

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 20 november 2024 kl. 09:00–12:00, 13:05–15:00

Plats: Saluten, Länken

Beslutande: Se sidan två

Övriga deltagare: Se sidan två och tre

Utses att justera: Robert Axebro

Sekreterare: *Digital signatur* § 281–308
Hannele Häkkinen

Ordförande: *Digital signatur*
Mikael Berglund

Justerare: *Digital signatur*
Robert Axebro

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2024-11-20
Anslaget har satts upp: 2024-11-26
Anslaget tas ner: 2024-12-18
Förvaringsplats: Stadshuset, Bygglövsavdelningen

Underskrift: *Digital signatur*
Hannele Häkkinen

Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande

Robert Axebro (C), vice ordförande

Mona Westman (S)

Sebastian Svahn (S)

Karin Svedlert (S) ersättare för Novalie Lilja (S) § 281–298

Albin Norman (S) ersättare för Novalie Lilja (S) § 299–308

Jonas Wenngren (S)

Ulrik Berg (M)

Maria Olsson (V) § 281–290, 292–308

Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson (V) § 291

Joel Berglund (MP) ersättare för Jeanette Kjellberg (MP) § 281–283

Jeanette Kjellberg (MP) § 284–308

Wilma Hvirfvel (L) § 281–290, 292–308

Stina Fahlgren (C) ersättare för Wilma Hvirfvel (L) § 291

Marianne Löfstedt (M) ersättare för Jan Kollberg (KD)

Övriga deltagare**Ej tjänstgörande ersättare**

Jannice Persson (S) § 281–286

Albin Norman (S) § 281–298

Kennet Hedlund (S)

Elli-Mari Lundgren (M) § 281–286

Johan Stål (V) § 281–290, 292–302

Kim Åström (V)

Stina Fahlgren (C) § 281–290, 292–308

Joel Berglund (MP) § 284–308

Tjänstepersoner

Anna Berglund, ortnamnshandläggare § 281–283

Daniel Levisson, statistiker § 281–284

Josefina Marklin, statistiker § 281–284

Anna Löfqvist, mark och exploateringsingenjör § 281–284

Kajsa Dahlberg, mark och exploateringsingenjör § 281–284

Sandrine Enbuska Rivoire, mark och exploateringsingenjör § 281–284

Harry Bertilsson, enhetschef § 281–286

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 281–294
Marie Häggström, lantmäterichef § 281–294
Clara Ganslandt, planchef § 281–302
Adrian Hammar, planarkitekt § 291–293
Susanne Ohlsson, planarkitekt § 291–293
Tobias Westerlund, planarkitekt § 291–293
Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 295–302
Magdalena Salmi, bygglovhandläggare § 295–303
Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 295–308
Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare § 303–304
Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 303–305
Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 303–308
Alexander Jaako, bygglovhandläggare § 303–308
Denise Jonsson, LIA-praktikant
Johanna Andersson, LIA-praktikant
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Nicklas Fryksten, bygglovschef
Niklas Forsgren, kommunikatör

Innehållsförteckning

- § 281 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv november 2024
- § 282 Namnsättning av kvarter och gata, Backen 6:1, Backen
- § 283 Namnsättning gata, Stadsliden 6:6, Universitetsområdet
- § 284 Prognos för bostadsbyggandet och uppföljning av bostadsförsörjningsprogrammet
- § 285 Förvaltningschefen informerar
- § 286 Byggnadsnämndens verksamhetsplan och budget för 2025
- § 287 Byggnadsnämndens riskanalys och internkontrollplan för 2025
- § 288 Byggnadsnämndens dokumenthanteringsplan
- § 289 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 290 Information från Detaljplanering
- § 291 Detaljplan för fastigheterna Glättstenen 1 och del av Stadsliden 6:1
- § 292 Detaljplan för Ön 6:17 med flera
- § 293 Kvarterstudie för kvarteret Myrsloken
- § 294 Bygglovsavdelningen informerar
- § 295 Stöcke 12:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
- § 296 Sofiehem 10:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
- § 297 Täfteå 4:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av komplementbyggnad
- § 298 Hörneå 30:4, 30:3 och 30:2 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnader och parkeringsplatser
- § 299 Vargen 3 - Bygglov för inredande av ytterligare bostäder i flerbostadshus och anordnande av parkeringsplatser
- § 300 Håkmark 14:2 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och ekonomibyggnad samt installation av eldstad - efter återremiss
- § 301 Geparden 9 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus
- § 302 Norrmjölle 8:1 - Bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad
- § 303 Siv 1 – Bygglov för om- och tillbyggnad av skola, fasadändring, skyltar, rivning av byggnadsdel och miljöhus
- § 304 Glaset 20 - Bygglov för uppförande av plank
- § 305 Sävar 10:66 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i efterhand
- § 306 Innertavle 6:16 - Permanent bygglov i efterhand för nybyggnad av förskola
- § 307 Kassjö 5:2 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL

§ 308 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden
oktober 2024

§ 281

Diariernr: BN-2024/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv november 2024**Beslut**

1. Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan för dagens sammanträde.
2. Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:
 - Maria Olsson (V), ledamot, i ärende 11 (§ 291) – Detaljplan för fastigheterna Glättstenen 1 och del av Stadsliden 6:1.
 - Wilma Hvirfvel (L), ledamot, i ärende 11 (§ 291) – Detaljplan för fastigheterna Glättstenen 1 och del av Stadsliden 6:1.

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 20 november 2024 och fråga om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävig får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

Beslutsunderlag

Kallelse/föredragningslista 2024-11-20

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 282

Diariernr: BN-2017/02134

Namnsättning av kvarter och gata, Backen 6:1, Backen

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att namnsätta gatan till *Stenmorgatan* och kvarteret till *Pastorsbordet* samt ändra utbredning av kvartersnamnet *Stenmorgärdet*.

Ärendebeskrivning

Detaljplan har upprättats för Backen 6:1. Området är en del av Umeå sockens historiska centrum. Under 1930-talet uppfördes Umedalens sjukhus norr om området, med tiden kom potatisåkrar och kolonilotter anläggas på platsen, för att försörja sjukhuset och sysselsätta de intagna. Idag består området av fotbollsplaner och skog. Del av området har tidigare planlagts (år 2009), i samband med detta beslutades kvartersnamnet Stenmorgärdet.

Den nya planen medför namnsättning av ytterligare ett kvarter samt en gata. På äldre kartor över området ses många ägor namnsatta efter deras tidigare funktioner, här hittas bland annat Pastorsbordet och Stenmorgärdet på karta över Kyrkobordet från år 1714 och laga skiftet från år 1814.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-09-24

Karta

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

§ 283

Diarienum: BN-2024/00368

Namnsättning gata, Stadsliden 6:6, Universitetsområdet

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa gatunamnet *Sigbrit Frankes gata* samt ändra utbredning av gatan *Servicegränd*.

Ärendebeskrivning

Ny byggnad för tentamen har tillkommit på universitetsområdet, huset ligger mitt på gatan Servicegränd vilket skapar en ologisk adressättning. Idag är det tre ingångar som har adress efter Servicegränd varav två för "servicehuset" som gatan fått sitt namn efter. Därför bör Servicegränds utbredning ändras för att passa dagens karta bättre, samt delen som utgår få ett nytt gatunamn. För den gatan föreslås namnet Sigbrit Frankes gata.

Sigbrit Franke (1942–2022) disputerade 1975 vid Umeå Universitet och har sedan dess varit prefekt, dekan, prorektor och åren 1992–1998 en väl sedd rektor för universitetet. Hennes forskning har i huvudsak handlat om utvärdering av kvalitet i utbildningssystem, som spelat roll inte bara i Sverige också även internationellt. År 1999 blev hon Sveriges första kvinnliga universitetskansler och chef för Högskoleverket. Hon förespråkade ökat studentinflytande, och lanserade "Frankingen", en alternativ betygsättning av svenska universitet och högskolor som mätte jämställdhet, studentinflytande, social och etnisk mångfald utöver forskningskvalitet.

Inför förslaget att namnsätta en gata efter Sigbrit Franke har hennes närmaste släktingar kontaktats, då relativt kort tid har gått sedan hennes bortgång, vilka har ställt sig positiva till förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-09-13

Karta

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ornamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

§ 284

Diarienum: BN-2024/00439

Prognos för bostadsbyggandet och uppföljning av bostadsförsörjningsprogrammet

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Enligt Bostadsförsörjningslagen ska Sveriges kommuner genom framtagande av riktlinjer planera för sin bostadsförsörjning. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs. Programmet kan ses som en konkretisering av översiktsplanen där frågor som rör just bostadsförsörjning tydliggörs och planeras. Umeå bostadsförsörjningsprogram antogs i kommunfullmäktige 2022.

Byggnadsnämnden får information om uppföljningen av bostadsförsörjningsprogrammet samt om rapporten Prognos för bostadsbyggandet som beskriver bedömningar av det framtida bostadsbyggandet och kan ses som en utarbetad version av Bostadsförsörjningsprogrammets bostadsantagande.

Föredragande

Daniel Levisson, statistiker

Josefina Marklin, statistiker

Anna Löfqvist, mark och exploateringsingenjör

Kajsa Dahlberg, mark och exploateringsingenjör

Sandrine Enbuska Rivoire, mark och exploateringsingenjör

§ 285

Diarienumr: BN-2024/00006

Förvaltningschefen informerar**Beslut****Byggnadsnämnden godkänner informationen.****Ärendebeskrivning**

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

- Planeringsdag för nämnden den 26 februari 2025.
- Ekonomiskt utfall för perioden januari – oktober: - 12 125 tkr
- Uppföljning av handlingsplan för budget i balans 2026
- Genomgång av förvaltningens förhållningssätt för mutor, bestickning och jäv.

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

§ 286

Diarienum: BN-2024/00327

Byggnadsnämndens verksamhetsplan och budget för 2025

Beslut

- Byggnadsnämnden fastställer nämndens verksamhetsplan och budget för 2025.
- Byggnadsnämnden uppdrar till förvaltningen att beräkna vad kostnaden för att klara nämndens uppdrag skulle uppgå till.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har beslutat om de ekonomiska ramarna för 2025. Utifrån planeringsdirektiv och ekonomisk ram arbetar varje nämnd fram en verksamhetsplan och fördelar budgeten internt. Kommunstyrelsen har beslutat om anvisningar och tidsplan för hur nämnden ska upprätta verksamhetsplan och budget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-11-07
Verksamhetsplan och budget 2025
Bilaga A Tillsynsplan Byggnadsnämnden

Beredningsansvariga

Marie Häggström, lantmäterichef
Clara Ganslandt, planchef
Nicklas Fryksten, bygglovschef
Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef
Nicklas Fryksten, bygglovschef
Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Förslag till beslut på sammanträdet

Maria Olsson (V) – Tillägg till verksamhetsplanen:

- 1) På sidan 17, under rubriken Inriktningsmål och program:
Vänsterpartiet yrkar att byggnadsnämnden uppdaterar beskrivning av uppdraget om "Cirkulär ekonomi" enligt Boverkets vägledning som en av aspekterna vid framtagandet av t.ex. strukturplaner, planprogram, inriktning planbesked etc.
- 2) På sidan 29, under rubriken Miljömålen åtgärdsprogram:
Under punkt 19 a och 19 d yrkar Vänsterpartiet att aktiviteter ska inkluderas under verksamhetsåret 2025 och att äska pengar från kommunstyrelsen för det underskott som det genererar för nämnden.
- 3) *Att uppdra till förvaltningen att beräkna vad kostnaden för att klara våra uppdrag skulle uppgå till.*

Mikael Berglund (S) – Avslag till förslag nr 1 och 2, bifall till förslag nr 3.

Robert Axebro (C) – Bifall till förslag nr 1 och 3, avslag till förslag nr 2.

Jeanette Kjellberg (MP) – Bifall till förslag nr 1.

Beslutsordning

Ordföranden frågar hur nämnden ställer sig till tjänsteskrivelsens förslag att fastställa nämndens verksamhetsplan och budget för 2025 och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget.

Beslutsordning - tilläggsförslag

Ordföranden ställer bifall mot avslag till Maria Olssons tilläggsförslag nr 1 och finner att byggnadsnämnden avslår tilläggsförslaget.

Ordföranden ställer bifall mot avslag till Maria Olssons tilläggsförslag nr 2 och finner att byggnadsnämnden avslår tilläggsförslaget.

Ordföranden ställer bifall mot avslag till Maria Olssons tilläggsförslag nr 3 och finner att byggnadsnämnden bifaller tilläggsförslaget.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 287

Diariernr: BN-2024/00400

Byggnadsnämndens riskanalys och internkontrollplan för 2025

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer nämndens *Internkontrollplan för 2025*.

Ärendebeskrivning

Kommunens nämnder har den intern kontrollen till sin hjälp för att med rimlig säkerhet uppnå av kommunfullmäktige fastställda mål och verksamhetskrav. Verksamhetskraven innebär att verksamheterna ska:

- hushålla väl med kommunens medel
- bedrivs effektivt
- bedrivs enligt gällande rätt
- redovisas på ett tillförlitligt och rättvisande sätt.

Riskanalysen, det grundläggande momentet i internkontrollen, ska resultera i dokumentation av vilka dessa riskfyllda faktorer är och hur ska åtgärdas och följas upp. Byggnadsnämnden gjort en riskanalys som underlag för Internkontrollplan 2025. Riskanalysen är en del av internkontrollplanen. Internkontrollplan för kommande verksamhetsår ska överlämnas till kommunstyrelsen i november tillsammans med verksamhetsplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-11-07
Internkontrollplan 2025

Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef
Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 288

Diariernr: BN-2024/00399

Byggnadsnämndens dokumenthanteringsplan

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer den nya dokumenthanteringsplanen med giltighet från och med den 1 januari 2025.

Ärendebeskrivning

I samband med översyn av byggnadsnämndens dokumenthanteringsplan framkom det att en större mängd ändringar och tillägg behövde genomföras. Dessa omfattar till mesta del avdelningen bygglovs dokument. Endast ett tillägg har gjorts för avdelningen detaljplanering och avdelningen lantmäteri har inte gjort några ändringar.

Med tanke det stora antalet ändringar, så behöver en ny dokumenthanteringsplan fastställas.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens dokumenthanteringsplan, nytt förslag
Byggnadsnämndens dokumenthanteringsplan, senast antagna

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Rune Brandt

§ 289

Diariernr: BN-2024/00007

Information från planeringsutskottets sammanträden

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträde den 5 november bland annat gällande:

- Svar på remiss: Förslag till beslut om ändrade föreskrifter för delar av Holmöarnas naturreservat i Umeå kommun
- Svar på remiss: Trafikverkets redovisning av regeringsuppdrag om hantering av transportdispenser
- Ombildning av invallningsföretag
- Antagande: Detaljplan för del av Obbola 22:60 med flera
- Antagande: Detaljplan för del av fastigheten Stadsliden 6:6, campus
- Informationsärenden
 - Tomtebo strand, statusrapport om entreprenad för infrastruktur
 - Uppdrag markanvisning för trygghetsboende och industriellt byggande, återkoppling
 - Norra regionen, regional dialog om nästa nationella plan för transportinfrastrukturen, Umeå 25 november

Beredningsansvarig/Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

§ 290

Diariernr: BN-2022/00560

Information från Detaljplanering

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Genomgång av vilande ärenden på Ön.

Beredningsansvarig/Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

§ 291

Stadsliden 6:10

Diarienumr: BN-2022/00231

Detaljplan för fastigheterna Glättstenen 1 och del av Stadsliden 6:1

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheterna Glättstenen 1 och del av Stadsliden 6:1 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Jäv

Maria Olsson (V), ledamot, och Wilma Hvirfvel (L), ledamot, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för en fristående idrottshall i anslutning till befintlig skola. Syftet är vidare att skapa en planmässig flexibilitet gällande platsens användning genom att kombinera användningarna skola och kontor. Syftet är även att anpassa ny bebyggelse till omgivningen vad gäller terrängförhållanden, volymer, skolans behov av friyta samt den befintliga och planerade fysiska miljön i övrigt.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 18 april 2023. Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan och möter ett behov av idrottshall för befintlig skolverksamhet samt föreningsliv under kvällar och helger.

Samråd/Granskning

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

Planförslaget var på samråd från 5 januari till 26 januari 2024 och ett samrådsmöte hölls den 16 januari 2024. Planförslaget var på granskning från 19 juni till 3 juli 2024.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat det finns en oro för skuggning och påverkan på utsikten från bostäderna i norr. Boende i området är även emot att mängden träd minskar inom planområdet samt att detaljplanens genomförande kan öka mängden trafik. Efter granskningen har mindre ändringar gjorts i plankartan samt redaktionella ändringar i planbeskrivningen. En detaljerad lista av ändringar redogörs i granskningsutlåtandet.

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

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2020-10-29

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande, oktober 2024
- Plankarta daterad, oktober 2024
- Planbeskrivning, oktober 2024
- Samrådsredogörelse, juni 2024
- Digitaliserad kopia av planbeskrivningen, november 2024

Beredningsansvariga

Adrian Hammar, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

De med kvarstående synpunkter

§ 292

Ön 6:17

Diarienum: BN-2020/01679

Detaljplan för Ön 6:17 med flera

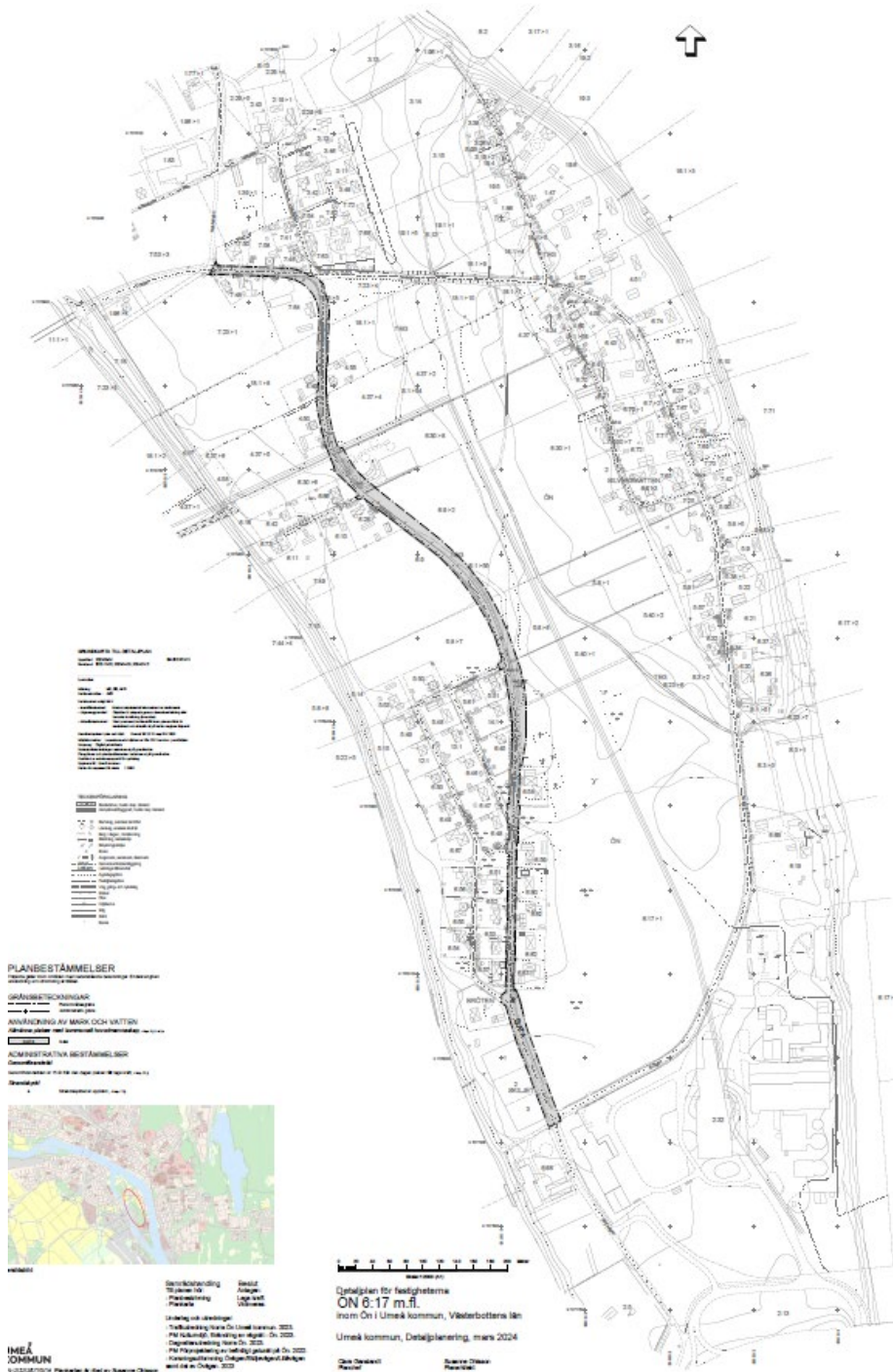
Beslut

Byggnadsnämnden godkänner avslutande av detaljplanen för Ön 6:17 med flera (BN-2020/01679). Planområdet inkluderas i detaljplanen för Norra Ön (Ön 1:96 med flera, BN-2013/00345) för vidare handläggning.

Ärendebeskrivning

Under arbetet med framtagande av planförslag för Norra Ön har det framkommit att exploateringen på norra Ön medför att det blir ändrade förutsättningar och ökade trafikflöden även på delar av det befintliga gatunätet på Ön, främst på Skiljevägen men även på en liten del av Övägen. Kommunen har därför sett ett behov att överta Skiljevägen samt delar av Övägen. För att möjliggöra detta krävs att det är säkerställt i en detaljplan. Då planen för Norra Ön hade varit på samråd när dessa slutsatser togs beslutade byggnadsnämnden om planstart för ett separat ärende (det nu aktuella, Detaljplanen för Ön 6:17 m.fl BN-2020/01679). Ett kommunalt övertagande av delar av befintliga vägar på Ön har även stöd i den fördjupade översiktsplanen för Ön (2008).

Detaljplanen för Ön 6:17 m.fl. har varit ute på samråd under våren 2024. Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för kommunalt huvudmannaskap för gator. Syftet är även att skapa trafiksäkra miljöer, förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering och en funktionell vinterväghållning.



Samrådshandling för detaljplan Ön 6:17 m.fl

Då ett övertagande av Skiljevägen och delar av Övägen är direkt kopplat till genomförandet av detaljplanen för Norra Ön och de båda planerna nu är i samma skede föreslås det att detaljplanen för Ön 6:17 m.fl. avslutas som separat ärende och inkluderas i detaljplanen för Norra Ön för vidare

handläggning. Omfattning av planområdet kan fortsatt komma att utredas i arbetet med detaljplanen för Norra Ön.

Beredningsansvariga

Susanne Ohlsson, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Susanne Ohlsson, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 293

Myrsloken 11 och Myrsloken 10

Diarienum: BN-2017/00231

Kvarteretsstudie för kvarteret Myrsloken

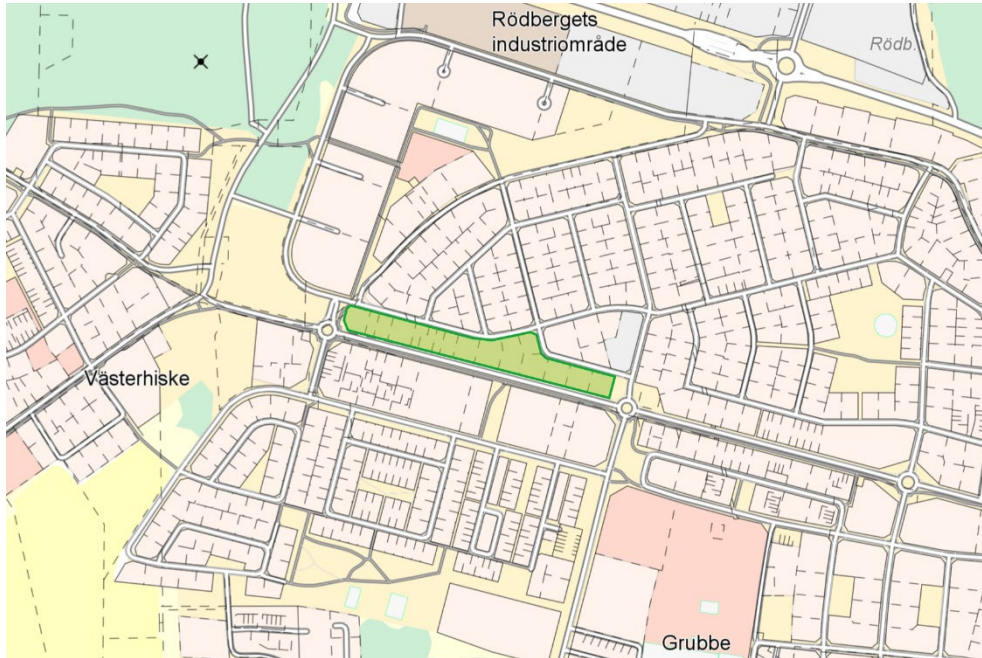
Beslut

1. Byggnadsnämnden ställer sig bakom genomgången av kvarteretsstudien och avslutar ärendet.
2. Byggnadsnämnden beslutar att kommande planärenden inom kvarteret Myrsloken ska utgå ifrån inriktningen som framgår av detta beslutsunderlag.

Ärendebeskrivning

I februari 2017 inkom en ansökan om detaljplan för fastigheten Myrsloken 11. Sökande avsåg att möjliggöra för nybyggnad av ett gårdshus. I mars 2015 beslutade byggnadsnämnden att inleda planläggning av fastigheten och att slå ihop ärendet med planarbetet för Tolvmansgården 1. I samband med att ett nytt planbesked beviljades för fastigheten Tolvmansgården 4 beslutade byggnadsnämnden i december 2021 att fastigheten Myrsloken 11 exkluderas ur pågående planläggning av kvarteret Tolvmansgården och att den hanteras i en separat kvarteretsstudie som inkluderar övriga fastigheter inom kvarteret Myrsloken. Syftet med kvarteretsstudien är att inom kvarteret undersöka förutsättningar för förtätning med bostäder.

Kvarteret Myrsloken är beläget på den norra sidan av Backenvägen, inom stadsdelen Västerhiske och cirka 3,5 km väster om Umeå centrum. Backenvägen utgör en viktig huvudled och ett kollektivtrafikstråk i öst-västlig riktning genom stadsdelen.



Figur 1. Kvarteret Myrslokens läge och avgränsning.

Kvarteret är 450 meter långt och har till större delen en bredd på 34–36 meter. Vid den punkt där Sandåsvägen och Ekorrvägen korsar varandra är bredden på kvarteret som mest 66 meter. Den totala fastighetsarean är cirka 16 500 kvadratmeter. Samtliga fastigheter angränsar till gata på minst två sidor och alla utom en angränsar till Backenvägen. Fastigheterna angörs från lokalgatorna i norr.

Gällande detaljplan medger fristående bostadshus i två våningar.

Bebyggelseutveckling i området

Under den senare hälften av 1900-talet utvecklades området successivt från jordbruksbygd till en stadsdel med framför allt villor, radhus och små flerfamiljshus på ömse sidor av Backenvägen.

Omvandling mot en högre boendetäthet pågår sedan några år längs delar av Backenvägen. Utvecklingen är idag framför allt samlad kring Hartvigsplatsen på Grisbacka och vid cirkulationsplatsen vid Kungsgårdsvägen-Gabrieljansvägen på Grubbe. Ett kommande bebyggelseområde planeras kring Marklunds kurva på Västerhiske, utmed Backenvägen och Tvärvägen. En strukturplan för området togs fram 2019. Den föreslår en varierad bebyggelse i upp till sex våningar och med lokaler i

bottenvåningarna utmed huvudgatorna. Kvarteret Myrsloken är beläget direkt öster om detta område.

Befintlig bebyggelse

Inom kvarteret Myrsloken finns fristående en- och tvåbostadshus i en till två våningar. De flesta byggnaderna är uppförda under perioden från 1940- till 1960-talet. Kvarteret är grönt och lummigt och på flera fastigheter finns större träd. Bostadshusen är placerade mot gatorna Sandåsvägen respektive Ekorrsvägen och bostadsgårdarna ligger mot Backenvägen.

Kulturmiljö

Två byggnader inom kvarteret är utpekade som särskilt värdefulla enstaka hus i Byggnadsordningen för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske:

- Myrsloken 1: en äldre mangårdsbyggnad, ursprungligen uppförd 1897, som fick sin nuvarande utformning efter en ombyggnad 1928. Fastigheten utgör även en del i ett bebyggelseområde med spridda gårdsmiljöer från 1800-talet.
- Myrsloken 3: en tvåfamiljsvilla med välbevarad 1950-talskaraktär.

Strax norr om kvarteret, på fastigheten Tolvmansgården 2, finns en av stadsdelens fyra bevarade långbyggningar och en timrad dubbelbod. Byggnadsordningen pekar även ut ett värdefullt bebyggelseområde norr om kvarteret Myrsloken som utgörs av ett småhusområde från 1950-talet. Villorna är relativt små och med få undantag uppförda i endast ett plan.

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Gällande översiktsplan förordar att Umeås tillväxt så långt det är möjligt bör samlas inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsområdet. Syftet är att uppnå en tät och funktionsblandad stad med hög tillgänglighet som gynnar fotgängare, cyklister samt kollektivtrafik framför bilismen.

En grundbult för att uppnå den förtätning som följer av tillväxtnålet är att ny tät kvartersbebyggelse planeras längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt. Längs Backenvägen går en stomlinje för kollektivtrafik och hållplatser finns vid kvarteret Myrslokens båda ändar.

Översiktsplanens riktlinjer för bebyggelse anger att nya stadsdelar och kompletteringsbebyggelse bör utformas som kvartersstad. Stadens bebyggelse ska präglas av variation, blandning och mångfald för en ökad attraktivitet. I både nyexploaterings- och kompletteringsområden eftersträvas en funktionsblandning mellan bostäder och verksamheter. Blandad bebyggelse och blandade upplåtelseformer bidrar till social integration.

Inom "fem-kilometerstaden" och särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer ska tillgänglig mark nyttjas effektivt. Det innebär att tät bebyggelse ska prioriteras.

I stadsdelarna ges förutsättningar för en blandad struktur med både bostäder, verksamheter och handel. I trafikerade stråk bör verksamhetslokaler prioriteras i bottenvåningarna.

Stadsdelsdialog

I rapporten för de stadsdelsdialoger som genomfördes 2019, *Umeås stadsdelar – så står det till*, lyfts att det finns potential att utveckla Backenvägen till ett attraktivt stadsrum med mer verksamheter, liv och rörelse. Områden kring rondellerna utgör särskilda potentialer för transformation. Tillägg bidrar stärkande till målpunkter och kan ge en tydligare stadsmässighet. Rapporten lyfter även bristen på kopplingar i nordsydlig riktning och att den tidvis ordentligt trafikerade Backenvägen utgör en barriär i området.

Sammanfattning av motiv

En utveckling av kvarteret Myrsloken innebär goda möjligheter att vända bebyggelsen mot Backenvägen och att därmed ge gatan en stadsmässig karaktär och möjliggöra för en förtätning i området som är i linje med översiktsplanens intentioner.

Kvarterets mått och form utgör begränsande faktorer när det kommer till att lösa friytor och parkering inom fastigheterna. Gårdar kommer att skuggas av byggnaderna under stora delar av dagen men kan samtidigt skyddas från insyn och buller från Backenvägen. För att uppnå en hög exploateringsgrad och uppfylla kraven på friyta kan reduktion av

parkeringstalen genom mobilitetsåtgärder, underjordisk parkering eller samlade parkeringslösningar bli aktuella.

Andra utmaningar som kräver vissa anpassningar är samverkan med omkringliggande bebyggelse, påverkan på utpekade kulturmiljöer och skuggningen av villatomter i norr varför inriktningen på det fortsatta planarbetet inom kvarteret Myrsloken bör vara att:

- Området ges en stadsmässig karaktär genom att ny bebyggelse placeras med långsida mot Backenvägen och förses med genomgående entréer mot gata och gård.
- Skuggning av villatomter i kvarteren norr om Myrsloken begränsas genom reglering av nockhöjder om ca 18–24 m, motsvarande 4–6 våningar och inredd vind.
- För att bidra med öppenhet och siktlinjer bör det finnas minst ett släpp mellan byggnader per ca 50 m fasad mot Backenvägen.
- En successiv övergång till den småskaliga villabebyggelsen i norr uppnås genom att tillkommande bebyggelse som får placering längre ifrån Backenvägen trappas ner i skala.
- För att samspela med omgivande bebyggelse är utgångspunkten att huvudbyggnader förses med sadeltak och att en enkel volymhantering eftersträvas.
- För att säkerställa tillräckliga utrymmen för kvalitativ friyta bör byggnadsdjup begränsas till som högst ca 12–13 meter.
- För att minska barriäreffekten och öka attraktiviteten för hållbara färd sätt kan en nordsydlig koppling för allmän gång- och cykeltrafik genom kvarteret utredas på sikt.
- Inslag av verksamhetslokaler i bottenvåning bör prioriteras, särskilt närmast rondellen vid Kronoparksvägen.

Utifrån fastigheternas nuvarande ägande och användning kommer en utveckling av kvarteret sannolikt att ske stegvist över en längre tidsperiod. Önskvärt är att planlägga kvarteret i så stora delar som möjligt då hänsyn behöver tas till nuvarande användning på intilliggande fastigheter inom kvarteret för att undvika olägenheter vilket kan medföra en lägre exploatering.

Inom ramen för kvartersstudien har statusen på de två byggnaderna på fastigheterna Myrsloken 1 och 3, vilka är utpekade som särskilt värdefulla

enstaka hus i Byggnadsordningen för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske, inte undersökts varför utgångspunkten i ett fortsatt planarbete bör vara att dessa ska vara kvar och ny bebyggelse behöver anpassas till dessa fram till ev. annat framkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-10-30

Beredningsansvariga

Tobias Westerlund, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Tobias Westerlund, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Sökanden

§ 294

Diariernr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Ärendemängd och beslut oktober
- Ärenden av särskilt intresse under perioden
- Övrig information

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-11-05

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef

§ 295

Diarienum: BN-2024/00406 (BN 2024-000836)

Stöcke 12:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 0 kr enligt tabell A20.01 i enhetlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 29 juli 2024 och handläggningstiden har överskridits med över 5 veckor.

Motivering till beslutet

Av 9 kap. 17 § PBL följer att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. En förutsättning för att bevilja ett förhandsbesked är att den åtgärd som ansökan avser är lämplig utifrån de allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen i 2 kap. PBL.

Av 2 kap. 3 § PBL följer att man ska främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt. Den föreslagna åtgärden bedöms inte uppfylla kravet enligt denna paragraf då lokaliseringen är belägen inom ett område som, i översiktsplanen *Fördjupning för Umeå*, har utpekats som reservat: "Ri7, Riksintresse - Framtida väg, E4 reservat". Enligt översiktsplanen bör ingen bebyggelse tillåtas som påverkar möjligheten att i framtiden ianspråka reservatet.

I övrigt bedöms föreslagen åtgärd överensstämma med riktlinjerna för nylokalisering och bedöms inte vara hindrande för jordbruk, friluftsliv, natur- eller kulturmiljöintressen.

Eftersom förslaget inte bedöms uppfylla kravet på långsiktigt god hushållning med mark då lokaliseringen är inom vägreservatet så bör ansökan avslås.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Stöcke 12:36. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Två bostadsfastigheter om ca 2 500 m² vardera avses styckas av inom ett område som är utpekad som vägreservat. Berörda sakägare och remissinstanser har givits möjlighet att inkomma med synpunkter. Remissinstanser har lämnat information men tillstyrker i övrigt ansökan. Grannar har däremot lämnat negativa synpunkter och anser bland annat att vägreservatet borde ges företräde.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-10-17
Ärenderedogörelse, daterad 2024-10-17
Ansökan, inkommen 2024-07-14
Situationsplan, inkommen 2024-07-29
Följebrev, inkommen 2024-07-29
Yttrande från sökande, inkommen 2024-09-30
Yttranden från remissinstanser
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 296

Diariernr: BN-2024/00426 (BN 2024-000818)

Sofiehem 10:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.

Beslutet villkoras med:

- *Att placering av uteplatser ska anpassas så att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställs.*

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar*.

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 6 580 kr enligt tabell A11.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 23 augusti 2024 och handläggningstiden har överskridits med 3 veckor.

Motivering till beslutet

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska kommunen ge förhandsbesked för en bygglovspliktig åtgärd om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen och sökande begär det.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen av bland annat förhandsbesked. Företråde 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 ska tillämpas.

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet bland annat med hänsyn till markförhållanden, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp till platsen.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Den aktuella fastigheten är i dagsläget redan bebyggd med ett fritidshus så nybyggnad av enbostadshus skulle inte innebära någon väsentlig annan användning. Den aktuella prövningen avser endast om fastigheten är lämplig för ändamålet bostadsbebyggelse. I och med tidigare användning inom fastigheten och typen av bebyggelse som finns i närområdet så bedöms fastigheten lämplig för ansökt ändamål. Fastigheten är belägen inom strandskyddat område och åtgärden har beviljats i ett separat ärende.

Berörda sakägare har givits möjlighet att inkomma med synpunkter och en synpunkt har inkommit gällande placering och storlek på nybyggnaden. Sakägaren har även muntligt framfört över telefon att de anser att den befintliga stugan bör bevaras och renoveras, så att nuvarande storlek och placering inte ändras. Bygglövsavdelningen gör ingen prövning av utformning och placering av nybyggnaden utan gör endast en lämplighetsbedömning av fastigheten och platsen. Inkomna synpunkter från grannar bör därför inte ge skäl att avslå ansökan.

Information har även inkommit från remissinstanser som konstaterar att fastigheten är utsatt för höga bullernivåer från flyg och järnväg. Trafikverket och Swedavia framför däremot att de inte har något att erinra under förutsättning att dokumentation kan visa på att bullerriktlinjer klaras. För att säkerställa att detta uppfylls så sätts villkor i

förhandsbeskedet om att nybyggnad av enbostadshus endast är lämpligt om gällande bullerkrav kan uppfyllas.

Ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja förhandsbesked och därför ska förhandsbesked ges

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Sofiehem 10:14. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Fastigheten med en areal om 1 934 m² är i dagsläget redan bebyggd med en byggnad men eftersom fastigheten är utsatt för buller från flyg och järnväg så har sökande valt att pröva lämpligheten via ett förhandsbesked innan de köper fastigheten. Berörda sakägare och remissinstanser har givits möjlighet att inkomma med synpunkter. Remissinstanser har lämnat information men tillstyrker i övrigt ansökan om dokumentation kan visa på att bullerkraven uppfylls. En granne har däremot lämnat negativa synpunkter och anser att befintliga stuga inom fastigheten inte bör rivas och ersättas med någon större byggnad.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-10-28
Ärenderedogörelse, daterad 2024-10-10
Ansökan, inkommen 2024-07-08
Situationsplan, inkommen 2024-07-08
Bullerutredning, inkommen 2024-08-23
Följebrev, inkommen 2024-08-05
Yttrande från remissinstans
Yttrande från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post-och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft.

Giltighetstid

Förhandsbeskedet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år från det datum då beslutet får laga kraft.

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Sakägare som beslutet går emot

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga ”Så gör du för att överklaga beslutet”

§ 297

Diariernr: BN-2024/00436 (BN 2024-001052)

Täfteå 4:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av komplementbyggnad.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 16 450 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska kommunen ge förhandsbesked för en bygglovspliktig åtgärd om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen och sökande begär det.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen av bland annat förhandsbesked. Företråde 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 3 kap. 4 § MB är jordbruk av nationell betydelse och får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Sökt lokalisering ligger inom område för jordbruksmark, s.k. jordbruksblock, samt odling med höga naturvärden. En komplementbyggnad till ett befintligt enbostadshus kan inte ses som ett väsentligt samhällsintresse, och förhandsbesked kan därför inte ges för sökt åtgärd.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Täfteå 4:8, skifte 6. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-10-31
Ärenderedogörelse, daterad 2024-10-31
Ansökan, inkommen 2024-09-18
Situationsplan, inkommen 2024-09-18
Plan-, fasad- och sektionsritning, inkommen 2024-09-18

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

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

Beslutsordning

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

Därefter finner ordföranden att det återstår tjänsteskrivelsens förslag om avslag. Byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 298

Diariernr: BN-2024/00431 (BN 2024-001005)

Hörneå 30:4, 30:3 och 30:2 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnader och parkeringsplatser

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnader och parkeringsplatser.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar*.

2. Folke Parkle med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 36 131 kr enligt tabell A2.11 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften har satts ned med 25 % gällande prövning av ett tidigare beviljat lov som gått ut där inga eller endast mindre ändringar är gjorda.

Fakturan skickas separat. Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Avvikelsen avser dels byggrätten, dock genereras avvikelsen främst från balkonger vilket nämnden ser som mindre allvarligt. Avvikelse finns även gällande byggnadshöjd, den del av byggnaden som är högre är begränsad till trapphusen och placerad så att ingen negativ effekt uppstår för omgivningen. Det finns även avvikelser med avseende på lösningen för dagvatten, frågan har dock i ansökan lösts på ett tillfredställande sätt. Sammantaget så bedömer nämnden att avvikelserna kan accepteras då de ej har några negativa effekter på omgivning eller det allmänna intresset.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse, samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnader och parkeringsplatser på fastigheterna Hörneå 30:4, 30:3 och 30:2. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2020/7.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-10-30

Ärenderedogörelse, daterad 2024-10-30

Ansökan, inkommen 2024-09-09

Nybyggnadskarta, inkommen 2024-09-09

Situationsplan, inkommen 2024-09-09

Fasadritning, inkommen 2024-10-22

Fasad- och sektionsritningar, inkomna 2024-10-22

Planritningar, inkomna 2024-10-22

Plan-, fasad- och sektionsritning, inkommen 2024-10-04

Beräkning friytor och genomsläpplighet, inkommen 2024-09-26

Yttrande från sakägare, inkomna 2024-11-14, 2024-11-04 och 2024-10-30

– *mundlig redovisning vid sammanträdet*

Yttrande från remissinstans Vakin, inkommen 2024-11-14 – *mundlig redovisning vid sammanträdet*

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Jeanette Kjellberg (MP) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post-och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft.

Startbesked

Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare till Hörneå 30:4

Fastighetsägare till Hörneå 30:3

Fastighetsägare till Hörneå 30:2

Fastighetsägare till Hörneå 35:15

Fastighetsägare till Hörneå 30:1

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 299

Diariernr: BN-2024/00438 (BN 2024-001056)

Vargen 3 - Bygglov för inredande av ytterligare bostäder i flerbostadshus och anordnande av parkeringsplatser

Beslut

- Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av sakägare och remissinstanser.
- Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för inredande av ytterligare bostäder i flerbostadshus och anordnande av parkeringsplatser på fastigheten Vargen 3. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P47/1947.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-11-01
Ärenderedogörelse, daterad 2024-11-01
Ansökan, inkommen 2024-09-19
Situationsplan, inkommen 2024-10-18
Fasadritningar, inkomna 2024-09-19
Planritningar, inkomna 2024-10-18
Sektionsritningar, inkomna 2024-09-19
Relationsritningar, inkomna 2024-10-18

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Beslutet skickas till

Sökande

§ 300

Diariernr: BN-2024/00391 (BN 2024-000844)

Håkmark 14:2 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och ekonomibygnad samt installation av eldstad - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och ekonomibygnad samt installation av eldstad.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar*.

2. Fredrik Hansson med behörighet N är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 21 737 kr enligt tabell A1.02 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Fakturan skickas separat. Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden bedömer att avvikelsen i takvinkel kan ses som en liten avvikelse då övriga fastigheter skiftar mycket i karaktär och avståndet mellan husen är stort. Avvikelsen är också nödvändig för att uppnå en god gestaltning i detta fall då en befintlig byggnad ska flyttas till platsen och mycket av former och proportioner är givna.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse, samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller

pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och ekonomibyggnad samt installation av eldstad på fastigheten Håkmark 14:2. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P11/46.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-11-07
Ärenderedogörelse, daterad 2024-11-07
Ansökan, inkommen 2024-07-17
Nybyggnadskarta, inkommen 2024-07-17
Situationsplan, inkommen 2024-09-13
Planritning bostadshus, inkommen 2024-09-13
Fasadritning bostadshus, inkommen 2024-09-13
Planritning ekonomibyggnad, inkommen 2024-08-19
Fasadritning ekonomibyggnad, inkommen 2024-08-19
Sektionsritningar, inkomna 2024-08-19
Foton, inkomna 2024-09-17
Yttranden från sökande, inkomna 2024-08-19 och 2024-10-01
Svar från grannar, inkomna 2024-10-20 och 2024-10-24

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post-och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft. Av startbeskedet framgår det när åtgärden får påbörjas.

Startbesked

Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 301

Diariernr: BN-2024/00396 (BN 2024-000875)

Geparden 9 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 4 700 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 26 augusti 2024 och handläggningstiden har överskridits med 3 veckor.

Motivering till beslutet

Ansökan avser fasadändring av enbostadshus i form av byte från fasadtegel till liggande vit träpanel inom fastigheten Geparden 9. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P127/1952.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden överensstämmer med detaljplanen samt om åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1.

Av 2 kap. 6 § första stycket PBL följer att i ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. År 2006 tog Umeå kommun fram en "Byggnadsordning" för Grisbacka, Grubbe och Västerhiske tillsammans med byggnadsantikvarier. I den pekades aktuellt område ut som värdefullt och för att området ska behålla sitt värde, och därmed vara lämplig till

stadsbilden på platsen, var ett av förhållningssätten att husen ska vårdas och underhållas med hänsyn till den ursprungliga karaktären. Fyra liknande tegelhus kan ses på rad längs aktuell gata och bedöms utgöra en stor del av områdets karaktär. Föreslagen fasadändring skulle innebära att en av dessa tegelhus får en avvikande fasad och fasadändringen bedöms inte ta hänsyn till husets och områdets ursprungliga karaktär.

Sökanden har framfört att de anser att dessa byggnader redan ser olika ut och förlorat mycket av sin ursprungliga karaktär. Bygglovsavdelningens bedömning är ändå att den ansökta fasadändringen skulle bli ännu mer avvikande än de andra ändringarna som gjorts eftersom det innebär en ändring av alla byggnadens fasader och att man i dagsläget ändå kan utläsa mycket av den ursprungliga karaktären.

Bygglovsavdelningen bedömer att åtgärden inte är förenlig med anpassningskraven och eftersom föreslagna åtgärder inte uppfyller samtliga förutsättningar enligt de krav som ställs enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser fasadändring av enbostadshus på fastigheten Geparden 9. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P127/1952.

Fasadändringen innebär att befintlig tegelfasad ersätts med liggande vit träpanel. Aktuellt område är utpekad i en Byggnadsordning där ett av förhållningssätten beskrivs som att hus ska vårdas och underhållas med hänsyn till befintlig karaktär.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-10-17

Ärenderedogörelse, daterad 2024-10-17

Ansökan, inkommen 2024-08-04

Fasadritningar, inkommen 2024-08-26

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 302

Diarienum: BN-2024/00419 (BN 2024-001075)

Norrmjöle 8:1 - Bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

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

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar*.

2. Emil Sandström med behörighet N är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 23 500 kr enligt tabell A1.18 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Fakturan skickas separat. Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

Motivering till beslutet

Sökande har sökt bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Norrmjöle 8:1. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en byggnad inom ett område som varken omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelse om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda. Byggnaden skall ha en god form-, färg- och materialverkan samt vara anpassad till platsen.

Om- och tillbyggnationen av enbostadshuset bedöms med sin utformning och sina kulör och materialval ges en väl anpassad utformning till platsen. En berörd sakägare har inkommit med synpunkten att garagebyggnaden är för stor för att anses anpassad till området och att den påverkar möjligheten att etablera grannfastigheten med bostadshus och komplementbyggnader. Bygglovsavdelningen gör däremot bedömningen att garagebyggnaden ges en utformning som passar in i området då den inte blir markant större än andra byggnader i området och att aktuell fastighet är något avskild och inte gör så stort intryck med sin bebyggelse sett från allmän plats så som gatan. Garagebyggnaden är även placerad 4,5 meter från tomtgränsen mot berörd granne vilket bedöms godtagbart och är ett normalt förekommande avstånd mellan byggnader och tomtgränser, och bör inte påverka ev. framtida exploatering av grannfastigheter negativt. Byggnaderna uppfyller även kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för om- och tillbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Norrmjöle 8:1. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Åtgärden innebär en omfattande ombyggnad av ett enbostadshus inklusive tillbyggnader samt nybyggnad av en komplementbyggnad. En sakägare har lämnat negativa synpunkter varför ärendet lyfts till byggnadsnämnden.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-10-21
Ärenderedogörelse, daterad 2024-10-21
Ansökan, inkommen 2024-09-23
Situationsplan, inkommen 2024-10-02
Planritning, inkommen 2024-09-23 och 2024-10-02
Fasadritning, inkommen 2024-09-23 och 2024-09-30
Sektionsritning, inkommen 2024-09-30
Foton och illustrationer, inkommen 2024-09-23

Yttrande från sakägare
Yttrande från remissinstans

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post-och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft. Av startbeskedet framgår det när åtgärden får påbörjas.

Startbesked

Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Sakägare som beslutet går emot

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 303

Diariernr: BN-2024/00433 (BN 2024-000786)

Siv 1 - Bygglov för om- och tillbyggnad av skola, fasadändring, skyltar, rivning av byggnadsdel och miljöhus

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om rivningslov av byggnadsdel och miljöhus.
2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av skola, fasadändring och skyltar.

Med stöd av 9 kap. 40 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, villkoras beslutet med:

- *Avtal om grönt parkeringsköp ska vara underskrivet innan startbesked ges.*

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar*.

3. Tobias Walleskog med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
4. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 48 175 kr enligt tabell A2.11 i enhlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Fakturan skickas separat. Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

Motivering till beslutet

Ansökan avser om- och tillbyggnad av skola, fasadändring, skyltar, rivning av byggnadsdel och miljöhus, inom fastigheten Siv 1. Den aktuella platsen omfattas av detaljplanen 2480K-P76/1941.

Av 9 kap. 34 § PBL följer att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Den tillbyggda delen på Vasaskolan, in mot gården, och miljöhuset omfattas inte av något rivningsförbud och inte heller bör de bevaras på grund av deras värde. Eftersom byggnadsdelen och byggnaden uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov ges.

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

Detaljplanen anger bland annat att maximal byggnadshöjd får uppgå till 13,2 m och att maximal lutning på huvudbyggnadens yttertak får vara 30 grader. Vasaskolan har byggnadshöjden 15,5 m och taklutningen är cirka 48 grader. Taklutningen för Rosa huset är 35 grader.

I planbeskrivningen anges också att "vid nybyggnad ska å tomten befintlig byggnad, som ej överensstämmer med stadsplanen, borttagas eller ändras i erforderlig omfattning. Dock äger byggnadsnämnden, när särskilda skäl föreligger, medgiva uppförande av nybyggnad, därest befintlig byggnad prövas ej medföra olägenhet för kvarterets ändamålsenliga och prydliga bebyggande".

De befintliga avvikelserna är orsakade av en äldre plan antagen enligt lagstiftningen före ÄPBL och de bedöms vara små och förenliga med planens syfte. Byggnadsnämnden bedömer att det i det här fallet finns särskilda skäl, och att befintliga byggnader inte bedöms medföra olägenhet för kvarterets ändamålsenliga och prydliga bebyggande. Den befintliga

avvikelsen förklaras som en godtagen avvikelse med stöd av övergångsbestämmelserna punkten 13 plan- och bygglagen (2010:900) och ovan beskrivna bestämmelse i planbeskrivningen och utgångsläget är därmed planenligt.

En annan förutsättning som ska vara uppfylld för att bygglov ska beviljas är att åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Byggnadshöjden för de tillbyggda flyglarna uppgår till 13,6 m och taklutningen är 35 grader. Taklutningen för tillbyggnaden av Rosa gymnastiken uppgår till 35 grader. Åtgärderna avseende tillbyggnad innebär avvikelse från detaljplanen gällande byggnadshöjd och taklutning.

Enligt planbeskrivningen anges att ”där byggnadsnämnden prövar så av arkitektoniska skäl eller eljest nödigt, må för vissa partier smärre avvikelser medgivas beträffande gränser mellan olika bestämmelseområden samt från vad ovan stadgats angående hushöjd, våningsantal och taklutning”.

I ett avgörande i Mark- och miljööverdomstolen, P 15390–22, beskrivs att om det är fråga om ett sådant undantag som regleras genom planbestämmelser blir åtgärden planenlig.

Flyglarna utförs som enkla, smala och slanka volymer inspirerade av Vasaskolan. De är också upplyfta på pelare för att rymma stora ytor med skrymmande cykelparkeringar inunder, och för att ha fri sikt genom kvarteret. Denna utformning medför att flyglarna har en något högre byggnadshöjd än vad detaljplanen anger. För att undvika stora utskjutande volymer som riskerar förfula taket på flyglarna, anges taklutningen till 35 grader. På så sätt kan fläktrum och tillhörande installationer få plats invändigt, utan att göra avkall på flyglarnas estetik. Även för Rosa gymnastiken blir taklutningen 35 grader, likt befintlig byggnad så att en enhetlig visuell estetik kan bevaras.

Fasadändringen av rosa gymnastiken består bland annat i att nya fönster placeras i bottenvåningen mot nordost, vilket medför att den säregna karaktär som en gymnastiksal ger, med en bottenvåning utan fönster men med högt sittande fönster under takfoten delvis tappas sitt arkitektoniska

värde. Detta får dock vägas mot att lokalerna får en ny funktion, och medför att de nya flyglarna har kunnat minskas till yta och volym. Intagsgaller för tilluft placeras i fasaden mot gården där det tidigare inte funnits vare sig fönster eller luftintag. Ventilationsaggregatet behöver placeras på den aktuella platsen beroende på dess storlek samt de låga bjälklagshöjderna i byggnaden. Då intagsgallret anpassas i relation till ovanförliggande fönster och målas in i samma kulör som resten av fasaden bedöms ändringen vara godtagbar. Omfärgning av fasaden till ursprunglig kulör i ljus grå med dragning åt grönt, ses som positiv då byggnaden återfår sin tidigare originalkulör och bedöms vara godtagbar.

Tillbyggnaden av Rosa gymnastiken innebär att den norra gaveln byggs för, vilket är en negativ konsekvens ur arkitekturhistorisk synvinkel. Byggnadskroppen får dock ett eget uttryck, där ett litet indrag i fasaden mellan byggnaderna markerar materialbytet. Sockelvåningen kopplas till befintlig byggnad med betong i samma höjd men med annat mönster, liknande flyglarnas, och markerar det nya. Fasaden bryter också av mot befintlig byggnad i form av stående bandtäckning av bronserad plåt. Fönsteraxlar, byggnadshöjd och takvinkel anpassas till befintligt och gaveln mot Västra Norrlandsgatan ges en liten valvning, hämtad från Vasaskolan. Den negativa konsekvensen ur arkitekturhistorisk synvinkel uppvägs av att kvarteret sluts och att angöring av transporter med portar får en mer dold placering. Den avvikande stilen tydliggör den ursprungliga byggnaden och visar att tillbyggnaden utgör ett tillägg.

De tre fasadskyltarna får en enkel utformning med fristående bokstäver i bronsfärgad plåt, för att smälta in i bakomvarande fasad. Belysningen lyser upp väggen bakom skyltarna på ett diskret sätt och placeringen blir enhetlig på samma höjd från marken och indrag från gaveln. Områdesskylten placeras fristående, väl separerad från Vasaskolan och den södra flygeln, intill den sydvästra infarten till skolgården. De föreslagna skyltarna bedöms utföras väl anpassade till platsen samt stads- och landskapsbilden.

Byggnadsnämnden bedömer att avvikelserna avseende byggnadshöjd och taklutning kan medges av arkitektoniska skäl och åtgärden ska därför anses vara planenlig. De föreslagna åtgärderna bedöms sammantaget utföras

anpassat till miljön, stads- och landskapsbilden och kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga uppfylls. De synpunkter som framförts av sakägare bedöms vara tillgodosedda. Förutsättningarna för att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 30 § PBL uppfylls med stöd av ovanstående och bygglov ska ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser om- och tillbyggnad av skola, fasadändring, skyltar, rivning av byggnadsdel och miljöhus, på fastigheten Siv 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P76/1941.

De sökta åtgärderna sammanfattas här nedan, medan en utförligare beskrivning finns i Ärenderedogörelse.

Vasaskolan – befintlig tillbyggnad in mot gården rivs och ersätts med ett nytt inglasat entréparti. Skyltar placeras på norra och södra fasaden och en områdesskylt placeras vid sydvästra infarten till fastigheten. Tillbyggnad med två flyglar på norra respektive södra delen av fastigheten.

Rosa gymnastiken – fasadändring med ny fönsterrad i fasad mot öster, ommålning till ljusgrå originalkulör, tillbyggnad mot norr i två plan. Tillbyggnaden förses med fasadbeklädnad av stående bandtäckning av bronserad plåt och tak av plåt

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-10-31
Ärenderedogörelse, daterad 2024-10-30
Ansökan, inkommen 2024-06-27
Situationsplan, inkommen 2024-06-27 samt 2024-11-05
Planritning, inkommen 2024-06-27 samt 2024-11-05
Fasadritning, inkommen 2024-06-27 samt 2024-11-05
Sektionsritning, inkommen 2024-06-27
Ritningar för rivning och demontering, inkomna 2024-06-27
Relationsritningar, inkomna 2024-06-27

Yttrande från sökande, inkommet 2024-10-24 m.fl.

Yttrande från grannar

Yttrande från remissinstans

Gestaltningssprogram, inkommet 2024-06-27

Ritningsförteckning, inkommen 2024-11-05

Sakkunnigt utlåtande kulturhistoriska värden (KUL), inkommet 2024-10-29

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall till ansökan om bygg- och rivningslov enligt tjänsteskrivelsens förslag. Avtal om grönt parkeringsköp ska dock vara underskrivet innan startbesked ges.

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att bevilja ansökan om bygg- och rivningslov med villkor att avtal om grönt parkeringsköp ska vara underskrivet innan startbesked ges.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post-och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft. Av startbeskedet framgår det när åtgärden får påbörjas.

Startbesked

Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 304

Diariernr: BN-2024/00384 (BN 2024-000820)

Glaset 20 - Bygglov för uppförande av plank

Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för uppförande av plank.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 11 750 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Avgiften har inte reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 3 november 2024 och handläggningstiden har hållits.

Motivering till beslutet

Sökande har sökt bygglov för uppförande av plank inom fastigheten Glaset 20. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P15/15. Planket är tänkt att uppföras med en längd på 25,2 meter och 1,89 meter högt och med ett avstånd på ca 0,15 meter, längs fastighetsgränsen mot väst. Planket utgörs av svart trä.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda.

Enligt 2 kap. 6 § 1 p. PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Byggnadsnämnden har antagit riktlinjer för plank. Där följer att nämnden ställer sig restriktiv till utbredning av plank i stadsbilden, om inte särskilda skäl föreligger som bullerutsatt miljö eller att insynen till en fastighet är av så pass inverkan att den kan bedömas som en betydande olägenhet.

Fastigheten är inte utsatt för trafikbullernivåer över gällande riktvärden för befintliga bostäder och insynen på tomten är inte så betydande att det kan bedömas som en olägenhet för de boende. Planket verkar inte för en god helhetsverkan och bedöms inte vara anpassat till stads- och landskapsbilden. Det finns alternativa sätt att få till en avskärmning mellan tomterna för att minska insyn om sökande önskar det.

Bygglovsavdelningen bedömer att planket inte är förenlig med anpassningskraven och eftersom det inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov inte ges för planket.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser uppförande av plank inom fastigheten Glaset 20. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P15/15. Planket är tänkt att uppförs med en längd på 25,2 meter och 1,89 meter högt och med ett avstånd på ca 0,15 meter, längs fastighetsgränsen mot väst. Planket utgörs av svart trä.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-11-05
Ärenderedogörelse, daterad 2024-11-05
Ansökan, inkommen 2024-07-07
Situationsplan, inkommen 2024-11-03
Detaljritningar och foton, inkomna 2024-11-03
Fasadritning, inkommen 2024-11-03
Yttrande från sökande, inkommen 2024-11-03

Beredningsansvarig

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 305

Diarienum: BN-2024/00418 (BN 2024-001062)

Sävar 10:66 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i efterhand

Beslut

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

På fastigheten råder planstridigt utgångsläge. Avvikelsen avser takvinkeln. I detta fall är både byggnad och plan av äldre snitt. Den sökta åtgärden är planenlig och väl utformad och medför inte några märkbara negativa konsekvenser för närliggande fastigheter anser nämnden att avvikelsen kan ses som liten.

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser och därför måste sakägare ges möjlighet att yttra sig över ansökan. Därför beslutar byggnadsnämnden att återremittera ärendet för hörande av sakägare. Om inga negativa synpunkter inkommer ges ordförande i delegation att besluta i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i efterhand på fastigheten Sävar 10:66. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P SÄ A1/33.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-10-21
Ärenderedogörelse, daterad 2024-10-21
Ansökan, inkommen 2024-09-19
Situationsplan, inkommen 2024-10-28
Plan- och fasadritning, inkommen 2024-09-19
Yttrande från sökande, inkommet 2024-10-15

Beredningsansvarig

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet och delegera till ordföranden att besluta i ärendet.

Beslutet skickas till

Sökande

§ 306

Innertavle 6:16

Diarienum: BN-2022/02094

Innertavle 6:16 - Permanent bygglov i efterhand för nybyggnad av förskola

Beslut

1. Byggnadsnämnden delegerar till ordföranden att besluta i ärendet.
2. Byggnadsnämnden har redan tagit ut en avgift på 25 560 kr enligt tabell A2.9 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ärendet gäller en förskola som funnits på platsen i över 14 år. En ny förskola är under planering och den kommer att ersätta aktuell byggnad inom överskådlig tid. Om bygglov ej ges kommer det att bli stora negativa konsekvenser för ett flertal barn och familjer i området.

Byggnaden har visserligen en enkel utformning som inte är anpassad till områdets gestaltning och kan sakna vissa tekniska egenskaper som krävs för permanent bygglov i nuläget. Krav som gäller hälsa och säkerhet ska givetvis uppfyllas även för tidsbegränsade bygglov och i detta fallet även för det ordinarie bygglovet medan exempelvis energiprestandaavvikelser kan accepteras. Det aktuella ärendet är en konsekvens av nämndens tidigare beslut att ge bygglov. En avvikelse finns för energiprestanda medan övriga tekniska krav är uppfyllda. Utifrån ovanstående accepterar nämnden avvikelserna gällande energiprestanda.

Byggnadsnämnden beslutar att ge ordförande i delegation att besluta i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser fastigheten Innertavle 6:16. Det första tidsbegränsade bygglovet för paviljongerna beviljades 2009. Åtgärden innebar att bygga en L-formad envåningsbyggnad om ca 391 m² BTA. Byggnaden är utförd med

två avdelningar (18 barn per avdelning). Det ursprungliga tidsbegränsade bygglov för förskola har senare förlängts två gånger, det sista t.o.m. 2023-08-31.

Byggnadsnämnden beslutade 2023-02-15, § 47, BN-2022/02094, att godkänna ett permanent bygglov med följande motivering:
Ärendet gäller en förskola som funnits på platsen i över 14 år. En ny förskola är under planering och den kommer att ersätta aktuell byggnad inom överskådlig tid. Om bygglov ej ges kommer det att bli stora negativa konsekvenser för ett flertal barn och familjer i området.

Byggnaden har visserligen en enkel utformning som inte är anpassad till områdets gestaltning och kan sakna vissa tekniska egenskaper som krävs för permanent bygglov i nuläget. Krav som gäller hälsa och säkerhet ska givetvis uppfyllas även för tidsbegränsade bygglov och i detta fall även för det ordinarie bygglov med exempelvis energiprestandaavvikelse kan accepteras.

Sammantaget med hänvisning till ovanstående beslutar byggnadsnämnden att ansökan ska beviljas.

Vid den tekniska granskningen och bedömning av startbesked inför ovanstående tidsbegränsade bygglov tillämpades undantagsregel från energikraven på grund av dess tillfälliga karaktär.

Ett högre primärenergital och högre eleffekt än vad som anges i tabell 9:2a kan godtas
– för lokaler avsedda för verksamhet av tillfällig karaktär, eller
– i andra fall om särskilda förhållanden föreligger. (BFS 2020:4).

Vid bedömning om startbesked kan ges för ett permanent bygglov för samma byggnationer kan inte samma undantagsregel tillämpas och Boverkets nybyggnadskrav gäller.

Det kan tilläggas att en statusbesiktning av byggnaderna är inlämnad och sökande planerar utifrån denna besiktning att utföra följande åtgärder.

- Montera armbågskontakter till entrédörrar (2st)
- Tätning vid rörgenomföring
- Laga matta som släppt
- Mindre avhjälpande felanmälningar

Kommunicering med sökande

Sökande har framfört följande:

Det pågår ett detaljplanearbete i Innertavle för ett nytt bostadsområde (del av Innertavle 21:1) där det planeras en förskoletomt för 4 avd. med ytterligare möjlighet till 2 avd.

Den förhyrda paviljongen kommer att avvecklas i samband med att den nya förskolan tas i bruk. Det finns investeringsmedel för den nya förskolan på detaljplaneområdet. Tidplan för etablering av ny förskola är okänd i dagsläget. I avvaktan på den nya förskolan behöver paviljongen stå kvar för att möta behovet av förskoleplatser i Innertavle.

Det är inte ekonomiskt försvarbart att investera i lokaler som varken har permanent livslängd eller kommunen inte är fastighetsägare i. Efter avveckling av paviljongen planeras ytan återställas och användas för grundskolan.

Det finns inga signaler från verksamhetsutövaren att det inte går att bedriva förskola i lokalen utifrån paviljongens befintliga tekniska förutsättningar. Det finns inga inkomna behov från Utbildning att anpassa lokalen eller behov av att avflytta för att lokalen inte fungerar tekniskt. Paviljongen har fungerat som förskola i över 15 års tid. Det finns inga indikationer från verksamheten, Fastighetsdriften eller paviljongleverantören att det i paviljongen i dess befintliga skick, av någon annan anledning inte fungerar eller är olämpligt att bedriva verksamhet i.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-11-06

Statusbesiktning Planea, daterad 2023-03-30

Energiberäkning Adapteo, daterad 2023-03-20

Beredningsansvarig

Mikael Sjöström, byggnadsinspektör

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Delegation till ordföranden att besluta i ärendet.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att delegera till ordföranden att besluta i ärendet.

Beslutet skickas till

Sökande

§ 308

Diariernr: BN-2024/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden oktober 2024

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden, oktober 2024.

Ärendebeskrivning

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

Ordförandebeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

- 1 beslut om bygglov enligt förteckning.

Förvaltningschefens delegationsbeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

- 1 beslut om vidaredelegation av beslutanderätt enligt förteckning.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:
 - 209 (35 + 174) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
 - 1 godkännande av förrättning enligt förteckning.
2. Bostadsanpassning:
 - 177 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 1 513 703 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.
3. Lantmäteri:
 - 1 beslut om namnsättning enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 2 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav x upphävda/ändrade BN beslut.
- 1 dom i överklagat detaljplaneärende.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare