyggnad av garage med carport samt tillbyggnad av enbostadshus med ny entré (där skärmtaket ingår) beviljades den 28 november 2019, § 258, i ärende BN-2019/00826. För den del som aktuell ansökan avser, skulle ett skärmtak uppföras i anslutning till ny entré. Skärmtaket har inte uppförts i enlighet med beviljat lov. Befintlig tillbyggnad upptar samma yta som beviljat skärmtak. Taket samt en hel vägg med förberett plats för fönster och förberedelse till en andra vägg med stolpar, reglar och presenning har i stället uppförts.

Bygglövsavdelningens bedömning är att åtgärden avser en tillbyggnad av enbostadshus i efterhand och inte en fasadändring.



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

En av förutsättningarna är att byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Bygglovsavdelningens bedömning är att tillbyggnaden med den volymökning den innebär skulle påverka befintlig byggnad i så pass stor utsträckning att det inte är lämpligt att bevilja lov. Tillbyggnaden får en för stor inverkan på byggnadens proportioner och en så pass stor tillbyggnad är inte anpassad till vare sig byggnaden i sig eller till omgivningen. Åtgärden är inte en varsam åtgärd som respekterar och tillvaratar befintliga karaktärsdrag i området.

Fastigheten Morkullan 5, belägen på Öst Teg, är lokaliserad inom område som omfattas av byggnadsordningen för Teg. För området finns inget specifikt angivet i byggnadsordningen. En av de gemensamma utgångspunkterna för hela Teg är bland annat att stadsdelen ska utvecklas i samspel mellan bevarande och förnyelse/komplettering. Huset på fastigheten intill, Morkullan 4 med adress Timmermansgatan 17, är en utpekad byggnad från 50-talet.

Den sökta åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL och bygglov ska därför inte ges.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i efterhand på fastigheten Morkullan 5, beläget på Öst Teg, mellan Timmermansgatan och Tegsvägen. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P19/1974. Sökt åtgärd avser tillbyggnad av enbostadshus.

Aktuell ansökan avsåg från början lov för fasadändring, att uppföra väggar kring ett beviljat skärmtak och göra om det till ett cykelförråd. Lov för rivning av befintligt garage, nybyggnad av garage med carport samt tillbyggnad av enbostadshus med ny entré (där skärmtaket ingår)

beviljades den 28 november 2019, § 258, i ärende BN-2019/00826. För den del som aktuell ansökan avser, skulle ett skärmtak uppföras i anslutning till ny entré. Skärmtaket har inte uppförts i enlighet med beviljat lov. Befintlig tillbyggnad upptar samma yta som beviljat skärmtak. Taket samt en hel vägg med förberett plats för fönster och förberedelse till en andra vägg med stolpar, reglar och presenning har i stället uppförts.

Bygglövsavdelningens bedömning är att åtgärden avser en tillbyggnad av enbostadshus i efterhand och inte en fasadändring.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över förslag till beslut. Sökande förstår inte riktigt vår bedömning att skärmtaket inte har upprättats enligt bygglov då takets höjd, bredd och lutning är enligt ritningen. Han har uppfört fler stolpar än ritningen visar i stället för spaljén. Presenningen är ett provisoriskt väderskydd. Han har försökt efterlikna väggarna på förrådet som befintliga fasader på huset.

Bygglövsavdelningen vidhåller sin bedömning. För att ansökan ska avse en fasadändring ska skärmtaket vara uppförd enligt beviljat lov för att sen ansöka om fasadändring. Taket samt en hel vägg med förberett plats för fönster och förberedelse till en andra vägg med stolpar, reglar och presenning har i stället uppförts, vilket inte följer det beviljade lovet. Åtgärden avser en tillbyggnad av enbostadshuset och som inte är en varsam åtgärd som respekterar och tillvaratar befintliga karaktärsdrag i området.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-02-06

Situationsplan- och planritning, inkommen 2023-12-19

Fasad- och sektionsritning, inkommen 2023-12-19

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Wilma Hvirfvel (L) – Återremiss för hörande av berörda sakägare.

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

### Beslutsordning

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

Ordföranden finner att det kvarstår ett förslag till beslut.

Byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### Information

#### Bilagor

Överklagandehänvisning

Debiteringsunderlag

#### Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

#### Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 42

Diariernr: BN-2024/00045 (BN 2023–000055)

### **Sörfors 1:74 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus i efterhand**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av enbostadshus i efterhand med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 9 399 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

**Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § PBL. Ansökan blev komplett den 12 december 2023 och handläggningstiden har överskridits med 1 vecka.**

#### **Skäl till beslut**

Ansökan avser bygglov för fasadändring av enbostadshus i efterhand avseende takmaterial, på fastigheten Sörfors 1:74. Fastigheten ligger inom Riksintresse kulturmiljövård och omfattas av områdesbestämmelserna 2480-P92/9.

Ursprungslov beviljades den 8 juli 2022 i ärende BN-2022/00631.

Byggnaden skulle då försees med betongpannor som takmaterial. Ansökan om ny prövning för nybyggnad av enbostadshus och garage avseende byte av takmaterial till galvad pannplåt, avslogs enligt beslut 2022-10-19, § 290, för enbostadshuset i ärende BN-2022/01567.

I ursprungslovet, i ärende BN-2022/00631 har sökande fått ett interimistiskt slutbesked för enbostadshuset och tillhörande garage. En av anledningarna till detta är att man inte följt beviljat bygglov gällande takmaterial. Byggnadsinspektören har informerat om att sökande antingen behöver ändra tak så att givet bygglov följs alternativt att nytt bygglov för ny takbeläggning godkänns så att ett slutbesked kan prövas.

Av 9 kap. 31 och 31 a §§ PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Av 9 kap. 31 b § följer att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från områdesbestämmelser om avvikelsen är förenlig med områdesbestämmelsernas syften och avvikelsen är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Områdesbestämmelserna anger att området är inom ett bebyggelseområde med kulturhistoriskt värde. Bestämmelserna avseende utformning anger att takmaterial på huvudbyggnad inte får utgöras av plåt. Den sökta åtgärden innebär att enbostadshuset förses med galvad pannplåt vilket strider mot områdesbestämmelserna.

Sökt åtgärd bedöms inte vara anpassad till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen. Åtgärden bedöms inte vara en liten avvikelse och inte heller förenlig med områdesbestämmelsernas syften att bevara de kulturhistoriska värdena på platsen. Åtgärden bedöms inte heller nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Eftersom föreslagen åtgärd för huvudbyggnaden inte uppfyller samtliga förutsättningar enligt de krav som ställs i 9 kap. 31, 31 a och 31 b §§ PBL, ska bygglov inte ges.

### Ärendebeskrivning

Sökande har sökt bygglov för fasadändring av enbostadshus i efterhand på fastigheten Sörfors 1:74. Fastigheten ligger inom *Riksintresse kulturmiljövård* och omfattas av områdesbestämmelserna 2480-P92/9.

Den sökta åtgärden innebär att enbostadshuset har försetts med galvad pannplåt, i stället för som tidigare beviljats betongpannor.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över förslag till beslut. De har lämnat in bilder med foton tagna från deras gårdsplan, där man kan se att det förekommer plåttak. De förstår inte resonemanget att deras hus skulle ha betydelse och förstöra områdets karaktär när materialet förekommer på byggnader intill. Pannplåt beskrivs som ett lämpligt och tidstypiskt material på komplementbyggnader. Så att det även skulle förekomma på huvudbyggnaden kan inte anses som annat än en liten avvikelse. De har

haft kontakt med Västerbottens museum som har meddelat att pannplåt som förekommer i området anses vara mer passande än en imitation på tegeltak vilket gjorde att de följde rekommendationen. Västerbottens museum anser att områdesbestämmelserna behöver reformeras och bli mindre detaljstyrt då de är över 30 år gamla.

Bygglovsavdelningen vidhåller sin bedömning. Områdesbestämmelserna är gällande till dess att de ändras eller upphävs. Områdesbestämmelserna anger att området är inom ett bebyggelseområde med kulturhistoriskt värde. Bestämmelserna avseende utformning anger att takmaterial på huvudbyggnad inte får utgöras av plåt. Den sökta åtgärden innebär att enbostadshuset förses med galvad pannplåt vilket strider mot områdesbestämmelserna.

### **Handläggning**

Sakägare eller andra instanser är inte hörda i ärendet.

Sökande hänvisar till ärende för fastigheten Sörfors 1:28, med ärendenummer BN-2021/00134, § 237. Där ansökan om lov beviljades med liten avvikelse för enbostadshus med takmaterial i mattsvart tegelimiterad plåt.

Sökande har skickat in information med argument till bytet av takmaterial och sammanfattas nedan.

- "Avvikelsen behöver relateras till skalan och karaktären i området. Avvikelsen får inte innebära att områdets karaktär förändras." "För att en sådan här avvikelse från detaljplanen ska kunna godtas måste avvikelsen vara förenlig med detaljplanens syfte." (utdrag från Boverket). Eftersom pannplåt är godkänt på garagebyggnaden kan inte pannplåt på huvudbyggnad förändra områdets karaktär eftersom materialet förekommer på både huvudbyggnader och komplementbyggnader i området. Förutom flertalet närliggande villor har även den nybyggda skolan i byn pannplåt som tak. Det innebär att det omöjligen skulle förändra områdets karaktär om vårt hus har pannplåt. Syftet med områdesbestämmelserna är att bevara karaktären i området och eftersom takmaterial med pannplåt förekommer, samt är enligt områdesbestämmelserna ett takmaterial som är ok på vissa byggnader, kan inte vårt hus förstöra karaktären i byn.

Bygglövsavdelningens kommentar: Fastigheten Sörfors 1:28 omfattas av samma områdesbestämmelser som aktuell fastighet, men ligger utanför Riksintresse kulturmiljövård. Vilket kan vara anledningen till att man bedömt att det ärendet kunde beviljas med liten avvikelse. Det finns övriga fastigheter i området som har takplåt, men flera av dem är äldre byggnader som har uppförts innan områdesbestämmelserna upprättades. Att jämföra ett enbostadshus med en skolbyggnad är inte jämförbara byggnader.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-08  
Situationsplan, 2023-12-12  
Fasadritning, 2023-12-12  
Sammanställning e-tjänst, 2024-01-20

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

**Förslag till beslut på sammanträdet**

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

**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

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande  
Fastighetsägare om annan än sökande

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

**§ 43****Jakthunden 12**

Diarienumr: BN-2023/01639

**Tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och för fasadändring samt uppsättning av skyltar till och med 2026-11-01 - efter återremiss****Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och för fasadändring samt uppsättning av skyltar till och med 2026-11-01.

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 11 749 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 26 januari 2024. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

**Byggnadsnämndens skäl till beslut**

Byggnadsnämnden anser att behovet av service i form av restauranger är stort i området.

Det finns planlagd mark i närheten som är avsedd för verksamheter exempelvis restauranger. Dock är dessa fastigheter ännu inte exploaterade



och därmed inte tillgängliga. Byggnadsnämnden ser därför möjlighet att medge ett tidsbegränsat bygglov för 3 år.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåts inom planområdet samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls, sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

### **Ärendebeskrivning**

Sökande har sökt tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och för fasadändring samt uppsättning av skyltar t.o.m. 2026-11-01 på fastigheten Jakthunden 12. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P07/70.

Tillbyggnaden har uppförts med en total bruttoarea på cirka 40 m<sup>2</sup>, vilket är inkluderad av tillbyggnad av bostadshus med matvagnen och skärmtak, om cirka 16 m<sup>2</sup> byggnadsarea samt fasadändring av carport till garage. Fasaderna kommer att målas i samma färg som bostadshuset. Två av tillbyggnadens fasader är klädda med skyltar, vilka också omfattas av den ansökan om tidsbegränsat bygglov.

Den som har sökt ett tidsbegränsat bygglov ansvarar för att åtgärden kommer att kunna avvecklas och platsen återställas till ett planerligt användningssätt efter att tiden för bygglovet gått ut.

Fastigheten är markerad med B, Bostäder i detaljplanen, och där det prövas lämpligt får inom bostadskvarter anordnas lokaler för kontor, handel och småindustri. Verksamheten får ej vara störande för omgivningen. I tillbyggnaden bedrivs livsmedelsverksamhet. Åtgärden stämmer överens med gällande detaljplan. Ett permanent bygglov kan inte medges på grund av byggnadens placering och utformning.

År 2017 har sökande fått tidsbegränsat bygglov för uppställning av matvagn till och med 2022-06-30. Ansökan utgjordes initialt av ett permanent bygglov för uppställning av matvagn. Under handläggningens gång kom ett antal synpunkter in där oro uttrycktes om hur verksamheten skulle komma att påverka de boende i dess närområde. Bedömningen

gjordes utifrån detta att ett permanent bygglov inte kan ges i dagsläge. Däremot kan ett tidsbegränsat bygglov ges, vilket sökande formulerade om sin ansökan till.

Tiden för det beviljade tidsbegränsade bygglovet har nu löpt ut för över ett år sedan. Utformningen av matvagnen, som beviljades är inte samma som den aktuella matvagnen. Under denna period har sökanden uppfört ett skärmtak över matvagnen med tillhörande väggar utan att söka bygglov. Dessutom har tillbyggnaden byggts ihop med en del av huset, sökande ansöker nu i lov i efterhand för tillbyggnaden.

Det finns ett pågående tillsynsärende BN-2023/01516. Anmälan har upprättats eftersom på fastigheten har en tillbyggnad gjorts. Där bedrivs restaurang/gatukök.

Även om tidsbegränsat bygglovet tidigare har medgivits för matvagnen så har nya rättsfall gett en tydligare vägledning för tolkning av tillfälligt behov. I rättspraxis har slagits fast att den sökta åtgärden måste avse ett behov som verkligen är tillfälligt. Det är således inte tillräckligt att åtgärden endast ska pågå under begränsad tid eller att det är lätt att montera ner den.

För att kunna betrakta behovet av den sökta åtgärden som tillfälligt måste den alternativa lösningen vara så konkret att man kan bedöma att behovet av den sökta åtgärden kommer att upphöra. Frågan är om den utredning som finns i ansökan på ett godtagbart sätt visar att det finns en alternativ framtida lösning vad gäller att bedriva livsmedelsverksamhet.

Sökande har anfört att driva matvagnen är en utmaning för dem och att detta inte är ett lätt jobb. Sökande har informerat att tanken är att övergå i en fast lokal och när det blir en lämplig lokal ledig kommer vagnen att avslutas och övergå i en restaurang med fast anställd personal. Bästa lösningen skulle ju vara här i närområdet. Vidare så ämnar de gå i pension efter den angivna tidsperioden.

### **Handläggning**

Sökande har justerat ansökan från tidsbegränsat bygglov för 5 år till 3 år efter att byggnadsnämnden fattat beslut att återremittera ansökan för hörande av berörda sakägare och medge tidsbegränsat bygglov för tre år.

Sakägare har getts möjlighet att yttra sig i ärendet och det har inte inkommit negativa synpunkter.

Som en del av handläggningen har remissinstanser hörts. Inkomna remissvar biläggs i sin helhet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker bygglovets nedanstående kommentar:

- Det är av högsta vikt att verksamhetsutövaren bedriver livsmedelsverksamheten på ett sätt som minimerar risk för olägenheter eller klagomål från närboende. Under sommaren 2022 fick miljö- och hälsoskyddsnämnden in ett klagomål om nerskräpning från verksamheten. Miljö- och hälsoskydd kommer att timdebitera handlägningsavgift vid eventuella framtida klagomålsärenden.

Gator och Parker förordar att bygglovets beviljas.

#### **Yttrande från sökande**

Sökande har getts möjlighet att lämna sina synpunkter. Av följebrev sökande skickat framgår i huvudsak:

- Tanken är övergå i en fast lokal. Vagnen kommer att avslutas inom den tid som framlagts. Vagnens tekniska livslängd kommer också i stor sett att vara förbrukad.
- Att bedriva rörelsen i en vagn begränsar också omsättningen. Om och när det blir en lämplig lokal ledig kommer vagnen att avslutas och övergå i en restaurang med fast anställd personal. Bästa lösning skulle vara här i närområdet. Detta fina och unika område med omnejd växer konstant och i snabb takt, samtidigt behövs och förväntas att finnas olika servicealternativ. Grundplanen var att om dessa kriterier uppnåddes skulle vagnen övergå i en restaurang när lämplig lokal kunde uppenbaras/hittades.
- I planeringsstadiet då min son fanns med oss fanns också tanken/möjligheten att framledes förvärva en av de företagsstomter som erbjuds inom närområdet.
- En seriös inarbetad rörelse med Företagsnamn beläget i en överlåtbar lokal har ett visst värde som kan vara betydande vid en försäljning.

- I och med det att det byggs bör det ju rimligtvis också med tiden bli ett visst utbud på lokaler. Om detta nu inte blir möjligt så kommer det naturligtvis en lokal i ett annat område i fråga. Med tanke på att många trogna kunder kommer att bli mycket besvikna om vi inte fortsätter att finnas här i området så bör den processen ges erforderlig kommunikation och tid att ta in för dem.
- Bör också tas hänsyn till tidsaspekten med flytt att detta tar sin tid och energi för dem. Att det blir realistiskt och att hinna ordna med allt som detta innebär.
- Vidare så ämnar båda sökanden slutligen att gå i pension efter den angivna tidsperioden.
- Beträffande tillgänglighetskrav är det för anställda att matvagnar på grund av sin beskaffenhet inte är handikappanpassade. Dessutom kan sökande montera en ramp för att uppfylla tillgänglighetskrav för tillbyggnaden.
- Lite mer förtydligande angående Carporten. Behöver inte ha den igenbyggd fortsättningsvis, och om detta nu är möjligt? Så har egentligen bara önskemål söka lov för den del som tar 1.6 meter bredd i anspråk samt del utöver som berör farstun till vagnen. Som jag kommunicerat så vill jag öppna övrig carport/återställa plats för en bil. Detta kalla lager behövs ej för verksamheten när det finns plats i uppvärmt utrymme i huvudbyggnaden. Där kommer också att beredas plats för det som behöver rensas ur carporten.

#### **Bygglovsavdelningens bemötande**

För att kunna betrakta behovet av den sökta åtgärden som tillfällig måste den alternativa lösningen vara så konkret att man kan bedöma att behovet av den sökta åtgärden kommer att upphöra. Frågan är om den utredning som finns i ansökan på ett godtagbart sätt visar att det finns en alternativ framtida lösning vad gäller att bedriva livsmedelsverksamhet.

Vad gäller inbyggd carport spelar det ingen roll för vår bedömning om behov är tillfälligt eller inte. Även om sökande vill ta bort några delar av fasaderna av tillbyggnad av garaget påverkas inte bygglovsavdelningens bedömning av ansökan. Därför har justering av ritningar inte begärts.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-02-13  
Situationsplan, inkommen 2023-12-09  
Planritning, inkommen 2023-12-09  
Takplan för tillbyggnad, inkommen 2023-12-09  
Fasadritning mot söder, inkommen 2023-12-09  
Fasadritning mot söder, inkommen 2023-12-09  
Fasadritning mot väster, inkommen 2023-12-09  
Fasadritning mot öster, inkommen 2023-12-09  
Sektionsritning förtillbyggnad, inkommen 2023-12-09  
Följebrev, inkommet 2023-11-23  
Följebrev för ändring 3 år, inkommet 2024-01-26  
Yttranden från remissinstanser  
Yttranden från sökande  
Yttrande från grannar

### Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, 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 tidsbegränsat 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 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  
Debiteringsunderlag  
Överklagandehänvisning

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande  
Fastighetsägare om annan än sökande

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 44

Diariernr: BN-2024/00041 (BN 2023-000058)

### **Komministern 2 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad och utvändig ändring av komplementbyggnad**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om tillbyggnad av komplementbyggnad och ändring av komplementbyggnad med stöd av 9 kap. 30–31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.  
  
Beslutet innebär inte en rätt att påbörja åtgärden. Läs mer om giltighetstid och verkställbarhet under *Information*.
2. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
3. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
4. Efter färdigställande får byggnaderna/åtgärderna tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked är givet.
5. Avgiften för bygglovet är 19 022 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 17 januari 2024. Tidsfristen för handläggning har hållits.

#### **Jäv**

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

#### **Skäl till beslut**

Sökande har sökt bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad och fasadändring av komplementbyggnad på fastigheten Komministern 2.

Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K- P89/1986.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda. Åtgärderna är anpassade till befintliga byggnader och dess placering stämmer överens med stads- och landskapsbilden. Tillbyggnaden på 2,8 m<sup>2</sup> byggs till på förrådets östra fasad. Byggrätten är redan nu mer än det tillåtna i detaljplanen med cirka 1 980 m<sup>2</sup>, vilket innebär att aktuella åtgärden strider mot gällande detaljplan.

Av 9 kap. 31 b § PBL följer att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen kan betraktas som liten. Tillbyggnaden uppförs med en bruttoarea på 2,8 m<sup>2</sup> och utgör ersättning för det rivna delen av befintliga förrådet längs vägen. Det sker ingen ytterligare ökning av bruttoarean för närvarande. Avvikelsen bedöms vara liten och sökt åtgärd strider inte heller mot detaljplanens syfte. Eftersom sökt åtgärd uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

Byggnadsnämnden bedömer att kraven för startbesked enligt 10 kap. 23 § PBL är uppfyllda och startbesked ska därför ges. Efter färdigställande kan åtgärden tas i bruk utan att ett slutbesked är givet enligt 10 kap. 4 § PBL.

### **Ärendebeskrivning**

Sökande har sökt bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad och fasadändring av komplementbyggnad på fastigheten Komministern 2. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K- P89/1986.

På fastigheten finns flera flerbostadshus och tillhörande komplementbyggnader. Hus nr 14 är uppdelad på fyra lägenheter, två lägenheter på bottenvåning och två på andra våning. De två lägenheter mot norr har tidigare ett tillhörande tvådelat förråd bredvid entrédörrar på byggnadens nordöstra hörn. Runt förrådet löper området gång- och cykelväg, som också används för biltransporter. Då det är väldigt trång på de vägarna beslutade bostadsrättsföreningens styrelse att åtgärda



trafikproblemen genom att riva del av förrådet och därmed förbättra framkomligheten. På den kvar varande delen flyttas dörrens placering för att underlätta användningen för förrådsägaren.

Den rivna förrådsdelen uppfördes sedan som en tillbyggnad på bostadshusets gavel. Sökande kommer att flytta tillbyggnaden och bygga till befintligt förråd som är placerat på andra sidan av hus nr 14 mot nordvästra sidan av byggnaden.

Det har funnits ett tillsynsärende BN-2023/01205 för att ha påbörjat rivning av en del av komplementbyggnad samt för uppförandet av en tillbyggnad av ett flerbostadshus innan byggnadsnämnden gett startbesked för åtgärderna. Byggnadsnämnden har fattat beslut 2024-01-24, § 29, att ta ut en byggsanktionsavgift. Den rivna delen av förrådet har fått rivningslov i separat ärendet BN 2023–000059.

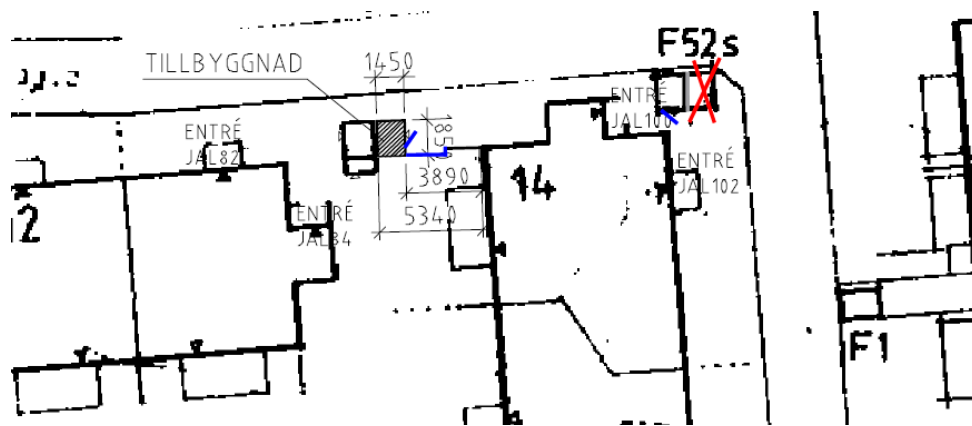
### **Handläggning**

Berörda grannar har getts möjlighet att avge yttrande. Yttrandena biläggs beslutet.

Det har inkommit negativa synpunkter från boende som bor i bottenvåning framför den planerade tillbyggnaden.

### **Berörda boende**

I och med att förrådet placeras väldigt nära deras uteplats/altan. Då är deras förslag att insynsskydd/skärmvägg uppförs enligt blå linjer i bilaga A. Detta bör harmonisera med befintlig skärmvägg. Höjd och utförande på insynsskydd/skärmvägg vill grannen vara med och godkänna. Dessutom vill grannen att föreningen flyttar entrédörren för befintligt förråd för att det blir lättare att använda förrådet.



### Sökandes/bostadsrättsföreningens styrelses yttrande

Sökande kommer att tillgodose boendes önskemål angående den befintliga förrådsdörren. Sökande har kompletterat ansökan med ritning som visar önskad flytt av förrådsdörr, på den förrådsbyggnad som föreningen tidigare rivit del av.

Gällande eventuella spaljén efter yttrande från boende på adress 102 har BRF Klockan svarat att eventuell utökning av plank/spaljé får hanteras av lägenhetsinnehavaren själv, via ansökan hos styrelsen i ett första skede och därefter i sådana fall nytt bygglov. Detta är praxis på föreningen när det kommer till enskilda önskemål om inglasningar/uterum/med mera.

### Bygglövsavdelningens bemötande

Bygglövsavdelningen gör bedömning att yttrande från den boende som bor i bottenvåning är inte relevant för ansökan. Hen har inget mot den tillkommande tillbyggnad. Att begära av bostadsrättsföreningen att genomföra ett plank eller spaljé är inte relevant i ansökan. Avståndet mellan den planerade tillbyggnaden och byggnadens hörn är 3,89 meter, bedöms ej som litet. Dessutom är befintliga entrédörren öppnad mot södra sidan. Hela bebyggelse på fastigheten är placerade nära varandra och området är tätbebyggt.

Med den bakgrunden bedömer bygglövsavdelningen att vad berörda ägare anfört inte utgör en betydande olägenhet i den mening som avses i PBL. Den planerade placering av tillbyggnaden bedöms inte heller medföra fara för människors hälsa och säkerhet på sätt som avses i PBL. Eftersom sökt åtgärd uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-02-08  
Situationsplan, 2024-01-17  
Plan- och fasadritning, 2023-12-22  
Plan- och fasadritningar för ny dörr, 2024-01-17  
Yttrande från sökande, 2024-01-17  
Yttrande från boende som bor i bottenvåning, 2024-01-08  
Yttrande från grannar, 2023-12-29

### Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

### Beslutsordning

Tjänstgörande vice 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

Överklagandehänvisning

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Boende på adress 102 fastigheten Komministern 2

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 45

Diarienum: BN-2024/00042 (BN 2024-000008)

### Sångfågeln 3 - Bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus med inglasad balkong

#### Beslut

- Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus med inglasad balkong.  
  
Beslutet innebär inte en rätt att påbörja åtgärden. Läs mer om giltighetstid och verkställbarhet under *Information*.
- Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
- Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
- Efter färdigställande får byggnaden/åtgärden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked har getts.
- Avgiften för bygglovet är 16 449 kronor enligt tabell A2.23, taxa fastställd av kommunfullmäktige.

I avgiften ingår en lovavgift på 14 687 kr och en genomförandeavgift på 1 762 kr. Fakturan skickas separat.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 14 januari 2024. Tidsfristen har hållits.

#### Byggnadsnämndens skäl till beslut

Inglasningen av balkonger utökar visserligen bruttoarean men ökar inte behovet av friyta och parkering, som ofta är de funktioner som är dimensionerande i detaljplanebestämmelserna. Inom planområdet har flera liknande ansökningar bifallits.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovets en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåts inom planområdet samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovets inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls, sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkong inom fastigheten Sångfågeln 3. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P05/86.

Med den förslagna balkonginglasningen ökar bruttoarean med 7,6 m<sup>2</sup>. Balkonginglasningen utförs med lackerade aluminiumprofiler och enkelglas, placerade innanför befintligt balkongräcke och utförs i likhet med tidigare utförda inglasningar i byggnaden.

För området får största bruttoarean ovan mark vara 5 800 m<sup>2</sup>. I ursprungligt lov för nybyggnad av 13 flerbostadshus tilläts en avvikelse med cirka 1 000 m<sup>2</sup> överskridande bruttoarea. Att glasa in balkonger i efterhand utökar dessutom bruttoarean för byggnaderna. Eftersom hela byggrätten för området redan är utnyttjad och dessutom överskriden innebär hela inglasningen en avvikelse från detaljplanen.



För de två flerbostadshusen, som omfattas av samma bestämmelse, finns 13 inglasade balkonger som tidigare beviljats utan avvikelse. Det kan dock konstateras att ett flertal inglasade balkonger förekommer utan bygglov. År

2022 har byggnadsnämnden beviljat ansökan om bygglov för fasadändring av ett flerbostadshus med inglasning av balkong i ärende BN-2021/02412, § 76, i samma område. Byggnadsnämnden bedömde att i området har liknande avvikelser beviljats och att ansökan trots detaljplanavvikelsen inte hade några påtagliga negativa effekter på omgivande fastigheter eller det allmänna intresset. Med den sökta inglasningen ökade bruttoarean ytterligare och ansökan innebar en avvikelse från detaljplanen.

### **Handläggning**

Fastighetsägare/sakägare är hörda i ärendet och inga negativa synpunkter har inkommit.

### **Yttrande från sökande**

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över förslaget till beslut och yttrandet biläggs beslutet. Av sökandes yttrande framgår i huvudsak att inglasningen kommer att genomföras i enlighet med tidigare genomförda och av byggnadsnämnden godkända inglasningar i fastigheten.

Av sökandes yttrande framgår bland annat att:

- På huskroppen som bygglovet avser finns 17 st balkonger varav 10 st är inglasade med bygglov utfärdade av bygglovsavdelningen.
- På totala huskroppen med adress Mariehemsvägen 172 – 176 finns 57 balkonger varav 39 är inglasade.
- Likabehandlingsprincipen – varför skall sökande behandlas annorlunda jämfört med tidigare beviljade bygglov i området.
- Åtgärden måste betraktas som liten.
- Ingen av grannarna eller styrelsen har något att invända, tvärtom anser alla att inglasningen är bra för fastigheten och området.

### **Bygglovsavdelningens bemötande**

Sökandens synpunkter påverkar inte bygglovsavdelningens bedömning av ärendet. Bygglovsavdelningen konstaterar att det inte finns något beviljat bygglov i samma område där tidigare avvikelsen har bedömts som godtagen och liten.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-02-08

Fastighetsägares godkännande, 2024-01-05

Planritning, 2024-01-05

Konstruktionsritning, 2024-01-14

Detaljritning, 2024-01-14  
Situationsplan, 2024-01-14  
Illustration, 2024-01-14  
Fotografi, 2024-01-14  
Illustration, 2024-01-14  
Remissvar, 2024-01-18  
Remissvar, 2024-01-25  
Sökandes yttrande

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Baraa Markabi, 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



**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 47

Diarienum: BN-2024/00005

# Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden januari 2024

## Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under januari 2024.

## Ärendebeskrivning

Redovisning av ärenden beslutade på nämndens vägnar med stöd av byggnadsnämnden fastställda delegationsordning och förvaltningschefens vidaredelegation samt anmälningssärenden.

## Förvaltningschefens delegationsbeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

1 beslut om vidaredelegation enligt förteckning.

## Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

### 1. Bygglov:

- 135 (64+71) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.

### 2. Detaljplanering:

- 2 beslut i ärenden om förhandsbesked och planbesked (beviljat förhandsbesked och avbruten planläggning) enligt förteckning.

### 3. Bostadsanpassning:

- 78 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 788 120 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

## Anmälningssärenden

- 11 dom/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 delvis ändrat BN beslut.

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2024-02-21

---

**Beredningsansvarig**

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare