

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 25 januari 2023 kl. 09:05 11:55, 13:00-13:55

Plats: Saluten, Länken

Beslutande: Se sidan två

Övriga deltagare: Se sidan två och tre

Utses att justera: Robert Axebro

Sekreterare: § 1-25
Hannele Häkkinen

Ordförande:
Mikael Berglund

Justerare:
Robert Axebro

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2023-01-25
Anslaget har satts upp: 2023-01-31
Anslaget tas ner: 2023-02-22
Förvaringsplats: Stadshuset, sekreterarens tjänsterum Kuben vån 3

Underskrift:
Hannele Häkkinen

Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande
Robert Axebro (C), vice ordförande
Mona Westman (S)
Sebastian Svahn (S), ersättare för Tichaona Dumba Maphosa (S)
Novalie Lilja (S) § 1–13, 15–25
Jannice Persson (S) ersättare för Novalie Lilja (S) § 14
Jonas Gustavsson (S)
Ulrik Berg (M)
Jannice Persson (S) ersättare för Maria Olsson (V) § 1–2
Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson (V) § 3–25
Albin Norman (S) ersättare för Jeanette Kjellberg (MP) § 1
Jeanette Kjellberg (MP) § 2–25
Wilma Hvirfvel (L)
Jan Kollberg (KD) § 1–18, 20–25
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Jan Kollberg (KD) § 19

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Jannice Persson (S) § 3–13, 15–25
Albin Norman (S) § 2–25
Marianne Löfstedt (M) 1–18, 20–25
Stina Fahlgren (C)
Alf Molin (L)

Tjänstepersoner

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör § 1–5
Clara Ganslandt, planchef § 1–16
Anna Flatholm, stadsarkitekt § 1–16
Clara Persson Harlin, planarkitekt § 1–2
Karin Berggren, planarkitekt § 7–8
Henrik Axelsson, planarkitekt § 9–13
Veronica Classon, planarkitekt § 11–13
Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 14–15
Bruno Alves, bygglovhandläggare § 14–16
Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare § 14–18

Catrin Sandström, enhetschef lov § 14–25
Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 17–22
Erika Lindkvist, bygglovhandläggare § 17–22
Hamed Hassani, bygglovhandläggare § 17–25
Mary Pettersson, bygglovhandläggare § 17–25
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Nicklas Fryksten, bygglovschef
Niklas Forsgren, kommunikatör
Mélanie Björklund, byggnadsantikvarie

Innehållsförteckning

- § 1 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv 2023
- § 2 Yttrande över remiss: Handlingsplan för suicidprevention
- § 3 Inbjudan till byggnadsnämndens ny- och omvalsutbildning
- § 4 Inbjudan till seminarium: Plan- och bygglagen för förtroendevalda
- § 5 Förvaltningschefen informerar
- § 6 Stadsarkitekten informerar
- § 7 Planbesked för Stöcke 5:24
- § 8 Planbesked för Stöcksjö 11:8
- § 9 Hissjön 3:2 (skifte 14) - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 10 Sävar 56:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus - efter återremiss
- § 11 Stöcke 11:28 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus
- § 12 Tavelstö 59:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återremiss
- § 13 Innertavle 2:6 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 14 Hunden 10 - Fasadändring samt inredande av ytterligare bostad
- § 15 Ängersjö 3:26 - Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport
- § 16 Degernäs 5:30 - Nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad
- § 17 Balder 8 - Förlängning av tidigare tidsbegränsat lov för ändrad användning från handel till vårdinrättning till och med 2030-07-01 - efter återremiss
- § 18 Kungsgården 1 och 2 - Nybyggnad och rivning av förskola
- § 19 Anumark 9:1 - Tidsbegränsat lov i efterhand för uppställning av husvagnar för bostadsändamål och upplag till och med 2027-09-13
- § 20 Hörneå 55:12 - Tillbyggnad av komplementbyggnad
- § 21 Hornugglan 15 - Nybyggnad av enbostadshus med garage och rivning av befintligt hus
- § 22 Kvarnen 3 - Tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av komplementbyggnad samt rivning av garage
- § 23 Muraren 7 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 24 Gimoborg 1 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 25 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden 2022

§ 1

Diariernr: BN-2023/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv 2023

Beslut

1. Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan.
2. Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:
 - Novalie Lilja (S), ledamot, i ärende 14 (§ 14) Hunden 10 – Fasadändring samt inredande av ytterligare bostad.
 - Jan Kollberg (KD), ledamot, i ärende 19 (§ 19) Anumark 9:1 – Tidsbegränsat lov i efterhand för uppställning av husvagnar för bostadsändamål och upplag till och med 2027-09-13.

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 25 januari 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 2023-01-25

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 2

Diarienum: BN-2022/02302

Yttrande över remiss: Handlingsplan för suicidprevention

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer svar på remiss *Handlingsplan
suicidprevention* enligt nedan.

Ärendebeskrivning

Förslag till kommunövergripande handlingsplan i suicidprevention är framtagen i nära samarbete med den regionala strategin för suicidprevention och har sin utgångspunkt i att arbeta för Umeå kommuns nollvision mot suicid för barn och unga beslutat år 2011, med tillägg för att inkludera alla åldrar år 2021. Handlingsplanen är beslutad av individ- och familjenämnden och godkänd av äldrenämnden. Arbetet med suicidprevention är även framskrivet i Umeå kommuns program för social hållbarhet.

Handlingsplanen ska tydliggöra kommunens ansvar för det suicidpreventiva arbetet i Umeå kommun, samt skapa förutsättningar för ett strukturerat och kontinuerligt självmordsförebyggande arbetet. Syftet är också att öka medvetenheten om riskgrupper och bakgrundsfaktorer till suicid, för att verksamheter i Umeå kommun bättre ska kunna uppmärksamma personer som kan befinna sig i risk. En stor tyngd i det fortsatta suicidpreventiva arbetet i Umeå omsätts av ett långsiktigt suicidpreventivt arbete genom Suicidprevention samverkansgrupp Umeå.

Byggnadsnämnden har beretts möjlighet att yttra sig över förslaget.

Byggnadsnämndens yttrande

Byggnadsnämnden ser positivt på att en handlingsplan för suicidprevention i Umeå kommun har tagits fram. Handlingsplanen är en viktig del i arbetet att uppnå kommunens nollvision mot självmord som inkluderar alla åldrar.

Nämnden anser att det är ett bra förslag med en suicidpreventiv samverkansgrupp samt att listan på sida 8 tydliggör att detta är ett kommunövergripande arbete där många olika aktörer har en viktig roll. Nämnden ställer sig däremot frågande till att alla företrädare inom samverkansgruppen ska delta lika aktivt med tex terminsvisa träffar. Då de föreslagna aktörerna arbetar med väldigt olika verksamheter kommer det suicidförebyggande arbetet bedrivas på olika nivåer inom respektive verksamhet. Vissa verksamheter kan utifrån arbetet som bedrivs enbart arbeta med universella insatser medan andra verksamheter bör arbeta till exempel med selektiva eller indikerade insatser. Utifrån detta anser Byggnadsnamnen att deltagandet i samverkansgruppen bör se olika ut beroende på vilken verksamhet man företräder samt att detta tydliggörs i handlingsplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-01-12
Handlingsplan suicidprevention - remissversion

Beredningsansvarig/Föredragande

Clara Persson Harlin, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 3

Diariernr: BN-2022/02326

Inbjudan till byggnadsnämndens ny- och omvalsutbildning

Beslut

Byggnadsnämnden medger att nämndens ledamöter och ersättare deltar i nämndens ny- och omvalsutbildning den 8 februari och den 14 september 2023, kl. 8:15 – 12:00, lokal Saluten.

Förrättningsarvode utgår enligt kommunens *Arvodesregler för förtroendevalda mandatperioden 2022–2026*.

Ärendebeskrivning

Inbjudan till byggnadsnämndens ny- och omvalsutbildning den 8 februari och den 14 september 2023, kl. 8:15 – 12:00.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutet ska skickas till

- Byggnadsnämnden

§ 4

Diariernr: BN-2022/01997

Inbjudan till seminarium: Plan- och bygglagen för förtroendevalda

Beslut

Byggnadsnämnden medger att byggnadsnämndens ledamöter och ersättare deltar i digitalt seminarium om plan- och bygglagen (PBL) för förtroendevalda den 17 mars 2023 kl. 8:30 – 12:00.

Förrättningsarvode utgår enligt kommunens Arvodesregler för förtroendevalda mandatperioden 2022–2026.

Ärendebeskrivning

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) bjuder förtroendevalda i en byggnadsnämnd in till ett digitalt halvdagsseminarium. Under seminariet kommer SKR:s experter och jurister inom plan- och byggområdet bland annat att ge introduktion till plan- och bygglagen, byggnadsnämndens roll och ansvar och rollen som förtroendevald i en byggnadsnämnd.

Beslutsunderlag

Inbjudan med program

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutet ska skickas till

- Byggnadsnämnden

§ 5

Diariernr: BN-2023/00006

Förvaltningschefen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

Personal

- Ny organisation inom samhällsbyggnad från och med den 1 januari 2023 med fem avdelningar: Miljö- och hälsoskydd, Strategisk utveckling, Planering, Lantmäteri och Bygglov.
- Arbetsmiljö – kort redovisning av Medarbetarenkäten 2022.
- Medarbetare per chef.

Ekonomi

- Bokslut 2022 tas upp i nämnden i februari.
 - Utfall -235 tkr, budget 50 967 tkr.
- Planeringsprocess inför 2024.

Verksamhet

- Nytt diarie- och ärendehanteringssystem – upphandling klar.
- Möte med föräldrarna "Öst på stan" angående fysisk planering.
- Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp – fastställd av kommunfullmäktige den 19 december 2022.

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

§ 6

Diariernr: BN-2023/00007

Stadsarkitekten informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträde den 10 januari 2023 bland annat gällande:

- Prioritering av brister inför framtida Åtgärdsvalsstudier 2023
- Mission klimatanpassning
- Holmötrafiken – Nulägesbild och behov för Holmöns utveckling
- Informationsärenden
 - Klockarbäckens handelsområde
 - Resvaneundersökning
 - Markanvisningsförfrågan Resedan 21 och 22

Byggnadsnämnden får även information om pågående projekt bland annat gällande:

- Samordning av detaljplaner områdesvis – Haga och Mariehem
- Tomtebo strand – social hållbarhet, kvalitetsprogram
- Norra ön – kvalitetsprogram med mera
- Arkitekturpolicy
- Stadsarkitektföreningens styrelse inklusive redaktionsråd för tidningen Stadsbyggaren.

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Flatholm, stadsarkitekt

§ 7

Stöcke 5:24

Diarienum: BN-2022/01816

Planbesked för Stöcke 5:24

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Stöcke 5:24 med följande tillägg i syftet:

- *Vid planläggningen ska blandande upplåtelseformer och möjlighet att även bygga flerbostadshus utredas.*

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av villor och kedjehus.

Ärendebeskrivning

Planområdet ligger inom tätorten Stöcke, ca 10 km söder om centrala Umeå. Fastigheten Stöcke 5:24 ligger i anslutning till väg 523 och består till stor del av avverkad skog.

Planbeskedsansökan

Sökande önskar uppföra villor och kedjehus i varierande storlek inom fastigheten. Ansökan innehåller även infart från befintlig väg samt möjliga framtida vägkopplingar mot norr och söder.

Kända planeringsförutsättningar

Förslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner och bedöms bidra med en naturlig förtätning av Stöcke. Fastigheten har goda kopplingar då den angränsar till befintlig GC-väg och ligger inom gångavstånd till busshållplats. Vid ett framtida detaljplanearbete ska hänsyn ges till omgivande bebyggelse, landskapsbild och de kommunala riktlinjerna i *Byggande i byarna*. Huvudmannaskap, snöhantering och VA bör också behandlas i detaljplanen.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

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

- Naturvärdesinventering
- VA-utredning
- Utredning av miljökvalitetsnormer vatten
- Markavvattningsföretag inom planområdet



Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas fjärde kvartalet 2025 och planen beräknas antas andra kvartalet år 2027.

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida. Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 med 10 650 kr.

Beredningsansvariga

Adrian Hammar, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mona Westman (S) – Inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag med följande tillägg i syfte: *Vid planläggningen ska blandande upplåtelseformer och möjlighet att även bygga flerbostadshus utredas.*

Johan Stål (V), Ulrik Berg (M), Robert Axebro (C) och Wilma Hvirfvel (L) biträder förslaget.

Beslutsordning

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

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till Westmans tilläggsförslag och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Beslutet ska skickas till

- Sökanden

§ 8

Stöcksjö 11:8

Diarienumr.: BN-2022/01863

Planbesked för Stöcksjö 11:8

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Stöcksjö 11:8.

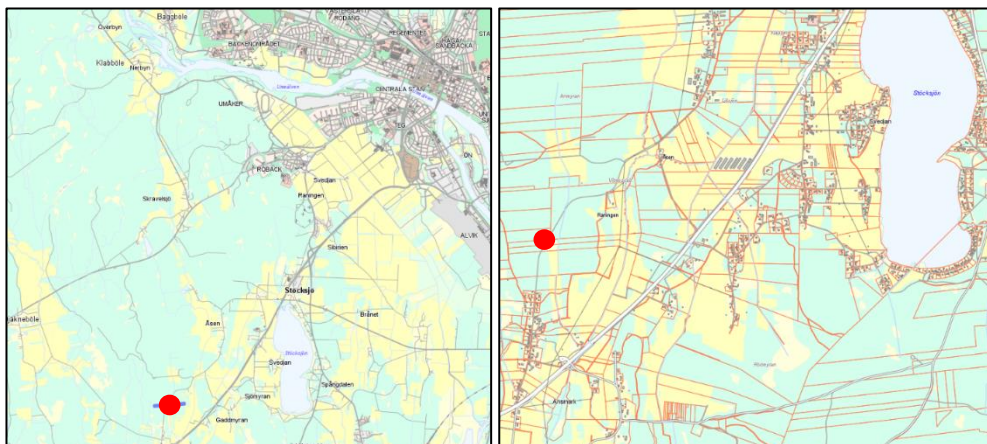
Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av villatomter för enbostadshus i enlighet med befintlig bebyggelsestruktur.

Ärendebeskrivning

Planområdet

Planområdet ligger i Stöcksjö, ca 9 km sydväst om centrala Umeå. Fastigheten Stöcksjö 11:8 består av åkermark och skogsmark och sträcker sig horisontellt över Åsarvägen. Den del av fastigheten man önskar planlägga är idag täckt av uppvuxen skog.



Planområdets placering

Planbeskedsansökan

Sökanden önskar stycka av 2–4 tomter på ca 1 500 - 2 000 m² vardera, för enbostadshus. Samtliga tomter placeras i första led längs med Åsarvägen.

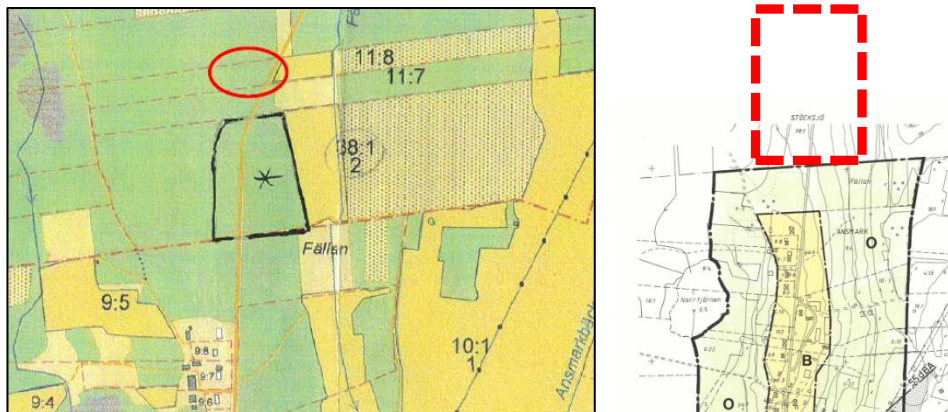
Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Området ligger inte inom utpekad tillväxtstråk för landsbygden men kan betraktas som en naturlig komplettering av befintlig bebyggelse längs Åsarvägen i Ansmark, vilket stärker den lokala utvecklingen.

Fastigheten Stöcksjö 38:1, strax söder om planområdet, fick positivt planbesked i september 2022 för avstyckning av 12 bostadstomter. Möjligheten att slå ihop ärendena bör utredas.

Det sammantagna området ligger strax norr om gränsen för områdesbestämmelser för Ansmark by, vilka förespråkar att radbystrukturen följs. Den föreslagna bebyggelsen kan läsas som en fortsättning på den befintliga radbyn norrut. Det släpp som bildas mellan den föreslagna bebyggelsen och den befintliga är dock angivet som "O", inte lämpligt för ny bebyggelse, i områdesbestämmelserna.



Röd ring visar planerad bebyggelse, svart markering visar pågående planärende på Stöcksjö 38:1. Till höger området i relation till områdesbestämmelserna.

Då planområdet angränsar till jordbruksmark och till viss del består av igenväxande jordbruksmark bör markens brukningsvärde utredas i ett tidigt skede. Området ligger också i anslutning till riksintresse för rennäringsen.

Möjligheten att hantera det här ärendet som ett förhandsbesked har utretts, men p.g.a. avståndet till befintlig bebyggelse bedöms det inte vara lämpligt.

Miljöpåverkan

Planområdet ligger inom Stöcksjöns avrinningsområde, med vattenförekomsterna Stöcksjön och Strömsbäcken, vilka båda har måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Vidare exploatering inom avrinningsområdet riskerar att försämra status eller att försvåra för att uppnå kvalitetskraven. Avloppsfrågan behöver utredas och lokalt omhändertagande av dagvatten krävs för att inte planen ska påverka vattenförekomsten negativt.

Service och infrastruktur

Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för VA. Om planen påbörjas bör VA-frågan utredas tidigt, förslagsvis sammantaget med pågående plan- och förhandsbeskedsärenden i närområdet.

En nätstation med E-område på 10 x 10 m längs Åsarvägen kommer att behövas.

Förskola samt skola F-6 finns i Stöcksjö ca 4 km norr om planområdet.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

Ärendet bör samordnas med detaljplan för Stöcksjö 38:1 och även fastigheten Stöcksjö 11:7 bör tillfrågas. Utredningar bör hanteras gemensamt.

Samebyn ska höras i ett tidigt skede.

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

- Naturvärdesinventering (brukningsvärde på jordbruksmark etc.)
- VA-utredning
- Fastighetsbestämning
- Utredning av markavvattningsföretag på åkermarken

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas fjärde kvartalet 2025 och planen beräknas antas andra kvartalet år 2027.

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och kan inte överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas. Medfinansiering av infrastruktur relaterad till planen regleras i exploateringsavtal.

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

Beredningsansvariga

Karin Berggren, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut samt information om exploateringsavtal skickas till

- Sökanden

§ 9

Hissjön 3:2

Diarienum: BN-2022/00834

Hissjön 3:2 (skifte 14) - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget 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 de föreslagna åtgärderna inte stämmer överens med bestämmelsen i 2 kap. 3 § plan- och bygglagen (PBL) om att en ändamålsenlig bebyggelsestruktur ska främjas med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden, med bestämmelsen i 2 kap. 5 § PBL om möjligheterna att ordna bland annat trafik, med Umeå kommuns översiktsplans riktlinjer för enstaka nylokaliseringar eller med de förhållningssätt för bebyggelsegruppen som finns i byggnadsnämndens dokument Byggnad i byarna. Enbostadshuset är föreslagna att lokaliseras i ett område med skogsmark som saknar befintlig väg fram till de föreslagna tomterna, vilket i det här fallet inte bedöms som lämpligt då det bidrar till en icke önskvärd förändring av bebyggelsestrukturen. Att, i det här fallet, placera ny bostadsbebyggelse på det sätt som föreslås i ansökan samspelar inte, enligt byggnadsnämndens bedömning, med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt.

Byggnadsnämnden bör därför besluta att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Hissjön 3:2, skifte nr. 14.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Hissjön 3:2, skifte nr. 14. Den föreslagna utformningen är två enbostadshus om ca 120 m² vardera. Föreslagna tomter är en tomt om ca 1 800 m² och en tomt om ca 1 900 m². Sökanden har angett kommunalt VA alternativt enskilda lösningar för vatten och avlopp.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i nordvästra delen av Hissjö by. Platsen ligger strax utanför verksamhetsområdena för kommunalt vatten och spillvatten.

För området gäller områdesbestämmelser för Hissjö by. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i med N betecknat område, vilket innebär "Skogsmark eller övrig mark. Pågående markanvändning."

Platsen ingår i ett område som är av riksintresse för rennärings. Den ingår också i kärnområde för Rans sameby.

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 §§ 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. 3 § PBL ska en ändamålsenlig bebyggelsestruktur främjas med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden. Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik.

Enligt Umeå kommuns översiktsplans riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper kan enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper ske i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt.

Enligt de förhållningssätt för bebyggelsegruppen som finns i byggnadsnämndens dokument Byggnadsverk i byarna placeras ny bebyggelse i första hand intill befintlig väg.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2022-01-12

Situationsplan, daterad 2022-04-13

Beredningsansvariga

Henrik Axelsson, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Henrik Axelsson, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Johan Stål (V) – Avslag till ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Robert Axebro (C) med instämmande av Wilma Hvirfvel (L) och Jan Kollberg (KD) – Återremiss för hörande av berörda sakägare.

Ulrik Berg (M) - Återremiss för hörande av berörda sakägare och delegation till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer.

Beslutsordning

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

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

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till ansökan om förhandsbesked.
- Nej-röst för återremiss och delegation för ordföranden att besluta i ärendet.

Omröstningsresultat

Med 7 ja-röster mot 4 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att avslå ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)		X
Mona Westman	(S)	X	
Tichaona Dumba Maphosa Sebastian Svahn	(S) (S)	X	
Novalie Lilja	(S)	X	
Jonas Gustavsson	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)		X
Maria Olsson Johan Stål	(V) (V)	X	
Jeanette Kjellberg	(MP)	X	
Wilma Hvirfvel	(L)		X
Jan Kollberg	(KD)		X
Summa		7	4

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

§ 10

Sävar 56:1

Diarienum: BN-2022/00997

Sävar 56:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus - efter återremiss

Beslut

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

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden anser att de tre enbostadshus som ansökan omfattar kan accepteras på platsen.

Byggnadsnämndens protokollsanteckning

Byggnadsnämnden anser dock att ytterligare exploatering av denna del av fastigheten behöver prövas i form av detaljplaneläggning.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom fastigheten Sävar 56:1, skifte nr. 1. Föreslagna tomter är två tomter om ca 2 400 m² vardera och en tomt om ca 4 200 m², med ett enbostadshus på vardera tomt. Sökanden har angett kommunal anslutning via Granvägens vattenförening för vatten och enskild anläggning, trekammarbrunn, för avlopp.

Sökanden har tidigare ansökt om förhandsbesked för tre enbostadshus inom fastigheten, dnr. BN-2022/01102. Ansökan avslogs av byggnadsnämnden i augusti år 2021 med skälen att marken ej är lämpad för ändamålet, att placeringen ej är lämplig med hänsyn till stads- och

landskapsbilden eller med riktlinjerna i det tematiska tillägget för landsbygd i översiktsplanen. Den nya vägen sågs inte heller som lämplig. Dessa tre, plus två tidigare beviljade söder om dessa, skulle ge fem nya enbostadshus på platsen. Det bedömdes finnas risk för att det blir oregelbundet om inte alla byggs och att mark tas i anspråk, som skulle ha kunnat användas för annat ändamål. Det kan ge icke önskvärd förändring av landskapsbilden. Den nu aktuella ansökan togs upp för beslut av byggnadsnämnden vid sammanträde den 16 november 2022. Då beslutade byggnadsnämnden att återremittera ärendet för hörande av berörda sakägare och remissinstanser.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen ca 2 km söder om Sävar, på östra sidan av Granvägen. Platsen ligger långt utanför verksamhetsområdena för kommunalt vatten och avlopp. Platsen ligger inom område av riksintresse som avrinningsområde för Sävarån.

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 §§ miljöbalken (MB) ska tillämpas. Enligt 2 kap. 3 § PBL ska planläggning med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden främja

bland annat en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. Enligt paragrafens andra stycke ska hänsyn tas till dessa intressen även i andra ärenden. 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, bland annat i ärenden om förhandsbesked, bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering samt samhällsservice i övrigt.

Vakin Avfall och återvinning skriver i sitt yttrande att sopkärl ställs ut på närmsta större väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Transportväg och hämtplats måste också uppfylla NOA. Vid anläggande av enskilt avlopp tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slambil och slamavskiljare inte bör överstiga 10 meter samt att vändmöjlighet alternativt genomfart för slambilen måste finnas. I övrigt har Vakin avfall och återvinning inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Vakin VA skriver i sitt yttrande att tilltänkt exploatering ligger utanför av kommunfullmäktige beslutat verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Det åligger således ej VA-huvudmannen att ombesörja försörjning av vattentjänster. Sökanden avser att lösa spillvattenhanteringen med enskilt avlopp och vatten genom anslutning till vattenförening. Om nya medlemmar ska anslutas till en vattenförening ska ordförande i föreningen skicka in en ansökan till Vakin som sedan utreder möjligheten till nyanslutning.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden 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 eller markutnyttjande. De bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen. Hur avloppsfrågan ska lösas bör klarläggas 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 hälsoskyddsnämnden. 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.

Fastighetsägarna till Sävar 56:2 skriver i sitt yttrande att de har inga invändningar mot de tre tomterna som planeras styckas av. I övrigt skriver de att de ser att det eventuellt planeras många fler tomter och antar att de får tycka till om dem vid senare tillfälle om det blir tal om avstyckning. De skriver att de tänker framförallt på tomten ovanför (bakom) deras. De skriver att de köpte tomten pga lantligt läge och mindre grannar. Om det blir enligt ritningen så får de grannar på båda sidorna samt bakom och framför sig. Den lantliga känslan försvinner och det blir som ett vanligt villakvarter. De skriver att de köpte denna tomt då den låg lite enligt. Dock vill de ändå framföra att de absolut inte har något emot att det blir fler tomter, men kanske inte så många som planeras.

Fastighetsägarna till Sävar 56:3 skriver att de har inga invändningar mot dom tre tomterna som fastighetsägaren avser att stycka av och bygga på men de anser att de 14 tomter som är inritade på kartan inte överensstämmer med den lantliga känslan som såldes in när de köpte sin tomt. De anser att man bör se över ifall området behöver detaljplaneras och man bör se över möjligheterna med vatten och avlopp då det skulle bli otroligt kostsamt att ansluta sig till vattenföreningen.

Fastighetsägarna till Sävar 2:9 skriver i sitt yttrande att efter att ha studerat planförslaget så konstaterar de att tanken är att det i framtiden ska kunna växa upp ett väldigt stort villaområde på 21 tomter, inklusive de två som redan är bebyggda. Denna lokaliseringsprövning avser dock endast 3 tomter. Som markägare till Sävar 2:9 inställer sig en hel del frågor och synpunkter som planförslaget inte tagit ställning till i denna lokaliseringsprövning. Denna underrättelse har inte delgivits alla som kan

ha synpunkter på den. Ägarna till tomt 2:33 har inte fått del av den. Eftersom lokaliseringsprövningen i detta läge endast tar hänsyn till 3 tomter, så undrar de ändå hur ett så stort område påverkar grundvatten och natur, när planförslaget visar en möjlig utbyggnad till 21 tomter. De två tomter som redan är bebyggda har borrat för eget vatten, eftersom kostnaderna antagligen blev för stora till knutpunkten för vattenföreningens ledning, som låg för långt borta. Det finns en möjlighet att även de som är föremål för denna lokaliseringsprövning kommer att göra samma bedömning av hur man ska lösa vattenfrågan. Enskilda avlopp är också i nuläget lösningen för nybyggnation i området. Om man tittar framåt i tiden så är väl tanken att planförslaget så småningom ska kunna realiseras med 21 bebyggda tomter, och därför bör man alltså i tid ta höjd för denna utveckling i planeringen. Alla kommer med stor sannolikhet få bygga enskilda avlopp och kanske även borra för eget vatten. Tomterna står i tre rader med Granvägen emellan, där marken lutar åt väster ner mot Lillån. Fastighetsägarna undrar här hur det blir för de som måste borra för eget vatten som ligger neråt mot Lillån med tanke på de enskilda avloppen och infiltrationsanläggningarna som ligger ovanför och hur grundvattnet påverkas av många borrhningar. Borrhning för bergvärme kan också komma ifråga. I nuläget bland de tre lokaliseringsprövningarna, så ser det ut som att entreprenadtomten är en av de tre som nu prövas. Denna tomt ligger i norra änden av planförslaget mot deras mark. Tomten kommer att anläggas på en del av sank/myrmark. Detta innebär att marken måste avdräneras med ett dike efter norra rågången som leder ner mot Lillån, men kan också avledas åt annat håll, men effekten är densamma. Det kommer även att påverka och dränera sankmarken på deras skifte Sävar 2:9. De skriver vidare att idag vet vi att myr och sankmark binder koldioxid och därför vill man enl. Naturvårdsverket få markägare att lägga igen diken och bevara våtmarker. Detta kan alltså få en helt motsatt effekt där man dikar ut i stället. Som certifierad PEFC skogsägare är det alltså viktigt hur deras mark påverkas. Det är också oklart vilken typ av entreprenad det är fråga om ur miljösynpunkt.

Sökanden skriver i sitt yttrande att han söker lokalisering (förhandsbesked) för 3 stycken tomter, inte 21 stycken som remissvarande hade synpunkter på, och inget problem med att det blev tre tomter. Markägare (till Sävar) 2:9 som var orolig över myren ovan industritomten på 4 200 m² går bra att

flyttas söder eller väster ut för bättre förhållande. Vad som gäller vatten och vattenförening så är det möjligt att han (sökanden) själv gräver fram den till dessa tomter eller om det är bättre alternativet så blir det ett borrhål och pumphus för dessa. Sökanden skriver att han har gärna en dialog och löser frågor som finns.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-12

Situationsplan, daterad 2022-05-13

Sökandens beskrivning, daterad 2022-05-17

Yttrande från Vakins avfall och återvinning, daterat 2022-12-09

Yttrande från Umeå Energi Elnät, daterat 2022-12-09

Yttrande från Umeå Energi Värme, daterat 2022-12-12

Yttrande från Vakins VA, daterat 2022-12-13

Yttrande från Umeå Energi UmeNet, daterat 2022-12-15

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2022-12-21

Yttrande från fastighetsägarna till Sävar 56:2, daterat 2022-12-23

Yttrande från fastighetsägarna till Sävar 56:3, daterat 2022-12-23

Yttrande från fastighetsägarna till Sävar 2:9, daterat 2022-12-19

Yttrande från sökanden, daterat 2023-01-11

Beredningsansvariga

Henrik Axelsson, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Henrik Axelsson, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall till ansökan om förhandsbesked med följande tillägg som nämndens protokollsanteckning: *Byggnadsnämnden anser dock att ytterligare exploatering av denna del av fastigheten behöver prövas i form av detaljplaneläggning.*

Robert Axebro (C) biträdet förslaget.

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

Beslutsordning

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

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till Berglunds tillika ordförandens tilläggsförslag och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

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
- Ägare till fastigheten Sävar 2:9

§ 11

Stöcke 11:28

Diarienumr: BN-2022/01815

Stöcke 11:28 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar 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 14 910 kronor, i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden anser att det faktum att gällande områdesbestämmelserna till stor del tappat i aktualitet då de utpekade områdena är färdigbebyggda samt att den planerade lokaliseringen ligger väl placerad i anslutning till befintliga bostadsfastigheter sammantaget gör att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Stöcke 11:28, skifte nr 8. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i den norra delen av Stöcke, öster om väg 523. Den planerade bebyggelsen lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse längs en enskild väg, ifrån vilken infart till den tänkta tomten planeras. Föreslagen tomtstorlek är enligt ansökan ca 3 000 m². Sökanden har angett att nya byggnader planeras att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Den aktuella platsen ligger i dagsläget utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. VA-gruppen har yttrat sig och skriver att bostadsbebyggelse inom fastigheten ska införlivas i verksamhetsområde för vatten om ansökan om förhandsbesked beviljas.

För området gäller Områdesbestämmelser för Stöcke by (2480K-P93/18). Syftet med områdesbestämmelserna är att fastlägga markanvändningen inom redovisat område. Den tänkta placeringen ligger inom ett område markerat: Natur. Naturområde, skogs- och ängsmark.

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten.

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.

Inkomna yttranden

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

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

Vakin Avfall och återvinning har yttrat sig och skriver att sopkärl ställs ut på närmsta väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Transportväg och hämtplats måste också uppfylla NOA. Är det en återvändsgata måste vändmöjligheter finnas för sopbilen. Godkända sätt att vända är via T-vändning eller vändplan, se NOA 18 för dimensioner. Remissvaret i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Vakin VA skriver att tilltänkt bebyggelse inte ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. För utredning om ev. utvidgande av verksamhetsområde kommer ärendet att behandlas inom Umeå kommuns VA-grupp.

VA-gruppen meddelar att bostadsbebyggelse inom fastigheten ska införlivas i verksamhetsområde för vatten om ansökan om förhandsbesked beviljas. Detta innebär att fastigheten har rätt att anslutas till det kommunala vattennätet. Remissvaret i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Miljö- och hälsoskydd skriver i sitt yttrande att de tillstyrker den föreslagna lokaliseringen. De bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt. Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande. Platsen för lokaliseringen är "Natur" enligt gällande områdesbestämmelse för Stöcke by. Enligt nämndens bedömning har skogen på den aktuella platsen inga särskilda bevarandevärden varför lokaliseringen bör kunna tillåtas. De bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen. Remissvaret i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Fastighetsägare till Stöcke 11:45 har yttrat sig och skriver att han hoppas att husplaneringen går fortsatt bra.

Inkommet yttrande från sökanden

Sökanden har yttrat sig över förslaget till beslut och skriver sammanfattningsvis att platsen för det planerade bostadshuset ligger inom ett av Umeå kommuns tillväxtstråk och i anslutning till befintlig bebyggelse av tomter längs en gata. Sökanden skriver vidare att det vore lätt att ansluta tomten till vatten, el och väganslutning och det finns det inga tankar på att vidare bebygga fastigheten. Sökanden skriver också att tomtformationen går att lägga annorlunda om det skulle vara avgörande vid ett beslut och att deras intention är att behålla så mycket träd som möjligt på tomten, samt att närliggande skog inte kommer att påverkas. Yttrande i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-09

Situationsplan, inkommen 2022-09-21

Översiktskarta, inkommen 2022-09-21

Yttrande från sökanden, inkommet 2023-01-04

Yttrande från Umeå Energi Fjärrvärme, inkommet 2022-10-19

Yttrande från Umeå Energi, Elnät, inkommet 2022-10-13

Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2022-10-25

Yttrande från Vakin VA, inkommet 2022-10-28

Yttrande från VA-gruppen, inkommet 2022-11-17

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2022-10-27

Yttrande från fastighetsägare till Stöcke 11:45, inkommet 2022-10-18

Beredningsansvariga

Veronica Classon, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

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

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

Beslutsordning

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

Information

Beslutets giltighetstid

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

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

Kungörelse

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

Laga kraft

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

Överklagandetiden regleras i 13 kap. 16 § PBL.

Meddelande till grannar

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

Beslutet får överklagas

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

Beslutet delges

- Sökanden
- Ägare till fastigheten Stöcke 11:28

§ 12

Tavelsjö 59:1

Diarienum: BN-2022/01862

Tavelsjö 59:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återremiss

Beslut

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

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden bedömer att dessa lokaliseringar tillsammans med tidigare beviljade lokaliseringar i närheten (Tavelsjö 29:13) skapar en passande bebyggelse längs den gamla vägsträckningen. Förutsättning finns att dessa tre fastigheter kan utgöra början till en struktur ner mot Tavelsjös centrala delar.

Sammantaget ser byggnadsnämnden att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Tavelsjö 59:1, skifte 1. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen norr om Tavelsjön, väster om väg 633. Föreslagna tomtstorlekar är enligt ansökan ca 2 300 m² per tomt. Platsen är obebyggd sen tidigare och på den närmsta bebyggda fastigheten, Tavelsjö 58:1, finns ingen bostadsbebyggelse. Det finns ett beviljat förhandsbesked för ett enbostadshus på grannfastigheten Tavelsjö 29:1 (BN-2021/02588). I dagsläget finns det ingen ansökan om bygglov inlämnad efter det givna förhandsbeskedet. Infarter till de planerade tomterna, från väg 633,

planeras att anordnas via en ny väg på fastigheten som ansluts till en äldre samfällad väg, som ska förbättras för att kunna användas: Tavelsjö S:2. Sökanden har angett att planerad sanitär anläggning för nya byggnader är borrard vattenbrunn samt minireningsverk. Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

Denna ansökan togs upp vid byggnadsnämndens sammanträde den 16 november 2022 (§ 309), nämnden beslutade då att återremittera ärendet för att höra berörda sakägare och remissinstanser. Ärendet har varit ute på hörande och ansökan tas nu upp för beslut på nytt, med inkomna yttranden som en del av beslutsunderlaget.

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

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

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

Inkomna yttranden

Vakin VA skriver att de inte har något att erinra. Föreslagen placering ligger långt utanför kommunalt verksamhetsområde och sökande avser att lösa VA med enskilda lösningar.

Vakin Avfall och återvinning har yttrat sig och skriver att sopkärl ställs ut på närmsta väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Transportväg och hämtplats måste också uppfylla NOA. Vid anläggande av enskilt avlopp tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slambil och slamavskiljare inte bör överstiga 10 meter samt att vändmöjlighet för slambilen måste finnas. Remissvaret i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Trafikverket har inget att erinra men upplyser om att ny anslutning till allmän väg kräver väghållarens tillstånd.

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

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

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

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig och skriver att de avstyrker ansökan. De skriver sammanfattningsvis att de anser att byggande av bostäder på den föreslagna platsen inte utgör bästa val av markutnyttjande då den ligger i ett sammanhängande skogsområde, där bebyggelse saknas, och att skogsmark är en resurs som det bör hushållas med. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska enligt 3 kap. 4 § miljöbalken så långt som det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra ett rationellt skogsbruk. De skriver vidare att de bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt och att den inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön. De bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen. De informerar om att lokaliseringen ligger inom vattenskyddsområdet för Vindelälvsåsen – tertiär zon och skickar med information till sökanden avseende att söka tillstånd för enskild

avloppsanläggning samt placering av eventuell dricksvattenbrunn.
Remissvaret i sin helhet finns bifogat till detta beslut.
Tavelsjö samfällighetsförening skriver att de är positiva till redovisade planer och föreslår ett beviljat förhandsbesked.

Inkomna yttranden från sökande

Sökanden skriver i ett yttrande som kom in den 17 oktober 2022 bland annat att arbete pågår med att anordna den planerade servitutsvägen på hans fastighet samt arbete med den gamla samfälliga vägen. Dessa vägar kommer även gå till en planerad byggnation på fastigheten Tavelsjö 29:1. Till yttrandet har sökande skickat in fyra bilagor med foton och beskrivning av vägarbetet. Yttrandet finns i sin helhet bifogat till beslutet.

Sökanden yttrade sig över det tidigare förslaget till beslut (2022-10-31) och skrev då sammanfattningsvis att ansökan är lämplig då det finns ett beviljat förhandsbesked på fastigheten Tavelsjö 29:1, vilket innebär att bebyggelse kommer att finnas i närheten till de två planerade tomterna. Sökanden skriver vidare att servitut för en väg finns för den planerade tomten på Tavelsjö 29:1 samt att vägen till den gamla samfälliga vägen håller på att iordningsställas. Dessa båda vägar skulle också kunna nyttjas till de två aktuella tomterna i denna ansökan. Sökanden skriver att det finns fördelar med att kunna samordna och gemensamt bekosta saker som: säkring av bredband, vägbelysning, samråd med samfällighet för bruk och återställande av den gamla vägen m.m. i samband med att arbetet påbörjats med tomten på fastigheten Tavelsjö 29:1. Sökanden skriver vidare att det varit ett stort tryck på efterfrågan av tomter i byn de senaste åren och placeringen av de tänkta fastigheterna är klok och praktisk utifrån den till stora delar färdiga vägen på platsen samt närheten till byn utan att vara i någons utsikt över sjön. Yttrandet finns i sin helhet bifogat till beslutet.

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över det aktuella förslaget till beslut. Han har skickat in ett svar där han skriver att han fortsatt ser sakförhållandena så som han beskrev i tidigare yttrande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-09
Situationsplan, daterad 2022-09-28
Översiktskarta, daterad 2022-09-28
Yttrande från sökande angående planerad väglösning, med fyra bilagor, daterat 2022-10-17
Yttrande från sökanden, inkommet 2022-10-31
Yttrande från sökanden över förslag till beslut, inkommet 2022-12-15
Yttrande från Umeå Energi fjärrvärme, inkommet 2022-11-30
Yttrande från Umeå Energi, Elnät, inkommet 2022-12-01
Yttrande från Umeå Energi UmeNet AB, inkommet 2022-11-30
Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2022-11-29
Yttrande från Vakin VA, inkommet 2022-11-28
Yttrande från Trafikverket, inkommet 2022-11-30
Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2022-12-14
Yttrande från Taveljö samfällighetsförening, inkommet 2022-12-02

Beredningsansvariga

Veronica Classon, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

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

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

Beslutsordning

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

Information

Beslutets giltighetstid

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

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

Kungörelse

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

Laga kraft

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

Meddelande till grannar

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

Beslutet får överklagas

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

Beslutet delges

- Sökanden

§ 13

Innertavle 2:6

Diarienumr: BN-2022/02060

Innertavle 2:6 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är beräknad till 2 982 kronor, i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Tidsfristen började löpa den 28 oktober 2022 och beslut fattades den 25 januari 2023, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 3 veckor. Avgiften har reducerats med 4 473 kr med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Beräkning av avgift

Nedlagd tid: 7 timmar

Timdebitering: 1 065 kr/timme

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden gör bedömningen att lokaliseringen av de föreslagna åtgärderna inte stämmer överens med 2 kap. 3 § PBL, om bland annat att en ändamålsenlig struktur ska främjas med hänsyn till natur- och kulturvärden, eller med *Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeås*, riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper. Enligt riktlinjerna kan enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper ske i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt. I det här fallet placeras de föreslagna enbostadshusen i ett andra led från den enskilda vägen Sillviksvägen. Bebyggelsemönstret i området har karaktären av en radby med befintlig bebyggelse i huvudsak placerad längs Sillviksvägen.

Att, i det här fallet, lokalisera ny bostadsbebyggelse på det sätt som föreslås i ansökan samspelar inte, enligt byggnadsnämndens bedömning, med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt.

På grund av placeringen av de tänkta åtgärderna bedömer byggnadsnämnden att de föreslagna åtgärderna inte heller stämmer med de förhållningsätt för byn/bebyggelsegruppen som finns i Umeå kommuns dokument *Byggande i byarna*. I förhållningssätten står det bland annat "Placera nya byggnader med respekt för byns/bebyggelsegruppens individuella mönster och karaktär. Försök finna ett läge, som ger en naturlig komplettering till tidigare bebyggelse".

Med anledning av att de planerade åtgärderna kräver att en ny väg anläggs, gör byggnadsnämnden bedömningen att de föreslagna åtgärderna inte stämmer överens med bestämmelserna i 2 kap. 5 § PBL, om möjligheterna att ordna bl.a. trafik, eller med förhållningssättet i *Byggande i byarna* som anger att ny bebyggelse i första hand placeras intill befintlig väg.

Byggnadsnämnden anser att de åtgärder som ansökan omfattar inte är lämpliga att vidta på den föreslagna platsen. Inkomna yttranden föranleder ingen annan bedömning. Beslut om att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Innertavle 2:6 bör därför tas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Innertavle 2:6, skifte 3 och 9. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen söder om Innertavle. Den befintliga bebyggelsen i området är i huvudsak belägen längs en enskild väg: Sillviksvägen. De föreslagna tomterna placeras i ett andra led från Sillviksvägen, med en av tomterna väster om fastigheten Innertavle 2:57. Föreslagna tomtstorlekar är enligt ansökan ca 2 000 m² och infarter till de planerade tomterna planeras att anordnas via en ny väg som ansluts till Sillviksvägen. Sökanden har angett att de avser att ansluta till en lokal vattenförening och att enskilt avlopp planeras som avloppslösning. Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Den planerade lokaliseringen ligger på den östra sidan av Tavelån, vilken omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Den norra av de två planerade tomterna ligger delvis inom strandskyddat område. Det är ett mindre område i den nordvästra delen av den tänkta tomten som omfattas av strandskyddsbestämmelserna.

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

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

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

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

Inkommet yttrande

Innertavle samfällighetsförening har lämnat in ett yttrande där de sammanfattningsvis skriver att de anser att tomter i direkt anslutning till huvudväg liknande Sillviksvägen ofta resulterar i klagomål på hastigheter och tunga fordon och att lösningar med gemensamma utfarter därför kan vara att föredra. De skriver att tomterna på Innertavle 2:6 placeras vid den gamla vägen som fortfarande finns kvar, vilket de menar skulle vara en idealisk placering. De skriver också att det redan finns ett antal hus som ligger i "andra led". Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Inkommet yttrande från sökanden

Sökanden har yttrat sig över förslaget till beslut och skriver sammanfattningsvis att flera bebyggda tomter längs Sillviksvägen är placerade i andra led och det finns ett flertal infartsvägar från Sillviksvägen i likhet med den i ansökan planerade. Sökanden skriver vidare att gårdarna längs Sillviksvägen är placerade på ett sätt som inte följer strukturen av en radby och att deras tänkta placering av tomterna följer den ursprungliga bebyggelsen. Sökanden har skickat in bilagor med exempel på detta. Han har även skickat in ett nytt yttrande från Innertavle samfällighetsförening som en bilaga, samt en skrivelse från Sillviksvägarnas samfällighetsförening. Sökanden skriver att ett alternativ till den sökta infartsvägen är att nyttja den gamla byavägen som ligger i anslutning till de tänkta tomterna och har skickat med en bilaga med förslag till alternativ tillfartsväg. Angående att den nordligaste tomten omfattas av strandskyddet i sin nordvästra del skriver sökanden att det inte utgör något problem, då tomten är stor så kan det åtgärdas genom att ändra tomtgränsen något. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-10

Situationsplan, daterad 2022-10-28

Översiktskarta, daterad 2022-10-28

Yttrande från Innertavle samfällighetsförening, inkommet 2022-12-05

Yttrande från sökande över förslag till beslut med 6 bilagor, inkommet 2023-01-09

Beredningsansvariga

Veronica Classon, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Robert Axebro (C) – Avslag till ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden finner att 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

§ 14

Hunden 10

Diarienumr: BN-2022/01451

Fasadändring samt inredande av ytterligare bostad

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring samt inredande av ytterligare bostad med stöd av 9 kap. 30–35 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 11 715 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 20 december 2022. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Novalie Lilja (S), ledamot, i handläggningen av detta ärende.

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.

Den nya lägenheten uppfyller kraven om tillgänglighet och användbarhet men det saknas hiss i byggnaden vilket innebär att tillgänglighet till lägenheten i källarplanet saknas.

Enligt 3 kap 4 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, ska en byggnad vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar om det behövs för att en byggnad enligt 8 kap. 1 § 3 PBL ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Trots första stycket behöver en bostad inte vara tillgänglig genom en hiss eller annan lyftanordning, om byggnaden har färre än tre våningar. Om bostaden inte kan nå från marken, ska byggnaden dock vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att en hiss eller annan lyftanordning kan installeras utan svårighet. Vid tillämpningen av detta stycke ska med våning jämföras vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad. Eftersom det finns bostäder på vinden i aktuell byggnad har den således tre våningar vilket innebär att hiss eller annan lyftanordning krävs för lägenheten i källaren.

Sökande har redovisat att plats finns för att installera en plattformshiss men vill dock pröva ansökan utan krav på att hissen installeras. De anser att det inte är ansvarsfullt att låta en rullstolsburen person bo i källarplanet eftersom denne vid t ex en brand måste ta sig ut via fönstren.

Av 8 kap. 1 § 1 p. PBL ska även lämpligheten av byggnaden prövas för ändamålet. Boverkets byggregler (2011:6), kap. 6:33 anger att minst ett fönster i rum eller avskiljbara delar av rum där människor vistas mer än

tillfälligt bör vara placerat så att utblicken ger möjlighet att följa dygnets och årstidernas variationer. Begreppet utblick är inte definierat i plan- och bygglagstiftningen. I ett förslag till en ny standard, prEN 17037 Daylight of buildings, föreslås en utförligare definition av utblick, "view out". I förslaget till standard betonas upplevelsen och möjligheten till avkoppling genom byte av visuellt fokus och att utblicken bör möjliggöra att man kan uppleva himlen, landskapet och marken. Boverkets byggregler (2011:6) hänvisar däremot inte till detta förslag till standard. "Bygg ikapp" är en handbok som innehåller information om gällande regler och fördjupad kunskap om vad som behövs för att göra miljön tillgänglig och användbar. I boken står att fönster som personer i rullstol ska kunna se ut igenom placeras med underkant högst 0,80 m över golv, samt att det även är en lämplig höjd för stängning och öppning av fönster. I den nya lägenheten kommer bröstningshöjden för fönstren att vara 1,1 m. Bygglovsavdelningen bedömer att den föreslagna lösningen inte är optimal för en bostad med tanke på hur utblicken generellt är begränsad för lägenheter i källarplan. Kravet på att en byggnad ska vara tillgänglig och lämplig för sitt ändamål uppfylls inte.

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.

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

Ärendebeskrivning

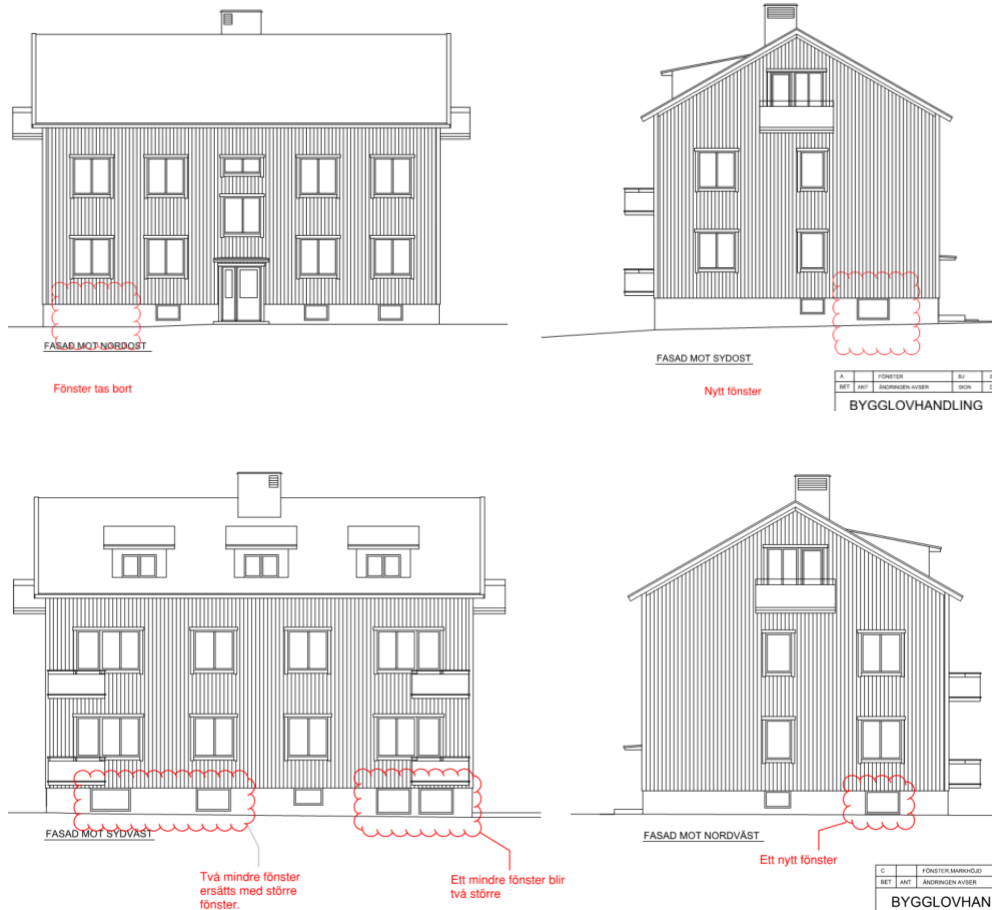
Ansökan avser bygglov för fasadändring och inredande av ytterligare bostad i källarplanet i flerbostadshuset på fastigheten 10. En ny lägenhet på 41 kvm inreds i källarplanet på byggnaden, några nya fönster till den nya lägenheten sätts in och några fönster i källarplan ändrar storlek. Dessutom ändras planlösningen något i källaren så att ett övernattningsrum inreds. 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 förses 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 ovanförliggande 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

Remiss har skickats till Västerbottens museum eftersom åtgärden vidtas inom ett område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Museet har framfört 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 har kommenterat 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 Hunden 8 och 10 så nära ursprungligt utseende som möjligt.
- Vårt tidigare garage behövde rivas eftersom det satt ihop med garaget på Hunden 11, vilket beviljades rivningslov. Därefter uppfördes en carport på samma plats.

Sökande har fått ta del av förslaget till beslut och framfört följande synpunkter:

- Hiss ingår i planeringen och finns med på insänd ritning men avsteg önskas från kravet om hiss då vi inte bedömer det ansvarsfullt att en rullstolsburen person ska bo i lägenheten och vid t ex brand vara tvungen att ta sig ut genom de stora fönstren.
- Jämförbara lägenheter, t ex i vårt hus på Hunden 8, passar däremot mycket bra som ungdoms/student boende.
- Vi motsätter oss krav på fönster med bröstningshöjd 0,8 m. Om det absolut krävs så kan ljusbrunnar anläggas utanför fönstren. Förgårdsmarken vid fönster mot söder kommer inte att påverkas utan vara intakt.

Remissvar och följebrev biläggs beslutet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-03
- 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
- Yttranden från remissinstanser

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
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 15

Ängersjö 3:26

Diarienum: BN-2022/01728

Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport med stöd av 9 kap. 30–35 §§ 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 Jörgen Magnusson.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglov är 31 524 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 11 november 2022. Tidsfristen har överskridits med 1 vecka.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage med carport på fastigheten Ängersjö 3:26. Fastigheten är bebyggd med en mindre förrådsbyggnad och omfattas varken av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

Byggnadernas utformning och placering är lämpade med hänsyn till stads- och landskapsbilden och har en god form-, färg- och materialverkan samt är anpassade till platsen. Nybyggnationen uppfyller kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Berörda sakägare och remissinstanser är hörda. Sökande kommer att beakta de kommentarer och upplysningar som inkommit.

Åtgärden uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL och ska därmed beviljas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport på fastigheten Ängersjö 3:26, som ligger cirka 4 km väster om Hörnefors. Fastigheten är bebyggd med en mindre förrådsbyggnad och omfattas varken av detaljplan eller områdesbestämmelser men ligger inom område där översiktsplanen för Umeå kommun samt tematiskt tillägg för landsbygden gäller. Översiktsplanen innehåller inte något som påverkar beslutet för det aktuella ärendet. Fastigheten ligger inte inom något av de fem tillväxtstråken som pekas ut i översiktsplanen men i översiktsplanen framgår att utveckling av bebyggelse betraktas positivt även utanför tillväxtstråken. Den aktuella platsen ligger på 150 – 300 m avstånd till befintliga permanentbostäder och närmaste enskilda väg ligger ca 150 m från platsen. Kollektivtrafik nås närmast via buss på E4 eller tåg från Hörnefors.

Byggnaderna uppförs med fasad av stående träpanel i grå kulör och sadeltak med tegelprofilerad plåt i svart kulör. Till platsen för byggnationen går en samfällad väg som man har rätt att nyttja enligt en sk avsöndring från Ängersjö 3:13, på 1920-talet. Sökande har uppgett att det tidigare, under 1960-talet, har stått ett bostadshus på platsen.

Handläggning

Som en del i handläggningen har remissinstanser och sakägare hörts i ärendet.

Berörda grannar har getts möjligheten att ange yttrande. En granne undrar vem som äger vägen ner till byggplatsen. En annan granne, som nyttjar vägen för att komma till sitt skogsskifte önskar att ett servitut upprättas där det framgår att kostnader för att hålla vägen fram till enbostadshuset måste betalas av ägarna till Ängersjö 3:26. Sökande har skrivit ett servitutsavtal gällande detta med aktuell fastighetsägare.

Remiss har skickats till berörda remissinstanser; Vakin, Umeå Energi, Miljö- och hälsoskydd, LRF samt byålderman. Ingen av remissinstanserna har något att erinra mot åtgärden men några har lämnat upplysningar i sina svar och sökande har meddelat att man kommer att beakta dessa. Inkomna granneyttranden och remissvar biläggs beslutet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-04
- Situationsplan, inkommen 2022-11-09
- Plan- och sektionsritning, inkommen 2022-11-11
- Fasadritning, inkommen 2022-11-09
- Marksnitt, inkommen 2022-11-09
- Plan-, fasad- och sektionsritning garage, inkommen 2022-11-09
- Marksnitt garage, inkommen 2022-11-09
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser
- Följebrev

Beredningsansvarig/Föredragande

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
- Ägare till fastigheten Ängersjö 3:6
- Ägare till fastigheten Ängersjö 3:14

Beslutet med tillhörande handlingar skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 16

Degernäs 5:30

Diarienumr: BN-2022/01532

Nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 18 105 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 29 november 2022. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Åtgärden om nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad sker på fastigheten Degernäs 5:30, som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Åtgärden överensstämmer inte med kommunens översiktsplan, då den placeras inom riksintresse för kommunikationer – väg. Åtgärden utformas inte heller på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § PBL. Åtgärden går dessutom emot fastighetsägarens synpunkter gällande placering från fastighetsgränsen.

Byggnadsnämnden bedömer därför att bygglovets inte ska ges för åtgärden. (9 kap. 31 § PBL).

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar med 225,6 kvm byggnadsarea (BYA) och 368,8 kvm bruttoarea (BTA) samt en komplementbyggnad i två våningar med 88,8 kvm BYA och 160,7 kvm BTA. Komplementbyggnaden består av ett varmförråd på bottenvåning och ett förråd samt en mindre bostad med 42,2 kvm boarea (BOA) på övervåning. Möjlig placering av hiss, som möjliggör tillgänglighet till bostaden på övervåning, redovisas i ansökan intill loftgången/yttertrappan mot sydost. Enbostadshusets och komplementbyggnadens fasader består av puts i kulör svart med små partier i stående träpanel i kulör röd, och det platta taket består av papptak i kulör svart. Befintliga byggnader, som består av en huvudbyggnad med 127 kvm och tre komplementbyggnader med 45, 42 respektive 12 kvm, alla i en våning, rives. En Attefalls komplementbyggnad med 29,9 kvm är dessutom planerad vid fastighetens sydöstra hörn (startbesked beviljat i ärende BN-2021/00887).

Handläggning

Enligt översiktsplanens fördjupning för Umeå placeras fastigheten inom riksintresse för kommunikationer – väg, som består av långsiktigt östligt reservat för en framtida E4 förbi Umeå, där överfarten av Umeälven samordnas med Botniabanan. Kommunens förhållningssätt är att ingen verksamhet eller bebyggelse som påverkar möjligheten att i framtiden ianspråkta reservatet bör tillåtas. Sökande har informerats att inom detta område kan det finnas någon chans att godkänna ersättningsbyggnad om inte större än den befintliga som ersätts, men så är inte det här fallet. Dessutom ligger fastigheten i centrum av infrastrukturreservatet, där är kommunens förhållningssätt även mer restriktivt och ingen nybyggnation över huvud taget bedöms vara möjlig att bevilja i nuläget.

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

Fastighetsägare har hörts i ärendet, och synpunkter har inkommit, nämligen om att byggnationen inte ska ske närmare än 4,5 m från fastighetsgränsen. Den föreslagna komplementbyggnaden har ytterväggen mot sydost 4,5 m från närmast fastighetsgräns, men yttertrappan och loftgången (samt eventuell hiss), som är mätvärda delar av byggnaden, placeras 2,1 m från fastighetsgränsen.

Trafikverket har också hörts i ärendet, som berörd remissinstans, på grund av placeringen inom infrastrukturreseptet och att del av fastigheten är bullerutsatt. I sitt remissvar har Trafikverket inget att erinra under förutsättningar att eventuella bullerskyddsåtgärder ordnas inom den egna fastigheten och bekostas av fastighetsägaren. Efter Trafikverkets svar bedömer bygglovsavdelningen att med kommunens bullerutredning från 2015 som underlag uppfyller fastigheten förutsättningar om skydd mot buller, enligt 3, 4 och 5 §§ bullerförordningen (2015:216). Om förutsättningarna angående buller ändras eller den nämnda utredningen visas inte vara aktuell, ska synpunkter från Trafikverket angående bullerskyddsåtgärder beaktas.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse:

- Angående placering inom E4-reservatet nämner sökande att Trafikverket inte har inkommit med något att erinra.
- Angående anpassning till området, säger sökande att *"bygglovskontoret gör helt motstående bedömningar på liknande ärenden inom samma område och i närtid"*. Sökande hänvisar till tidigare byggnadsnämnds protokoll som anger att *"i området finns idag en varierad och blandad bebyggelse med både enbostads- och fritidshus med varierande karaktärer beträffande gestaltning, storlek, material- och kulörval, och att ny bebyggelse ska komplettera befintlig bebyggelse"*. Sökande jämför med fastigheten *"Degernäs 5:37, med total byggnadsarea 273 kvm"* och en högre exploateringsgrad än förslaget för Degernäs 5:30. Dessutom innebär förslaget *"platta tak"* i stället för *"stora vinklade taktytor som skulle lätt bli dominerande för omgivningen"*.
- *"Befintliga byggnader på fastigheten är i så dåligt skick att en helrenovering rimligen inte är genomförbar"*. *"Utökningen av ytan består i att familjen är stor och behöver en bostadsyta om minst 5*

ROK med separat arbetsrum för arbetsplats i hemmet". Grannar och "byamän" verkar ha lämnat till sökande positiva kommentarer om bygglovsansökan. Lägenheten på komplementbyggnadens övervåning ger möjlighet till sökande "att bo på fastigheten under rivnings- och uppförandetiden". Med den mindre lägenheten ovanpå garaget behövs inte längre attefallsbyggnaden som har beviljats i tidigare ärende.

- Enligt sökande ska yttertrappan och loftgången på komplementbyggnaden inte ingå i det som fastighetsägare menar med att byggnader ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgränsen.

Bygglovsavdelningen bemöter sökandes synpunkter enligt följande:

- Infrastrukturens reservatet ingår i kommunens översiktsplan och förhållningssättet i denna ska följas av bygglovsavdelningen.
- På fastigheten Degernäs 5:37 har beviljats bygglov för en huvudbyggnad i 1,5 våningar (det vill säga, övreplanet utförs inte i full höjd) med 137 kvm byggnadsarea och en komplementbyggnad i en våning med 138 kvm byggnadsarea (varav 106 kvm bruttoarea). Exploateringsgrad är inte relevant i området, då det finns fastigheter med olika storlekar. Skalan är den mest relevant, och bebyggelsen på Degernäs 5:37 följer skalan i området, vilket inte sker med det som nu söks för Degernäs 5:30, som blir dominant för omgivningen.
- Området är inte lämpligt för en så stor bostad/byggnad.
- Yttertrappan och loftgången (samt eventuell hiss) är mätvärda delar av komplementbyggnaden.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2022-12-07
- Situationsplan, inkommen 2022-11-29
- Plan- och sektionsritning, inkommen 2022-10-14
- Fasadritning, inkommen 2022-09-09
- Plan-, sektions- och fasadritning, inkommen 2022-10-14
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser
- Yttrande från sökande

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 17

Balder 8

Diarienum: BN-2022/01586

Förlängning av tidigare tidsbegränsat lov för ändrad användning från handel till vårdinrättning till och med 2030-07-01 - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från handel till vårdinrättning till och med den 1 juli 2030.
2. Avgiften för bygglovet är 0 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 16 september 2022. Tidsfristen har överskridits med mer än 5 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Detaljplanen reglerar att byggnaderna får användas till handel och kontor. Byggnadsnämnden bedömer att användningen som avses i sökt bygglov inte i någon större omfattning skiljer sig från de planenliga verksamheterna samt konstaterar att de detaljplaner som berörs är under omarbetande.

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 enligt 9 kap. 31 e § PBL anses bygglovet inte medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen, ger sammantaget skäl för att avvikelsen kan godtas och ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan gäller förlängning av tidsbegränsat lov för ändrad användning från handel till vård på plan 2 till och med den 1 juli 2030 inom den norra delen av fastigheten Balder 8.

Fastigheten är belägen i Umeå centrum och omfattas av detaljplanen 2480K-P99/38.

År 2015 gavs planbesked avseende till- och påbyggnad av existerande byggnader inom fastigheten för bostäder. Syftena med tillkommande planen är också att värna om berörda stadsrummen och en ändamålsenlig hantering av kvarterets inre rumslighet samt att säkerställa friytor och parkeringsytor. Planarbetet ligger fortfarande i ett tidigt skede. Detaljplan avdelning har meddelat intentionen att återta planarbetet inom korttid.

Inom fastigheten fanns butiker i markplan och en galleria på plan 2 som när det ursprungliga bygglovet beviljades bestod av tomma handelslokaler till följd av den ökande konkurrensen inom handeln i centrum och externa köpcentrum.

Tidigare beviljad åtgärd innebar att plan 2 inom den norra delen av fastigheten togs tillfälligt i anspråk för inrättning av vård i stället för handel.

Gällande detaljplan tillåter handel och kontor vilket innebär att ändringen från handel till vård inte ryms inom detaljplanens ramar. Ansökan uppfyller kraven på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Inga yttre ändringar har gjorts eller kommer att göras.

Handläggning

Sökande informerade efter bygglovsavdelningens begäran att under planarbetets gång har ett behov identifierats att utreda förutsättningarna för kontor- och vårdverksamhet i högre grad än vad som anges i befintlig detaljplan. Den galleria som bedrevs på plan 2 är numera ombyggd till kontor- och vårdverksamhet. Ett 8-årigt tillfälligt bygglov gavs 2017 för denna verksamhet mot bakgrund, enligt sökande, att förutsättningarna för kontor- och vårdverksamhet skulle utredas i planarbetet. På grund av

osäkra förutsättningar avseende riksintresseanspråket för kulturmiljö i centrala Umeå så har planarbetet dragit ut på tiden och kommer sannolikt inte vara i mål förrän 2028, anser sökanden, då fastighetsägaren och Umeå kommun i samråd prioriterat andra detaljplaner före och därav är inte samrådshandlingen ens påbörjad. Önskemålet är därmed med bakgrund av att detaljplanearbetet utsträcks i tid att få förlängt tillfälligt bygglov med fem år för att ge kontor- och vårdverksamheten planeringsförutsättningar under tiden detaljplanearbetet pågår. Sökande hävdar att avflytta hyresgästerna och tömma lokalerna i väntan på att förutsättningarna utreds skulle ha som konsekvens att lokalerna skulle stå tomma under tiden detaljplanearbete sker.

Sökande blev i ett tidigt skede av handläggningen informerad om att det inkomna förslaget inte uppfyllde enligt bygglovavdelningens bedömning de förutsättningar som gäller för en eventuell förlängning av ett tidsbegränsat bygglov då behovet inte bedöms vara tillfälligt.

Sökande bestämde dock att lyfta ärendet till byggnadsnämnden, och efter att ha tagit del av förslaget till beslut har yttrat att erfarenheten visar att det kommer att ta längre tid än 2,5 år från där vi är nu i processen. Även om detaljplanen är klar om två år så hjälper det dem inte att behålla hyresgästen som bedriver vård. Sökande och hyresgästen måste redan idag veta vad som gäller och få planeringsförutsättningar utifrån upphandlingar och rekrytering av personal då hyresavtalet innehåller en klausul där de kan tvingas flytta den 1 juli 2025 om de inte har giltigt bygglov. Sökande vädjar därför till förståelse för att de behöver handlingsutrymme att ligga före så att en förlängning kan medges redan nu. Risker är annars att de måste börja fundera på nya lokaler. I dessa ekonomiska tuffa tider som stundar så skulle det vara helt absurt att ställa sig med tomma lokaler då de vill ha så många människor i centrum som möjligt för att upprätthålla omsättningen för handel och restaurang. Och hållbarhetsmässigt att inte kunna använda den investering som är gjord vore otänkbart. Speciellt med tanke på att fastigheten är lämplig för vård och kontor vilket påtalas i skrivelsen från kommunen.

Ärendet har hanterats i byggnadsnämnden i november 2022 där det beslutades att ärendet skulle återremitteras för fortsatt handläggning och kompletteras med inkomna synpunkter.

Berörda sakägare har hörts och inga negativa synpunkter har kommit in.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2022-10-19
- Situationsplan, inkommen 2017-04-05
- Planritning, inkommen 2017-04-05
- Sektionsritning, inkommen 2017-04-05
- Relationsplanritning, inkommen 2017-04-05

Beredningsansvarig/Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Jan Kollberg (KD) och Wilma Hvirfvel (L) – Bifall till ansökan om förlängning av tidsbegränsat lov.

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar att bevilja ansökan om förlängning av tidigare tidsbegränsat lov till och med den 1 juli 2030.

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.

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 18

Kungsgården 1 och Kungsgården 2

Diarienum: BN-2022/02114

Rivning och nybyggnad av förskola

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för rivning och nybyggnad av förskola.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Therese Nyman.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet 77 745 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 25 november 2022. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Sökande har sökt bygglov för rivning och nybyggnad av förskola på fastigheten Kungsgården 2. Fastigheten omfattas av detaljplanerna 2480K-P135/1964 och 2480K-P276/1966.

Rivning av förskola

Av 9 kap. 34 § PBL följer att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad som inte omfattas av rivningsförbud eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Förskolan som avses rivas har inget rivningsförbud eller kulturhistoriskt värde och rivningslov ska därför ges.

Nybyggnad av förskola

Byggnadsnämnden bedömer att den avvikelse från detaljplanen gällande byggnadshöjd kan ses som en liten avvikelse då den inte medför några nämnvärda negativa konsekvenser för omgivande fastigheter. Avvikelsen är därtill förhållandevis liten och motiverad av nya standarder för förskolor samt att man valt trä som stommaterial.

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 enligt 9 kap. 31 e § PBL anses bygglovet inte medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen, ger sammantaget skäl för att avvikelsen kan godtas och ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan gäller rivning av förskola och nybyggnad av förskola samt mindre komplementbyggnader inom fastigheterna Kungsgården 1 och 2. Fastigheterna omfattas av detaljplanerna 2480K-P135/1964 och 2480K-P276/1966.

Förslaget är att ersätta den befintliga förskolan med en ny förskola med åtta avdelningar i två plan och tillhörande produktionskök. Avdelningarna dimensioneras för 17 barn (136 barn totalt). Byggnaden ska uppföras med brun, ljusröd och omålad stående träpanel samt grått papptak.

Inom fastigheten ska också finnas fem mindre komplementbyggnader: ett par befintliga förråd som flyttas till en ny placering inom fastigheten, ett större förråd med skärmtak och cykelparkering, en byggnad för barnvagnsförvaring samt ett förråd till.

Angöring för servisfordon görs via Lagmansgatan norr om fastigheten. Bilparkering för att hämta/lämna barn placeras mot väster med infart och utfart mot Kyrkhamnsvägen.

Enligt Boverkets vägledning för planering av förskole gårdar (*Gör plats för barn och unga!*) bör man vid bedömning av tillräckligt stor friyta ta hänsyn

till både friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått utifrån antalet barn och enligt Boverkets dokument kan vara 40 m² friyta per barn i förskolan (5 440 m² i det här fallet). Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3 000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov (*Mårtensson et al 2009*).

Friytan som föreslås hamnar på 7 215 m², betydligt större än kravet (5 440 m²).

Enligt detaljplanen får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,2 meter. Förslaget innebär dock att byggnadshöjden hamnar på 7,78 m, på grund av materialval för bärande konstruktionen, något som bedöms inte vara en liten avvikelse.

Handläggning

Remiss har skickats till Gator och parker och de förordar att bygglovet beviljas. Trottoarer på Lagmansgatan behöver förstärkas vid in- och utfarter samt utbyte till infarts sten. På Kyrkhamnsvägen ska de gamla infarterna återställas med vanlig kantsten, och de nya infarterna byggas med infarts sten.

Remiss har skickats till miljö- och hälsoskyddsnämnden som tillstyrker bygglovet under några förutsättningar som ska beaktas:

- Ventilationen ska utföras enligt gällande riktvärden/normer.
- Material och ytskikt ska vara lätt att rengöras, tvättas eller torkas av.
- Ljudnivån i förskolor är hög varför bullerdämpande åtgärder ska beaktas.
- Ljudnivån från verksamhetens ventilation ska inte överskrida Folkhälsomyndighetens allmänna råd gällande ljudnivåer.
- En anmälan hos miljö- och hälsoskyddsnämnden ska göras minst 6 veckor innan verksamheten ska påbörjas.

Remiss har skickats också till Umeå Energi avseende eventuella berörda ledningar. Umeå Energi ska kontaktas avseende urkoppling och eventuell flyttning av fiberkabel, serviskabel, och fjärrvärme.

Vakin har yttrat sin om förslaget och har inget att erinra under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs. På yttrandet betonas speciellt att transportvägar och hämtplatser ska göra det.

Berörda sakägare getts tillfälle att yttra sig över åtgärden pga. avvikelsen avseende byggnadshöjd. Inga synpunkter har kommit in.

Sökande förklarade orsaken till avvikelsen efter att ha varit informerad om den. Sökandes argument är att avvikelsen är en konsekvens av materialval för bärande konstruktionen. Orsaken för valet är att Umeå kommun har flera uppsatta mål om minskad klimatpåverkan och reduktion av växthusgasutsläpp. Att bygga bärandekonstruktionen helt i trä möjliggör minskning av klimatpåverkan med 60 % jämfört med en konstruktion i betong och stål i liknande egenskaper. Nackdelen är att en konstruktion i trä bygger mer på höjden än i betong.

Sökande argumenterar att byggnadshöjden i detaljplanen från 1964 är satt efter dåtidens byggnadsstandard vilket skiljer sig mycket från dagens BBR-krav. Generellt försvåras möjligheten att uppfylla flera av dagens BBR-krav om mellanbjälklagshöjderna är låga bl.a. avseende ventilationssystemet. Enligt sökande följer förskolan syftet med planen avseende användning och avvikelsen kommer inte att påverka anliggande fastigheter i någon större utsträckning. Byggnaden har en högre byggnadshöjd än vad som anges i detaljplanen men taket på den tänkta byggnaden är relativt flackt, 15 grader, som gör att den totala höjden blir sannolikt lägre än om man skulle bygga byggnaden med betong. Sammanfattningsvis anser sökande att en något högre byggnadshöjd medför är att byggnaden kan byggas på ett mer rationellt sett, både konstruktions- och installationsmässigt, att klimatpåverkan kommer även att minska byggnadsstommens med ca 60 % enligt LCA-analys och att avvikelsen bör kunna ses som mindre och förenlig med detaljplanens syfte.

Sökandes argument samt en skuggstudie som visar på hur en byggnad som följer detaljplanens byggnadshöjd och en annan med byggnadshöjden 8 m (lite högre än den som prövas) skuggar omkringliggande områden, bifogas som bilagor till tjänsteskrivelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-09
- Nybyggnadskarta, inkommen 2022-11-07
- Situationsplan, inkommen 2022-11-25
- Planritning, inkommen 2022-11-07
- Fasadritning, inkommen 2022-11-07
- Sektionsritning, inkommen 2022-11-07
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Johan Stål (V) – Bifall även till den delen av ansökan om som avser nybyggnad av förskola.

Beslutsordning

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

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till Berglunds med fleras förslag att även bevilja bygglov för nybyggnad av förskola och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

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 rivningslov

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 skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 19

Anumark 9:1

Diarienumr: BN-2022/01768

Tidsbegränsat lov i efterhand för uppställning av husvagnar för bostadsändamål och upplag till och med 2027-09-13

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om tidsbegränsat bygglov i efterhand för uppställning av husvagnar för bostadsändamål till och med den 13 september 2027 med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 16 507 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 8 december 2022. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Jan Kollberg (KD), ledamot, i handläggningen av detta ärende.

Skäl till beslut

Åtgärden, det vill säga tidsbegränsad uppställning av husvagnar för bostadsändamål, bedöms inte vara lämplig för sitt ändamål.

Av 9 kap. 33 § PBL följer att ett tidsbegränsat bygglov får ges för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 30–32 a §§ om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid. Förslaget uppfyller inte alla förutsättningar i och med att husvagnarna som ska användas som bostäder inte uppfyller

tillgänglighetskraven eller uppfyller Boverkets krav på hur bostäder ska dimensioneras och disponeras, samt de avses placeras på en fastighet som inte är avstyckad för bostadsändamål. Berörda sakägare och remissinstanser har fått möjlighet att lämna synpunkter på förslaget och inga negativa synpunkter har inkommit. Förslaget innebär att det inte finns något rinnande vatten till husvagnarna utan att de boende hämtar vatten i dunkar från gården. Enligt uppgift från sökanden ska det även vara möjligt att koppla på vatten från närliggande gårdsbyggnad. Sammantaget bedöms förslaget inte utgöra lämpliga bostäder varför tidsbegränsat bygglovs inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan innebär en tidsbegränsad uppställning av tre husvagnar, två för bostadsändamål och en som upplag, inom fastigheten Anumark 9:1. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller några områdesbestämmelser. Fastigheten är registrerad som en lantbruksenhet och innefattar en hästverksamhet. Stall, maskinhallar, förråd och containers finns på gården.

Syftet med husvagnarna är att förse anställda som jobbar med Norrbotniabanan med boende. Enligt uppgift från sökande så ska de bo i husvagnarna måndag till fredag i ca fem års tid. De boende ska själva stå för vatten som tas med i dunkar från gården eller möjligt kopplas på direkt från gårdsbyggnad, och lämna sopor på närmaste återvinningsstation. Husvagnarna är ca 15 m² stora. Sökanden framför även att det finns dusch och wc på arbetsplatsen där de kommer ha tillgång dygnet runt.

Handläggning

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över inkomna synpunkter, remisser och tjänsteskrivelsen. Sökande har yttrat att de inte trott att åtgärden var bygglovspliktig och ber om ursäkt att de ställt upp husvagnarna utan bygglov och att ett tillsynsärende påbörjades. De blev under den handläggningen rekommenderade att söka bygglov och bedömningen i det skedet var att bygglov skulle kunna beviljas. Vagnarna är vinterbonade husvagnar med värme och tillgång till rinnande vatten och det enda kraven de inte uppfyller är tillgänglighetskraven.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över åtgärden. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Remiss har skickats till Vakin och miljö- och hälsoskyddsnämnden. Vakin har svarat att de inte har något att erinra så länge anvisningarna i NOA 11 följs. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att förslaget uppfyller krav på att ges möjlighet att upprätthålla en god personhygien och få tillgång till toalett.

Bygglövsavdelningen bedömer att husvagnar inte kan ses som lämpliga bostäder.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-09
- Situationsplan, inkommen 2022-10-27
- Följebrev, inkommen 2022-12-08
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Johan Stål (V) med instämmande av Mikael Berglund (S) – Avslag till ansökan om tidsbegränsat lov i efterhand enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om tidsbegränsat lov i efterhand enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 20

Hörneå 55:12

Diarienumr: BN-2022/01893

Tillbyggnad av komplementbyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad 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 (2020:900), 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 12 780 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 16 november 2022. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Inom planområdet finns flera liknande avvikelser där byggnader placerats närmare tomtgräns än detaljplanens bestämmelser.

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 enligt 9 kap. 31 e § PBL anses bygglovet inte medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen, ger sammantaget skäl för att avvikelsen kan godtas och ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av garage och förråd med carport inom fastigheten Hörneå 55:12. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P HÖ A1/10. Åtgärden innebär att en carport om ca 37 m² byggs till på sidan om befintligt garage och förråd. Carporten ges en fasadbeklädnad med liggande grå träpanel och tak i svart klickfals.

Tillbyggnaden av carporten innebär att byggnaden hamnar 1 meter från tomtgräns mot granne. För fastigheten gäller att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns om det inte kan ske utan men för berörd granne och att det finns ett särskilt påkallat skäl. Sökanden har angett som skäl att om carporten byggs framför garaget i stället för nära tomtgränsen så kommer ett befintligt köksfönster behöva byggas igen. Enligt byggnadsnämndens tolkning om vad ett giltigt särskilt skäl kan vara så ska det vara då det inte är möjligt att bygga på någon annan plats eller med annan utformning, samt att åtgärden i sig ska vara uppfylla ett angeläget behov för fastigheten. Carporten bedöms inte uppfylla alla kraven.

Handläggning

Ärendet har skickats på hörande av berörda sakägare och inga negativa synpunkter har inkommit.

Sökanden har tagit del av tjänsteskrivelsen och framfört att bygget inte kommer att störa någon och att berörda grannar inte har några negativa synpunkter. Sökanden har också skickat in bilder på andra byggnader nära tomtgräns i området men inte angett några fastighetsbeteckningar så att vi kan kolla om de är lagligt uppförda.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-03
- Situationsplan, inkommen 2022-11-16
- Plan- och sektionsritning, inkommen 2022-11-16

- Fasadritning, inkommen 2022-11-16
- Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget och 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

- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning
- Informationsbilaga

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 21

Hornugglan 15

Diarienum: BN-2022/02065

Nybyggnad av enbostadshus med garage och rivning av befintligt hus

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage och rivning av befintligt hus.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Patrik Widebo.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Utifrån förutsättningarna på platsen bedömer byggnadsnämnden att en finutstakning krävs enligt 10 kap. 26 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, av nedanstående byggnader för att säkerställa placeringen
 - Enbostadshus med garage

Finutstakningen ska vara utförd innan grundläggningsarbetena påbörjas.

Uppföljning av fintutstakningen och byggnadens eller byggnadernas placering kan komma att ske.

Finutstakning kan utföras av byggnadsnämnden eller i egen regi efter att ansökan om detta är godkänt av byggnadsnämnden.

För mer information, avgifter, beställning av finutstakning, ansöka om att utföra i egen regi och hur finutstakningen går till vänligen läs mer på www.umea.se/husutsattning

Om finutstakningen utförs i egen regi ska mätdata motsvarande utvändig färdig fasad anmälas och lämnas in till Lantmäteri, Umeå kommun.

5. Avgiften för avslaget är 36 742 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 november 2022. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Inom planområdet finns flera liknande avvikelser där byggnader placerats närmare tomtgräns än detaljplanens bestämmelser. Det finns även flera exempel där komplementbyggnad sammanbyggs med huvudbyggnad och där den sammanlagda byggrätten nyttjas sammantaget.

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 enligt 9 kap. 31 e § PBL anses bygglovet inte medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen, ger sammantaget skäl för att avvikelsen kan godtas och ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus med vidbyggt garage samt rivning av befintligt enbostadshus inom fastigheten Hornugglan 15. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P77/1962.

Åtgärden innebär rivning av befintliga byggnader på fastigheten och nybyggnad av ett enbostadshus med vidbyggt garage. Enbostadshuset uppförs i en våning med inredd vindsplan. Fasadbeklädnad på byggnaden blir i vit liggande träpanel och svart plåttak, och byggnaden får en byggnadsarea om ca 171 m². Huvudbyggnaden placeras med ett avstånd om 1,5 meter från fastighetsgräns mot grannen.

Handläggning

Ärendet har skickats på remiss och på hörande av berörda sakägare. Umeå Energi har lämnat ett remissvar om ledningar som ska beaktas. En sakägare har svarat att det är oförsvarbart att riva byggnaden i stället för att åtgärda brister på befintlig byggnad.

Sökanden har tagit del av tjänsteskrivelsen och svarat att de behöver riva huset bl.a. på grund av höga radonvärden och anser att den nya byggnaden passar bättre in området. De allra flesta hus i området ser ut som förslaget vilket gör att det blir anpassat. Den närmsta grannen är positiv till förslaget.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-03
- Situationsplan, inkommen 2022-10-28
- Planritningar, inkommen 2022-11-30
- Fasadritningar, inkommen 2022-11-30
- Sektionsritningar, inkommen 2022-10-28
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Robert Axebro (C) – 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

- Kallelse till tekniskt samråd
- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Ägare till fastigheten Hornugglan 4

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 22

Kvarnen 3

Diarienum: BN-2022/01038

Tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av komplementbyggnad samt rivning av garage

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av komplementbyggnad samt rivning av garage med stöd av 9 kap. 30–31 b-c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 14 910 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 29 november 2022. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av komplementbyggnad samt rivning av garage på fastigheten Kvarnen 3. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P O A1/06.

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.

Detaljplanen anger att byggnad får uppföras med högst en våning, vind får inredas. Den sökta åtgärden avviker från detaljplanen avseende antal våningar. Förutsättningarna att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 30 § uppfylls inte.

Av 9 kap. 31 b § 1p. PBL följer att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och kan betraktas som liten eller om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Att bygga till huset med två våningar kan inte bedömas vara en liten avvikelse. Föreslagen tillbyggnad bedöms inte heller vara förenlig med detaljplanens syfte.

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

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus på entréplan och källarplan med 56,3 kvm bruttoarea, BTA, på varje plan, sammanlagt 112,6 kvm BTA. Sökt åtgärd innebär också nybyggnad av komplementbyggnad (carport med förråd) och rivning av vidbyggt garage. Fasaderna utgörs av stående träpanel i röd kulör och taken består av svart plåttak, lika befintlig byggnad. Åtgärden uppfyller kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Åtgärden vidtas inom område som omfattas av detaljplan, 2480K-P O A1/06. Detaljplanen anger att byggnad får uppföras med högst en våning, vind får inredas. Den sökta åtgärden innefattar tillbyggnad av två plan. Tillbyggnaden görs till större delen på den östra fasaden. Nedre plan får tre stora fönster och en dörr och befintlig källarvägg friläggs och ett större fönster sätts in i befintligt rum på den östra fasaden. På entréplan är det fönster längs hela tillbyggnaden med stora glaspartier mot taket på den östra fasaden. Det innebär att den östra fasaden får stora fönster och dörr

som vetter mot vatten och att befintlig källarvägg friläggs, därmed upplevs fasaden som två våningar. I området finns ingen liknande avvikelse. Bygglövsavdelningen bedömer att åtgärden strider mot gällande detaljplan.

Handläggning

Sökande har lämnat in en skrivelse med sina synpunkter. Sökande anger att det nedersta planet till största delen är beläget under omgivande mark. Golvet översida i våningen ovanför ligger 1,21 m över markens medelnivå. Källare anses vara en våning endast om golvet översida i våningen ovanför ligger mer än 1,5 m över markens medelnivå invid byggnaden. Det finns en rad två-våningshus i området. Skrivelsen och bilagor bifogas i sin helhet.

Bygglövsavdelningen anser att dom byggnader sökande hänvisar till följer detaljplanen, som anger att en våning och vind får inredas, byggnadshöjd högst 5,4 m.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2022-12-09
- Situationsplan, inkommen 2022-11-29
- Planritningar, inkommen 2022-07-26, 2022-10-24, 2022-11-29
- Fasadritningar, inkommen 2022-11-29
- Sektionsritning, inkommen 2022-11-29
- Foton, inkommen 2022-07-06

Beredningsansvarig/Föredragande

Erika Lindkvist, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Robert Axebro (C) med instämmande av Wilma Hvirfvel (L) – Återremiss för hörande av berörda sakägare.

Ulrik Berg (M) med instämmande av Jeanette Kjellberg (MP) – Återremiss för hörande av berörda sakägare och delegation till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer.

Beslutsordning

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

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till Berglunds tillika ordförandens förslag att avslå ansökan om bygglov och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till ansökan om bygglov.
- Nej-röst för återremiss och delegation till ordföranden att besluta i ärendet.

Omröstningsresultat

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

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

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 25

Diariernr: BN-2022/00004

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden 2022

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under december 2022.

Ärendebeskrivning

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

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:
 - 143 beslut i bygglovs- och tillsynsärenden (beviljade bygglov, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden m.m.) enligt förteckning.
2. Detaljplanering:
 - 6 beslut i förhandsbesked (beviljade förhandsbesked, förlängning av tidsfrist och återkallade ansökan) enligt förteckning.
3. Bostadsanpassning:
 - 79 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 803 320 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 3 dom/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 upphävt och 1 delvis ändrat BN beslut.
- 1 beslut i överklagat förhandsbesked.
- 1 dom i överklagat detaljplaneärende varav 1 upphävt KF beslut.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare