

Byggnadsnämnden**Tid:** Onsdagen den 15 februari 2023 kl. 10:15-12:00, 13:00-16:10**Plats:** Saluten, Länken**Beslutande:** Se sida två**Övriga deltagare:** Se sidan två och tre**Utses att justera:** Robert Axebro**Sekreterare:** § 26–51
Hannele Häkkinen**Ordförande:**
Mikael Berglund**Justerare:**
Robert Axebro

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2023-02-15
Anslaget har satts upp: 2023-02-21
Anslaget tas ner: 2023-03-15
Förvaringsplats: Stadshuset, sekreterarens tjänsterum Kuben vån 3

Underskrift:
Hannele Häkkinen

Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande
Robert Axebro (C), vice ordförande
Mona Westman (S)
Tichaona Dumba Maphosa (S)
Novalie Lilja (S) § 26–40, 42–51
Karin Svedlert (S) ersättare för Novalie Lilja (S) § 41
Jonas Gustavsson (S)
Ulrik Berg (M)
Maria Olsson (V) § 26–42, 44–51
Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson (V) § 43
Jeanette Kjellberg (MP)
Wilma Hvirfvel (L)
Jan Kollberg (KD) § 26–47, 49–51
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Jan Kollberg (KD) § 48

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Karin Svedlert (S) § 26–40, 42–51
Sebastian Svahn (S)
Jannice Persson (S) § 26–39, 41–51
Albin Norman (S)
Marianne Löfstedt (M) § 26–47, 49–51
Elli-Mari Lundgren (M)
Johan Stål (V) § 26–42, 44–51
Karl Modig (V)
Stina Fahlgren (C)
Alf Molin (L) § 26–42, 44–51

Tjänstepersoner via Teams

Veronica Classon, planarkitekt § 32–37

Tjänstepersoner

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör § 26–28
Marie Häggström, lantmäterichef § 26–29
Anna Flatholm, stadsarkitekt § 26–29
Clara Ganslandt, planchef § 26–40

Adrian Hammar, planarkitekt § 32–33
Linnéa Jonnerby, planarkitekt § 34–37
Catrin Sandström, enhetschef lov § 38–51
Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 38
Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare § 38–40
Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 38–43
Bruno Alves, bygglovhandläggare § 44–46
Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare § 44–47
Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 44–51
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Nicklas Fryksten, bygglovschef
Niklas Forsgren, kommunikatör
Sofia Forssén, kommunikatör

Innehållsförteckning

- § 26 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv 2023
- § 27 Förvaltningschefen informerar
- § 28 Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till december 2022
- § 29 Riktlinjer för säsongs och tidsbegränsade bygglov för serveringsbyggnader
- § 30 Stadsarkitekten informerar
- § 31 Detaljplan för Tjädern 2
- § 32 Planbesked för Baggböle 3:30 och del av Baggböle 1:17
- § 33 Planbesked för Täfteå 2:10
- § 34 Ön 6:70 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus - efter återremiss
- § 35 Innertavle 3:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återförvisning från länsstyrelsen
- § 36 Kassjö 1:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus
- § 37 Överboda 8:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus
- § 38 Ström 4:24 - Rivning av komplementbyggnad samt nybyggnad av komplementbyggnad
- § 39 Kattfoten 6 - Ny prövning av nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnad och parkering (BN-2021/01488) - efter återremiss
- § 40 Guckuskon 1 - Tillbyggnad av gruppbofastad och nybyggnad av komplementbyggnad
- § 41 Åkaren 8 - Ändrad användning från vind till lägenheter och fasadändring
- § 42 Tavelsjö 1:23 - Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport
- § 43 Professorn 3 - Inredning ytterligare studentlägenheter, fasadändring och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av cykelsförråd
- § 44 Bränneriet 19 - Tillbyggnad av enbostadshus
- § 45 Grisbacka 10:5 - Uppsättning av pylon
- § 46 Barnmorskan 2 - Nybyggnad av flerbostadshus
- § 47 Innertavle 6:16 - Permanent bygglov i efterhand för nybyggnad av förskola
- § 48 Hössjö 5:7 - Nybyggnad av teknikbod
- § 49 Hissjön 12:4 - Nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad
- § 50 Kåddis 3:1 - Schaktning och anordning av skjutbaneanläggning
- § 51 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden 2023

§ 26

Diarienum: BN-2023/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv 2023

Beslut

1. Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:

- Ärende 15, Stipendiet 3 – Fasadändring av livsmedelsbutik, utgår.
- Ärende 16, Guckuskon 1 - Tillbyggnad av gruppboende och nybyggnad av komplementbyggnad, tas upp som ärende 15.
- Ärende 17, Åkaren 8 - Ändrad användning från vind till lägenheter och fasadändring, tas upp som ärende 16.
- Ärende 18, Taveljö 1:23 - Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport, tas upp som ärende 17.
- Ärende 19, Professorn 3 - Inredning ytterligare studentlägenheter, fasadändring och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av cykelförråd, tas upp som ärende 18.
- Ärende 20, Bränneriet 19 - Tillbyggnad av enbostadshus, tas upp som ärende 19.
- Ärende 21, Grisbacka 10:5 - Uppsättning av pylon, tas upp som ärende 20.
- Ärende 22, Barnmorskan 2 - Nybyggnad av flerbostadshus, tas upp som ärende 21.
- Ärende 23, Innertavle 6:16 - Permanent bygglov i efterhand för nybyggnad av förskola, tas upp som ärende 22.
- Ärende 24, Hössjö 5:7 - Nybyggnad av teknikbod, tas upp som ärende 23.
- Ärende 25, Hissjön 12:4 - Nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad, tas upp som ärende 24.
- Ärende 26, Kåddis 3:1 - Schaktning och anordning av skjutbaneanläggning, tas upp som ärende 25.
- Ärende 27, Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden 2023, tas upp som ärende 26.

2. Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:

- Jannice Persson (S), ersättare, i ärende 15 (§ 40) Guckuskon 1 - Tillbyggnad av gruppbofastad och nybyggnad av komplementbyggnad.
- Novalie Lilja (S), ledamot, i ärende 16 (§ 41) Åkaren 8 - Ändrad användning från vind till lägenheter och fasadändring.
- Maria Olsson (V), ledamot, i ärende 18 (§ 43) Professorn 3 - Inredning ytterligare studentlägenheter, fasadändring och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av cykelsförråd.
- Alf Molin (L), ersättare, i ärende 18 (§ 43) Professorn 3 - Inredning ytterligare studentlägenheter, fasadändring och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av cykelsförråd.
- Jan Kollberg (KD), ledamot, i ärende 23 (§ 48) Hössjö 5:7 - Nybyggnad av teknikbod.

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 15 februari 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 2023-02-15

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 27

Diarienum: BN-2023/00006

Förvaltningschefen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

Personal

- Lönerrevision
- Kompetensförsörjningsplan
- Förvaltningsdag - halvdag den 31 mars
- Rekrytering av utvecklingschef
- Vår arbetsplats – uppföljning nr 2
- Centrala riktlinjer för distansarbete

Ekonomi

- Januari 2023, resultat - 1,5 miljoner
- Planeringsprocess inför 2024

Verksamhet

- Stadsbyggnadsdag den 2 maj
- Presidie möte TN/BN/MHN
- Detaljplan Arken
- Ledningsgruppen - studiebesök från Skellefteå

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

§ 28

Diariernr: BN-2022/02352

Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till december 2022

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner verksamhetsuppföljning för perioden januari till december 2022.
2. Byggnadsnämnden godkänner uppföljning av internkontrollplan för perioden januari till december 2022.
3. Byggnadsnämnden bedömer att den interna styrningen och kontrollen är ändamålsenlig och tillräcklig.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämndens uppföljning för verksamhetsåret 2022 beskriver verksamhetens genomförda aktiviteter samt måluppfyllelse i enlighet med nämndens uppdragsplan samt ekonomisk redovisning för helåret 2022. Utöver detta följs även nämndens internkontrollplan upp.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-02-02

Rapport Verksamhetsuppföljning januari-december 2022.

Bilaga 1 – Uppföljning av byggnadsnämndens styrkort för 2022

Bilaga 2 – Uppföljning av byggnadsnämndens internkontrollplan för 2022.

Beredningsansvariga

Camilla Högdahl, HR-chef

Clara Ganslandt, planchef

Marie Häggström, lantmäterichef

Mikael Brändström, utvecklingschef

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Peder Johansson, controller

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

Föredragande

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

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se
- SLK ekonomi, anette.sjodin@umea.se

§ 29

Diarienum: BN-2023/00172

Riktlinjer för säsongs och tidsbegränsade bygglov för serveringsbyggnader

Beslut

1. Byggnadsnämnden fastställer riktlinjer för säsongs och tidsbegränsade bygglov för serveringsbyggnader.
2. Byggnadsnämnden delegerar till bygglovhandläggare att bevilja bygglov för säsongs och tidsbegränsade serveringsbyggnader som följer av nämnden fastställda riktlinjer, i avvaktan på den årliga revideringen av nämndens delegationsordning,

Ärendebeskrivning

Uppdraget avser framtagande av principer för säsongs och tidsbegränsade bygglov för serveringsbyggnader och uteserveringar inom Umeå kommun. Syftet med uppdraget är att skapa en tydlighet, förutsägbarhet och transparens för alla inblandade, handläggare som näringsidkare, lika för alla.

I uppdraget ingår, förutom att på längre sikt samordna all kommunal tillståndsgivning för dessa, även att Gator och parker tydliggör förutsättningarna för markupplåtelser, villkor samt möjligheten att från dagens markupplåtelser, utöka tidsperioderna om sådana önskemål framkommer.

Uteserveringar och serveringsbyggnader är viktiga inslag i Umeås stadsmiljö. De bidrar starkt till upplevelsen av ett attraktivt centrum och är ofta det första intryck som besökare får av Umeå. Serveringar i stadsrummet ger folkliv, vimmel, liv och rörelse, dofter samt trivsamma ljud av samtal och klirrande bestick. Kvällstid bidrar de till den upplevda tryggheten eftersom mer folk är i rörelse på gator och torg. De kan även bidra till platser att uppleva både stadens liv och dess estetiska värden på ett avslappnat sätt. Det är viktigt att även uteserveringar och

serveringsbyggnader inordnas i den helheten så att Umeåbor och besökare kan ta in de vackra stadsrummen och inte störs av enskilda detaljer som sticker ut.

Umeå är en vinterstad, vilket ger speciella förutsättningar. Behovet och intresset av att vistas i stadsrummet även under andra tidpunkter än högsommar har visat sig vara stort. I vårt klimat efterfrågas därför både uteserveringar och inbyggda uteserveringar, som vi i detta dokument benämner serveringsbyggnader.

Riktlinjerna i det här dokumentet är till för att serveringar i Umeå ska upplevas som en naturlig del av en helhetsmiljö.

För byggnadsnämnden innebär riktlinjen att ett tydliggörande av när åtgärden är en byggnad samt en förenkling av processen kring bygglovgivning av dessa serveringsbyggnader.

Serveringsytorna som ianspråkats ligger i de allra flesta fall på allmän platsmark som saknar byggrätt.

Umeå kommun gör liksom flertalet andra kommuner bedömningen att uteservering till skillnad från serveringsbyggnad är öppen, luftig, omgärdas av staket och där markiser eller parasoller är indragna efter dagens slut.

Byggnader kräver till skillnad från öppna uteserveringar bygglov. Definitionen av en byggnad är enligt [plan- och bygglag \(2010:900\) 1 kap. 4 §](#) *"En varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den."*

Då byggrätt saknas kan ett tidsbegränsat eller säsongslöv sökas för dessa serveringsbyggnader.

Utöver erforderliga handlingar ska en godkänd markupplåtelse bifogas ansökan. Serveringsbyggnadens utformning, placering samt tillgänglighet

granskas i bygglovsprövningen enligt framtagna Riktlinjer för säsongs och tidsbegränsade bygglov för serveringsbyggnader daterad 2023-02-15.

Om riktlinjerna uppfylls och inga negativa synpunkter framkommer från sakägare föreslås byggnadsnämnden att delegera beslutanderätten i ärenden om säsongs och tidsbegränsade bygglov för serveringsbyggnader till bygglovhandläggare i avvaktan på den årliga revideringen av nämndens delegationsordning,

Med god planering och samordning hjälps vi åt att göra säsongen för uteservering och serveringsbyggnader så lång som möjligt.

Riktlinjer

Vid handläggningen av dessa bygglovsärenden gäller följande riktlinjer:

- Ansökan prövas som tidsbegränsat (10 år kan förlängas med högst 5 år i taget).
- Den sammanlagda tiden får dock inte överstiga 15 år om åtgärden inte avser ändamål av säsongskaraktär.

Om byggnadsnämnden godkänner en policy, kan bygglovet beslutas på delegation om inga negativa synpunkter framkommer i grannehörandet.

Anpassning

- Serveringsbyggnaden placeras i direkt anslutning till ordinarie verksamhet.
- Markytan som tas i anspråk ska maximalt ha samma fasadbredd som befintliga verksamhetens.
- Ytor som får ianspråkta ska inkludera betjäningssytor som tydligt redovisas.
- Markupplåtelse måste vara godkänd.
- Ytan som avses i markupplåtelsen är en bruttoyta som kan komma att minska i lovprövningen utifrån byggnadens anpassning i stadsbilden.
- Tillgänglighet till och i byggnaden ska vara uppfylld. Även ev. påverkan på intilliggande verksamheter eller byggnader.
- Serveringsbyggnaden ska underordna sig befintlig byggnad och stadsbild, utformas lätt och transparent med dov kulör på stommen.

- Serveringsbyggnadens utformning ska anpassas och harmoniera med anslutande byggnads bottenvåning.
- Takanslutning mot befintlig fasad ska vara anpassad till befintlig fasad.
- Inga utåtgående dörrar godtas.

Ansökan

- Utöver de ordinarie bygglovshandlingarna krävs fotomontage som illustrerar förslaget.
- Ev. skyltar redovisas i bygglovsansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-02-02

Beredningsansvarig/Föredragande

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Bygglovsavdelningen
- Gator och parker

§ 30

Diarienum: BN-2023/00007

Stadsarkitekten informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträde den 7 februari 2023 bland annat gällande:

- Reservationsavtal del av Grubbe 9:21
- Remiss: Omprövning av riksintressen för naturvård
- Informationsärenden
 - Förfrågan om markanvisning del av Sofiehem 2:1
 - Utvecklad översiktsplanering, uppföljning och arbetet framåt, del 1 av 3
 - Förutsättningar för dricksvattenförsörjning för Holmön i framtiden

Byggnadsnämnden får även information om pågående projekt bland annat gällande:

- Uteserveringar
 - Uppdrag om samordning så att kommunala delprocesser ”synkas” utifrån kundperspektivet.
 - Revidering av befintliga riktlinjer för uteserveringar.
 - Riktlinjer tillämpning PBL.

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Flatholm, stadsarkitekt

§ 31

Tjädern 2

Diarienum: BN-2021/01360

Detaljplan för Tjädern 2

Beslut

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för komplettering med ytterligare utredning av den gamla huvudbyggnadens status.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för ytterligare utredning av den gamla huvudbyggnadens status, särskilt med avseende på möjligheten att renovera byggnaden utan rivning eller fullständig demontering.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av bostäder. Syftet är också att säkerställa riksintresset för kulturmiljö genom att anpassa bebyggelsen till kvarterets kulturvärden. Detaljplanen syftar också till att skapa godtagbar trafikmiljö och dagvattenhantering samt till att säkerställa att riktvärdena för buller inte överskrids.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 11 oktober 2016 för Tjädern 2.

Till samrådet hade kommunen inriktningen att bevara och säkerställa befintligt gathus kulturvärden. Efter samrådet inkom ny information. Befintligt gathus är i dåligt skick, varpå detaljplanen nu möjliggör för rivning av gathus samt uppförande av nytt gathus, som anpassas till kvarterets kulturvärden.

Detaljplanen möjliggör för cirka 8 bostadsenheter om totalt cirka 590 BTA genom ett gathus samt gårdshus.

Samråd/Granskning

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

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden **11 juni – 2 juli 2021** samt granskning under tiden **20 juni – 4 juli 2022**. Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Under samråd och granskning inkom bland annat yttranden som rörde gårdshusets volym, gathusets kulturvärden, siktlinjer, trafiksäkerhet, att friytan ska vara funktionell, gårdshusets anslutning till fastighet i öst, att balkonger ej bör tillåtas på gårdshusets norra fasad och rekommendation om nytt samråd på grund av en förskjutning av syfte. Umeå kommun har justerat planhandlingarna i de fall det ansetts lämpligt.

Även redaktionella ändringar och förtydliganden i planhandlingarna har gjorts.

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

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-02-02

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad februari 2023
- Planbeskrivning daterad januari 2023
- Riksintresseanalys daterad oktober 2022
- Utlåtande kulturhistoriska värden daterad februari 2021
- Samrådsredogörelse daterad juni 2022
- Granskningsutlåtande daterat januari 2023

Beredningsansvariga

Emma Teglund, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Maria Olsson (V), Robert Axebro (C) och Jeanette Kjellberg (MP) – Återremiss för komplettering av ärendet med ytterligare utredning av den gamla huvudbyggnadens status, särskilt med avseende på möjligheten att renovera byggnaden utan rivning eller fullständig demontering.

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar att återremittera ärendet.

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter

§ 32

Baggböle 3:30 och del av Baggböle 1:17

Diarienum: BN-2022/02057

Planbesked för Baggböle 3:30 och del av Baggböle 1:17

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheterna Baggböle 3:30 och del av Baggböle 1:17.

Syfte

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

Ärendebeskrivning

Planområdet

Planområdet ligger i Baggböle, ca 7 km väst om centrala Umeå. Baggböle 1:17 består av skog, odlad mark och gränsar mot jordbruksfastigheter. Baggböle Herrgård, med dess värdefulla kulturmiljö, är belägen inom fastigheten Baggböle 3:30.

Planbeskedsansökan

Sökande önskar planlägga för ca 35 huskroppar i varierande omfattning inom Baggböle 1:17 samt kompletteringsbyggnader för Baggböle Herrgård inom Baggböle 3:30. Majoriteten av bebyggelsen föreslås ligga i anslutning till Petrus Kenicius väg samt Herrgårdens anslutning till Sockenvägen. Även komplementsvägar ingår i ansökan.

Kända planeringsförutsättningar

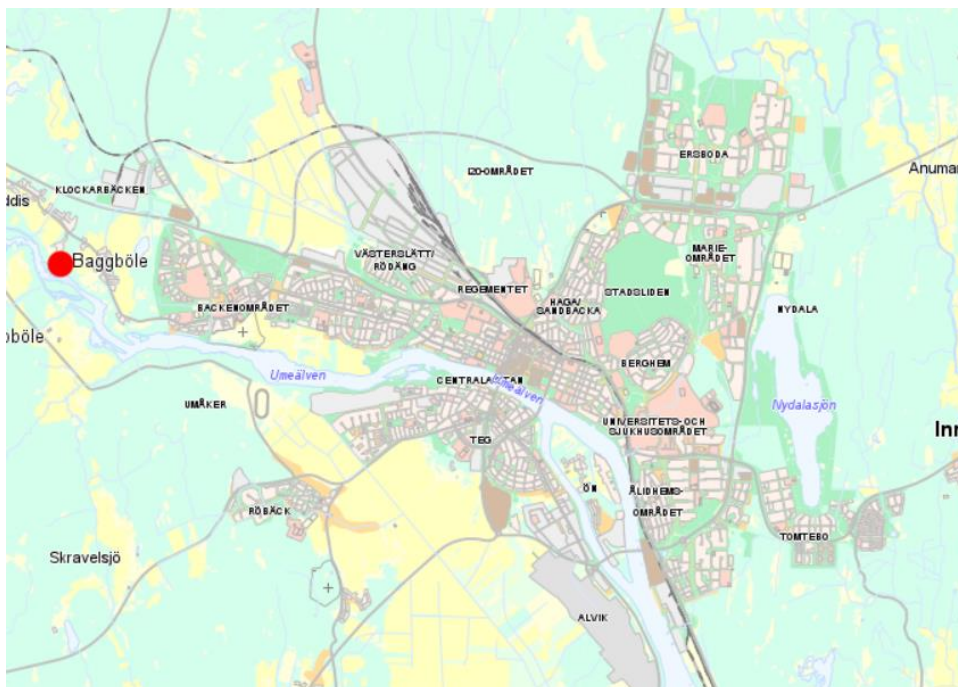
Byggnadsnämnden beslutade 2022 att revidera områdesbestämmelserna för Baggböle och Kåddis byar (1994). Ambitionen var att möjliggöra kommunens utvecklingsmål samtidigt som hänsyn ges till riksintressen för kulturmiljövård. Ansökan bedöms ligga i linje med översiktsplanens

intentioner om att utveckla kommunens byar med kompletterande bebyggelse.

Det framtida planarbetet ska anpassas efter platsens förutsättningar och beakta både naturvärden, jordbruksmark och kulturmiljö. Planarbetet ska särskilt beakta herrgårdens omgivning samt den befintliga allén. Planläggningen av platsen kommer att ha påverkan på Arboretum Norr och dess verksamhet inom utpekade fastigheter. Detaljplanen ska säkerställa arboretets fortsatta utveckling och dess behov av mark.

Tillkommande bebyggelse ska följa de kommunala riktlinjerna i *Byggande i byarna* och volymer ska anpassas efter befintlig struktur.

Planområdet ligger utanför men gränsar till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Kapaciteten i området bedöms vara god. Huvudmannaskap för både befintliga och tillkommande vägar måste utredas under planarbetets gång.



Kommande utredningar i detaljplanearbetet

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

- Naturvärdesinventering
- Kulturmiljöutredning
- Arkeologisk undersökning
- VA-utredning

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen kan påbörjas först när områdesbestämmelserna för Baggböle och Kåddis byar är reviderad.

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 i det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostandsavtal tecknas. Medfinansiering av infrastruktur relaterad till planen kommer regleras i ett exploateringsavtal.

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

Beredningsansvariga

Adrian Hammar, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut samt information om exploateringsavtal skickas till

- Sökanden

§ 33

Täfteå 2:10

Diarienum: BN-2022/02100

Planbesked för Täfteå 2:10

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Täfteå 2:10.

Protokollsanteckning

Robert Axebro (C) meddelar att Centerpartiet kommer att lämna in en skriftlig protokollsanteckning.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av enbostadshus, kedjehus och/eller flerbostadshus, anpassade efter befintlig bebyggelsestruktur.

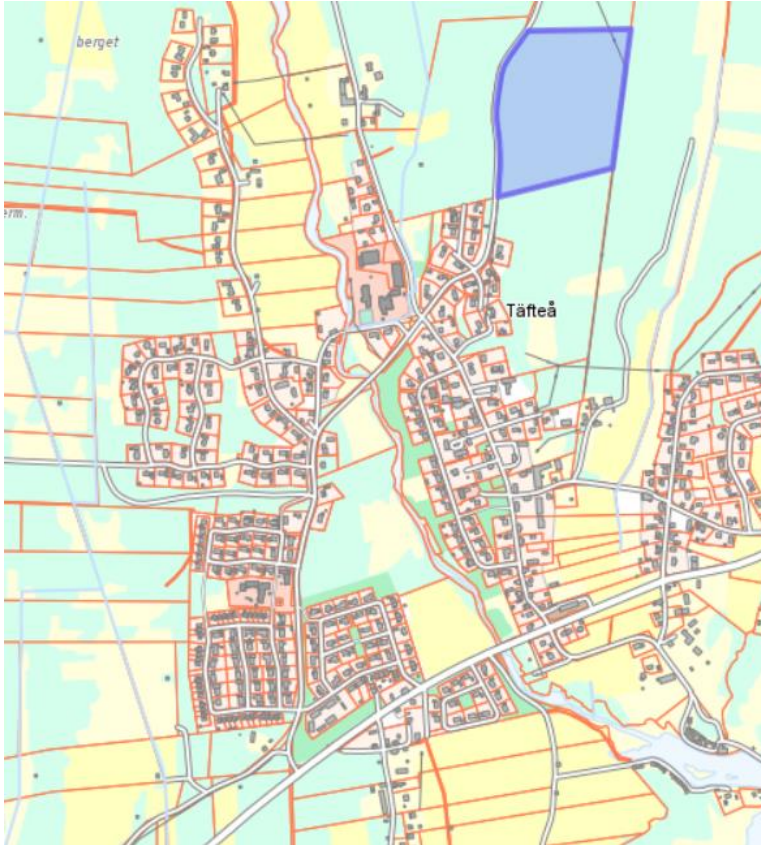
Ärendebeskrivning

Ärendebeskrivning

Planområdet

Planområdet ligger i Täfteå, ca 16 km nordöst om centrala Umeå.

Fastigheten Täfteå 2:10 består av uppvuxen skog och ligger längs gamla Sävarvägen.



Planområdets placering

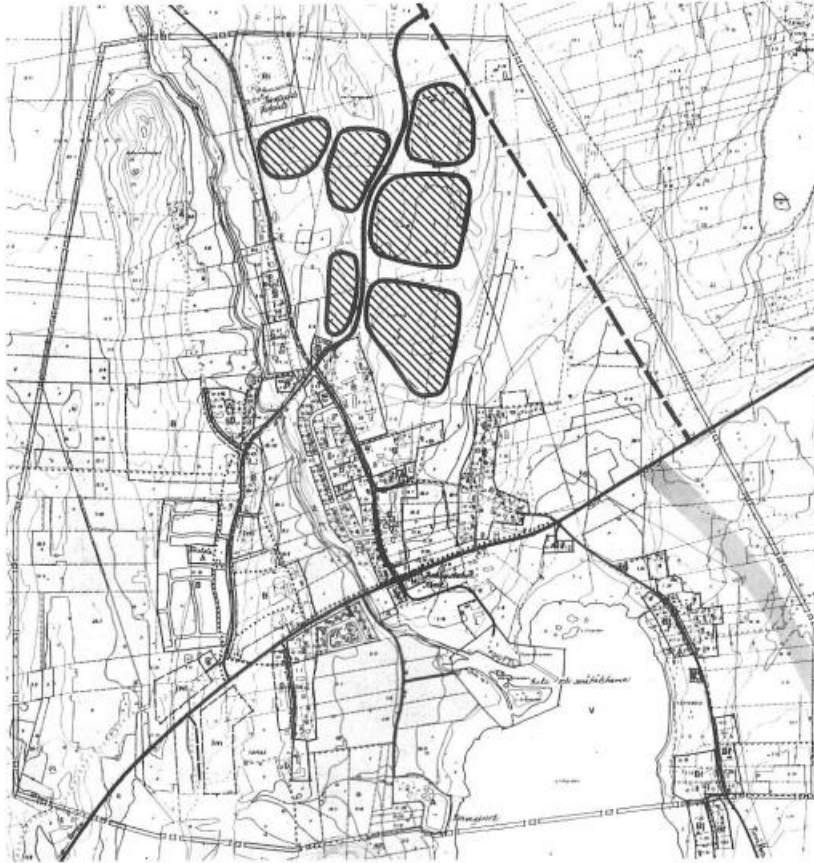
Planbeskedsansökan

Sökanden önskar stycka av ett 60-tal bostadstomter för i huvudsak enbostadshus formerade längs två säckgator med avfarter från Gamla Sävarvägen.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Området ligger nordöst om Täfteå by, inom Fördjupning för Täfteå (1984). En ny Fördjupning för Täfteå håller på att tas fram, och var på samråd hösten 2021. Planområdet omfattas även av detta nya förslag. I gällande FÖP pekas området ut som reservområde för bostäder, och i det nya förslaget som lämpligt område för bostäder (B1)

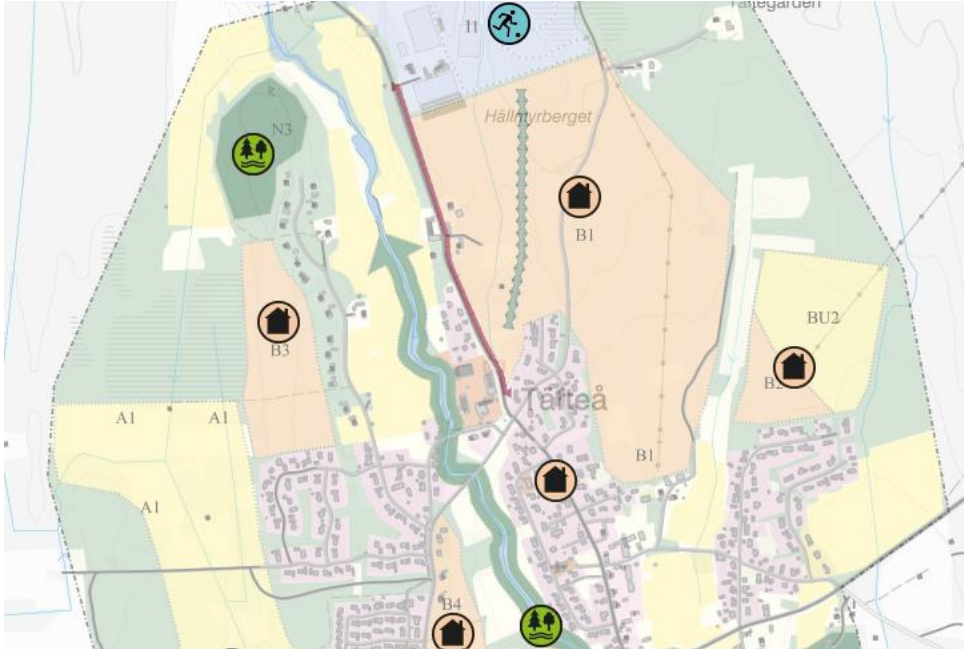


Karta: Reservområden utöver planeringsnivån 1200 personer.

Utdrag ur gällande FÖP Täfteå, från 1984.

Ärendet bör ses som en del i ett större sammanhang, där hänsyn till framtida utveckling och infrastrukturkopplingar till kommande områden blir viktig. Behovet av kommunal service bör också utredas i området som helhet. Strukturen bör studeras vidare för att utreda behovet av olika typologier, exempelvis flerbostadshus, i det här området.

Även terränganpassningen blir viktig då området har stora höjdskillnader som bör tas till vara på ett sätt som skapar kvaliteter. Markens profil är en del av byns karaktär. Ny bebyggelse bör också anpassas till befintlig by- och bebyggelsestruktur.



Utdrag ur samrådsförslag till ny Fördjupad översiktsplan för Täfteå (2021)

Miljöpåverkan

Naturområdet kan behöva inventeras för naturvärden. Bör följa skrivningen i FÖP:en om att ett eller flera gröna stråk ska bevaras för rekreation och dagvattenhantering, och grönområden bör vara större och sammanhängande.

Service och infrastruktur

Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Nuvarande ledningar är inte dimensionerade för någon större exploatering och kapacitetshöjande åtgärder samt pumpstation kommer att krävas. Området föreslås anslutas till kommunalt verksamhetsområde för VA.

Planområdet bör omfatta Gamla Sävarvägen, som ev. kan nyttjas som GC-stråk om ny bilväg tillkommer. Huvudmannaskap för vägen behöver utredas.

Kommande utredningar i detaljplanearbetet

- Naturvärdesinventering (rödlistade arter finns i närområdet).
- VA-utredning och dagvattenutredning i tidigt skede.
- Gränserna behöver utredas, fastighetsbestämning kan bli aktuellt.

- Närhet till riksintresse vindkraft, nyttjanderätt för vindkraft finns inom planområdet.

Ytterligare utredningar kan tillkomma.

Slutdatum

Upprättandet av detaljplanen beräknas påbörjas första kvartalet 2026 och planen beräknas antas första kvartalet 2028.

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 2 med 17 904 kr.

Beredningsansvariga

Karin Berggren, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Protokollsanteckning från Centerpartiet

”Planområdet ligger direkt nordost om den äldre bykärnan. Därför bör gatuväv och bebyggelse utformas som en fortsättning på byn Täfteå med naturliga flöden av trafikanter t ex till skolan, och inte som ett nytt område med en främmande struktur. Möjlighet till verksamheter och service inom

planområdet bör utredas. Området bör också få ett torg eller en plats vid tex en förskola. Vid kvarterens torg kan en varierad skala av byggnader finnas, med flerfamiljshus, verksamheter och småhus. Torget kan användas för tillfällig parkering för att lämna och hämta på förskolan, till lek och bollspel samt till snöupplag och snölek på vintern m.m.

Centerpartiet vill också att citat nedan från "Byggande i byar" BN 2005, beaktas särskilt:

‘Landsbygden utgör en attraktiv arbets- och boendemiljö för kommunmedborgarna. Det gäller då att tillvarata landsbygdens och byarnas särskilda kvaliteter samt att skapa förutsättningar för att behålla och utveckla den service som finns idag och som är en nödvändig trygghet för dem, som vill bo kvar i byarna och för dem som vill bosätta sig där. Tanken med detta dokument är att ange riktlinjer/förhållningssätt som inspirerar till att en sådan bebyggelseutveckling samtidigt tar till vara och stärker landskapets och bebyggelsens kulturhistoriska och miljömässiga värden. Att markera och utveckla landsbygdens profil är att föra ett stort arv vidare.’

Byn/bebyggelsegruppen

- Placera nya byggnader med respekt för byns / bebyggelsegruppens individuella mönster och karaktär. Försök finna ett läge, som ger en naturlig komplettering till tidigare bebyggelse.
- Beakta riktningarna på byns äldre bebyggelse, som följer ägostrukturen.
- Ny bebyggelse placeras i första hand intill befintlig väg. Detta gäller även väl fungerande enskilda vägar.”

Beslut samt information om exploateringsavtal skickas till

- Sökanden

§ 34**Ön 6:70**

Diarienum: BN-2022/00284

Ön 6:70 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus - efter återremiss**Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften 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, efter en granskning av ansökan om förhandsbesked för om- och tillbyggnad av befintlig ladugård till bostäder, bedömningen att den föreslagna åtgärden kräver detaljplaneläggning (plankravet) enligt 4 kap. 2 § punkt 2 plan- och bygglagen. Den planerade åtgärden bedöms utgöra "En bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt."

Fastigheten omfattas av Umeå kommuns översiktsplan - Fördjupning för Ön. Av riktlinjerna för bebyggelse i byarna i den så framgår det att all bebyggelsekomplettering, även enstaka hus, ska föregås av en detaljplan och avtal där deltagande i Öns exploateringskostnader regleras.

Byggnadsnämnden bör därför besluta att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Ön 6:70.

Ärendebeskrivning

Ärendet har skickats på hörande till sakägare och remissinstanser efter att ha återremitterats från byggnadsnämnden.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Ön 6:70. Föreslagen tomtstorlek är enligt situationsplanen ca 1 100 m². Sökanden har angett kommunal anslutning för vatten och avlopp.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen på den yta som kallas Mellanön på Ön som ligger i Umeå älv. Platsen ligger inom verksamhetsområdena för kommunalt vatten och avlopp. På platsen finns idag en ladugård som ska rivras men rivningen är inte föremål för prövning i det här ärendet.

Ytan på 1 100 kvm är mindre än de rekommenderade 1500 som dokumentet Byggnad i byarna anger men omgivningen här domineras av mindre fastigheter så därför anser byggnadsnämnden att storleken stämmer in med de intentioner som finns i Umeå kommuns fördjupning för landsbygden som anger att ny bebyggelse ska stämma in med övrig bebyggelsestruktur.

Under samrådet har Umeå kommun, Mark och exploatering (MEX), svarat att en ny vägdragning är på gång på Ön och att några meter av tomten kan komma att övergå till vägsamfälligheten.

Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Ön, beskriver att Mellanön har 310 enheter och består av både by, trädgårdsstad och verksamheter. Det står att varsamma kompletteringar av en- eller tvåbostadshus kan ske i samråd med byggnadsantikvarisk expertis. Nya hus ska förstärka befintliga värden och skapa nya värden på platsen. Det ska anpassas till den gamla kulturmiljön och det finns också möjlighet till stadsradhus. Huvudbyggnad placeras nära bygatan, garage och gårdshus placeras runt gårdstun. Inom området kan omkring 70 en- och tvåbostadshus tillkomma vilket är 14 000 m² BTA. Det står också att all komplettering även enstaka hus ska föregås av detaljplan och avtal där deltagande i Öns exploateringskostnader regleras.

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.

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.

Inkomna yttranden

Finns bifogade i sin helhet.

Umeå Energi Elnät

Inga anmärkningar gällande avstyckningen. Tänk på att en ny fastighet behöver en egen elanslutning, denna skickas som föransökan till oss av kunden genom en behörig elinstallatör. På tomten där ladugården ska byggas om finns elkablar till nätstation, om omfattande markarbete ska göras bör dessas placering först sättas ut genom ledningskollen.se

Umeå Energi Fjärrvärme

Inga synpunkter av. fjärrvärmeledningar.

MEX

En detaljplan för vägnätet på Ön är under arbete. Under planarbetet ska det prövas vilka av de befintliga gatorna som kan planläggas med kommunalt huvudmannaskap, detaljplanen har ännu inte varit ute på samråd. För att inte försvåra eventuellt kommunalt huvudmannaskap av befintlig väg bör planerad ny bebyggelse placeras med gott avstånd från väg.

Öhns vägsamfällighet

Frågan har stämts av i styrelsen och vägsamfälligheten har inga invändningar.

Umeå Energi UmeNet

Inget att erinra i ärendet.

Vakin

Sopkärl ställs ut på närmsta större väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. I övrigt har Vakin inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Tillstyrker den föreslagna lokaliseringen som gäller byggande av ett enbostadshus på fastigheten Ön 6:70.

Bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt. Känner inte till någon djurhållning eller annan verksamhet som skulle kunna vara ett problem för lokaliseringen. Bedömer att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande.

Bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen. Enligt de uppgifter miljö-och hälsoskyddsnämnden har ligger platsen inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Vakin VA

Sökande avser att lösa försörjning av vatten och spillvatten via anslutning till den allmänna VA-anläggningen.

Planerad bebyggelse ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Sker en avstyckning enligt ansökan har den nya fastigheten rätt att ansluta till den allmänna vatten- och spillvattenanläggningen.

Sökandes yttrande

- Att ärendet är återremittera anser sökande visar på att byggnadsnämndens uppfattning i ärendet avviker mot planarkitekts förslag till beslut.
- Ingen av hörda sakägare och remissinstanser har haft något att erinra mot att godkänna förhandsbeskedet.
- Sökanden bedömer att föreslagen åtgärd ligger i enlighet med den förtätning av Mellanön som genomförts på senare år.
- På angränsande fastighet pågår för närvarande förberedande VA-arbeten för att möjliggöra anläggandet av ett antal tomter för nya enfamiljshus.
- Ett flertal nybyggnationer av villor har genomförts i grannskapet senaste tio åren.
- I dialog med representanter på Detaljplanering har vi förstått att prioriteten för att starta en planprocess för denna typ av fastighet och ärende är mycket låg och att få en ny detaljplan på plats skulle kunna ligga åtta till tio år bort i tiden. Vi anser att denna tidshorisont ger en orimlig påverkan på vår möjlighet att utveckla vår fastighet, särskilt då den planerade åtgärden ligger i linje med omkringliggande bebyggelse och krav i omkringliggande detaljplaner.
- Genom att genomföra åtgärden så bidrar vi även till visionen om ett växande Umeå och ger möjlighet till ett hållbart boende för fler personer i centrala Umeå.
- Befintlig komplementbyggnad (lagård) är i stort behov av renovering och att ta stora renoveringskostnader med oförändrat användningsområde på byggnaden är väldigt svårt att motivera.
- Om byggnadsnämnden beslutar att avslå vår ansökan med hänvisning planarkitekts förslag till beslut så vill vi att följande ska besvaras i motiveringen:
 1. Orsak till återremiss och hörande av sakägare och remissinstanser och hur de inkomna synpunkterna använts

2. Möjligheter till alternativ utveckling av fastigheten som ej kräver detaljplan.
- I vår ansökan och i diskussion med planarkitekt har vi diskuterat alternativ som:
 1. Generationsboende. Att addera ett bostadshus på fastigheten i stället för befintlig lagård utan avstyckning till egen tomt
 2. Att renovera befintlig lagård och inreda den med några mindre hyreslägenheter.
 - Hur ser byggnadsnämnden på dessa alternativ?

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-01-19

Situationsplan 2022-02-07

Översiktskarta 2022-02-07

Umeå Energi Elnät 2022-12-12

Umeå Energi Fjärrvärme 2022-12-22

Umeå kommun, Mark och exploatering, 2022-12-12

Öhns vägsamfällighet 2022-12-14

Umeå Energi UmeNet 2022-12-15

Vakin Avfall och återvinning 2022-12-20

Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2022-12-21

Vakin VA 2022-12-21

Sökandes yttrande 2023-02-01

Beredningsansvariga

Linnéa Jonnerby, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Linnéa Jonnerby, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Maria Olsson (V) med instämmande av Mikael Berglund (S) och 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**Information från Vakin VA**

Anslutning förutsätter att nödvändiga tillstånd erhålles för ledningar och tillhörande anläggningar samt att dessa anläggs enligt den bästa sträckningen med avseende på funktion och ekonomi. Avgifter tas ut enligt gällande VA-taxa. För att ansluta nybildad fastighet kan ledningar behövas läggas över annan fastighet, med annan ägare. Sökande ska upplysas och vara medveten om att denna process kan vara tidskrävande. Frågor om rättigheter måste utredas, det vill säga hur va-anläggningar såsom ledningar och ventiler kan komma att belasta vägsamfälligheter, dikningsföretag och andra berörda sakägare. Det behövs även avsättas tid för utredning och grundligare projektering. Hantering av drän- och dagvatten åligger fastighetsägaren och får under inga omständigheter anslutas till de allmänna spillvattenledningarna.

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

§ 35

Innertavle 3:14

Diarienum: BN-2022/00403

Innertavle 3:14 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återförvisning från länsstyrelsen

Beslut

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

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Ansökan ligger inom vägreservat för framtida E4 dragning. Dock ligger lokaliseringen så att bebyggelseområdet inte utvidgas i västlig riktning mot reservatets kärna utan väl följer den befintliga bebyggelsen. Sammantaget anser byggnadsnämnden att positivt förhandsbesked kan beviljas.

Ärendebeskrivning

Ärendet har varit uppe i byggnadsnämnden en gång förut där det togs ett positivt beslut utan att ärendet ha varit ute på hörande. Ärendet blev sedan efter en överklagan återförvisat av Länsstyrelsen för fortsatt handläggning och har nu varit ute på hörande.

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus med garage inom fastigheten Innertavle 3:14. Platsen för den föreslagna åtgärden är belägen i närheten till annan bebyggelse. Det finns väg till fastigheterna. Fastigheterna är inte bebyggda sen tidigare. Sökande anger i ansökan, att eget vatten och avlopp ska ordnas. Fastigheterna planeras bli 1 500 kvm.

I den plankarta som hör till Fördjupning för Umeå ingår den föreslagna platsen i ett område med beteckningen R8. Av en tabell över infrastrukturreservat i Fördjupning för Umeå framgår det att kartbeteckning sökt placering ligger inom infrastrukturkorridor reservat för både väg och järnväg.

Sökt placering ligger i närheten av täktverksamhet men kommunens bullerkartering visar att värdena inte överstiger de riktlinjer som Boverket har satt upp angående industribuller.

Av de riktlinjer för bebyggelse generellt som finns i Fördjupning för Umeå, som är en del av Umeå kommuns översiktsplan, framgår det bland annat att på mark som avsatts för framtida bebyggelse eller som utbredningsområden tillåts ingen byggnation eller verksamhet som kan försvåra ett framtida samordnat planeringsarbete och genomförande. Av de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i Fördjupning för Umeå framgår det bland annat att nylokalisering av bebyggelse utan stöd i den fördjupade översiktsplanen inte är förenlig med det allmänna intresset av en långsiktigt lämplig bebyggelseutveckling i Umeås närområde och ska därför behandlas restriktivt.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk, bland annat, 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. 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.

Av de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i Tematiskt tillägg för landsbygden, som är en del av Umeå kommuns översiktsplan, framgår det bland annat att enstaka nylokaliseringar inom, eller i direkt anslutning till, befintliga bebyggelsegrupper kan ske i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt. De får inte uppenbart vara hindrande för jordbruk, friluftsliv, natur- eller kulturmiljöintressen och hänsyn ska tas till strandskydd.

Inkomna yttranden

Samtliga yttranden finns i sin helhet som bilagor.

NCC Industry AB

- Avstyrker att förhandsbesked beviljas för nybyggnation av två enbostadshus inom fastigheten Innertavle 3:14 ("Fastigheten"), Umeå kommun.
- Fastigheten ligger på ett avstånd om enbart 500 meter från NCC:s täkt.
- NCC finner det inte lämpligt att uppföra två enbostadshus på grannfastigheten i sådan nära anslutning till Bolagets täktverksamhet. Bolaget avstyrker av ovan anledningar den föreslagna lokaliseringen gällande nybyggnationen av två enbostadshus inom Fastigheten.
- Som grund för NCC:s avstyrkande av ansökan önskar Bolaget framföra följande. Utgångspunkten för huruvida den önskade åtgärden, att uppföra två enbostadshus på grannfastigheten till Bolagets verksamhet, är lämplig på platsen ska bedömas i förhållande till bestämmelserna i bl.a. 2 kap 2, 4, 5 och 6 a §§ PBL. Vid denna bedömning ska beaktas att NCC har tillstånd till täktverksamhet. Ett tillstånd som har rättskraft mot alla och envar.
- Täktverksamheter har till sin natur en påverkan på omgivningen genom bl.a. buller, damning, vibrationer och luftstöt våg som kan medföra olägenhet för människors hälsa enligt sedan länge fastställd praxis. En placering av bostäder på det korta avståndet om 500 meter från aktiv täktverksamhet är därför en direkt olämplig placering och således inte förenlig med intresseavvägningsbestämmelserna i 2 kap PBL, vari främst 5 och 6 a §§ ska framhållas.
- I yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden i Umeå kommun anges att avståndet mellan täktverksamheten och Fastigheten uppgår till 750 meter. Enligt Bolagets beräkningar uppgår avståndet mellan täktverksamheten och den närmaste av de planerade tomterna till 500 meter. Miljö- och hälsoskyddsnämndens uppgift i yttrandet anser Bolaget således vara felaktig.

- För det fall att byggnadsnämnden finner platsen lämplig för de beslutade åtgärderna är det av synnerlig vikt för NCC att det i det kommande bygglovsbeslutet fastställs att NCC ej kommer att påföras krav på åtgärder för att begränsa buller m.m. från Bolagets tillståndsgivna verksamhet vid de planerade bostäderna, se 26 kap. 9 a § miljöbalken.

Umeå Energi UmeNet AB

- Inget att erinra i ärendet

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

- Bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt.
- Känner inte till någon djurhållning eller annan verksamhet som skulle kunna vara ett problem för lokaliseringen.
- På Stöningsberget cirka 600 meter ost om föreslagen lokalisering finns en verksamhet med tillstånd att bedriva täkt av berg fram till den 30 juli 2030. Bolaget har påbörjat en ny tillståndsansökan med förlängd brytningstid och utökat brytningsområde. Verksamheten bedrivs dag- och kvällstid och beräknas pågå under 30 år från det att nytt tillstånd erhålls.
- Enligt den bullerutredning som bolaget tagit fram i samband med ansökan om fortsatt och utvidgad täktverksamhet ligger ljudnivåerna vid de planerade nybyggnationerna under gällande riktvärden för externt industribuller. Ljudnivåerna understiger även de bullervillkor bolaget har i tillståndet för verksamheten. Även med utökad täktverksamhet bedöms ljudnivåerna vid de planerade husen understiga sökta bullervillor.
- Det förekommer sprängningar i tükten som ger upphov till vibrationer och luftstötsvågor. Även dessa har utretts och redovisats i tillståndsansökan för fortsatt och utvidgad verksamhet. Utredningen visar att de uppmätta nivåerna kan uppfattas av människor men bedöms inte förorsaka olägenhet för människor eller risk för skada på byggnader på den aktuella platsen för förhandsbeskedet.

- Den planerade utökningen av tälkten bedöms inte orsaka nämnvärt högre värden avseende vibrationer och luftstötstågor än den hittills bedrivna verksamheten.
- Bedömer att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande.
- Bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen.

Vakin VA

- Tilltänkt exploatering ligger utanför av kommunfullmäktige beslutat verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Det åligger således ej VA-huvudmannen att ombesörja försörjning av vattentjänster. Sökande avser lösa vatten och avlopp med enskilda anläggningar. Vakin har således inget att erinra

Umeå Energi

- Inga synpunkter av. fjärrvärmeledningar.

Vakin Avfall och återvinning

- 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 för slambilen måste finnas. I övrigt har Vakin inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Mark och exploatering, Umeå kommun

- MEX har inga synpunkter på ansökt förhandsbesked

Kontorets svar på yttrande:

Då miljö- och hälsoskyddsämnden samt NCC har kommit fram till två olika utgångar kring människors hälsa på samma placering har ytterligare fördjupning gjorts:

Enligt kontorets mätningar är avståndet mellan sökt placering och tälkten på den närmsta platsen ca 540 meter. Se kartan nedan. Kartan är ett

ortofoto från vår egen kart-databas och ytan stämmer även med det kartmaterial som NCC har skickat in till miljö-och hälsoskyddsnämnden när de nyligen sökte utökat tillstånd.

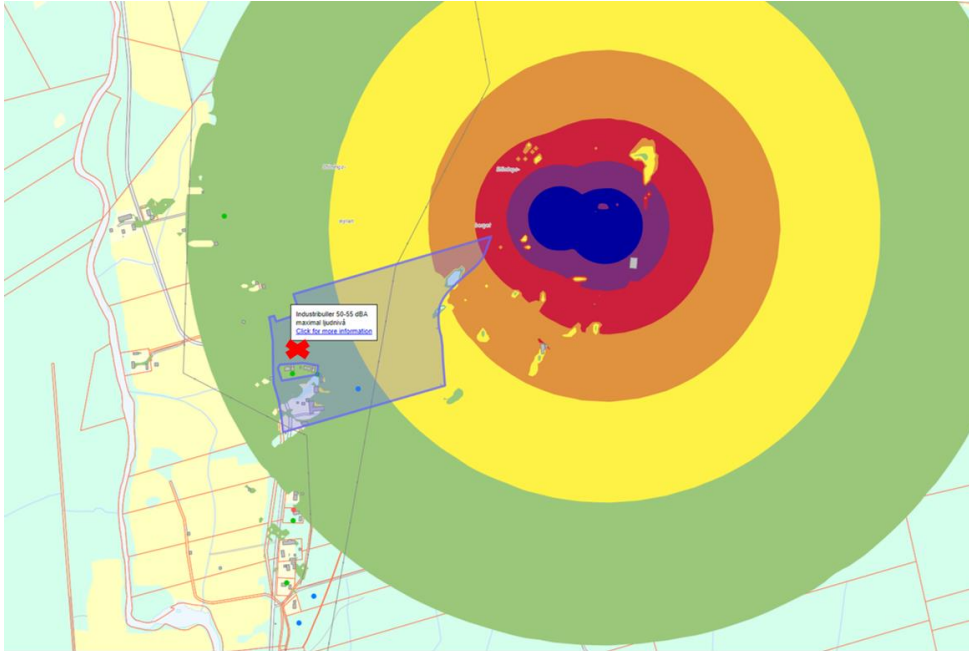


Sökta placeringar ligger i anslutning till den röda prick som är norr om de två befintliga enbostadshusen på kartan. Mätt avstånd till början av täkten är 540 meter.

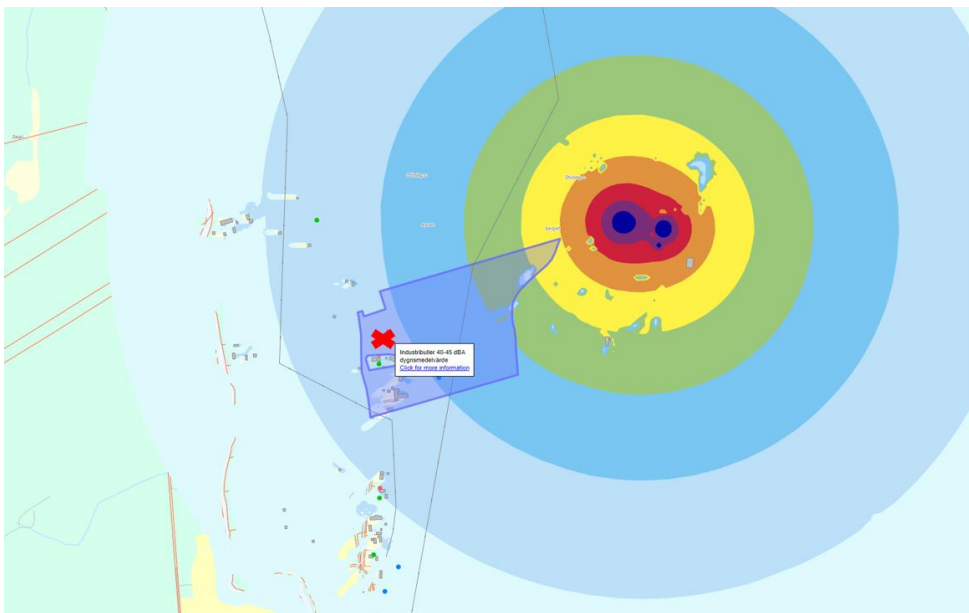
I Boverkets allmänna råd (1995:5) så anges 500 m som riktvärde för skyddsavstånd från bebyggelse till täkt. Allmänna råd är inte bindande, men de kan vara vägledande och här går vi inte emot de rekommendationerna. Kontoret ser därför inget hinder i avståndet.

Den bullerkarta som kommunen har tillgång till är från en bullerkartering som gjordes 2016. Den bygger på uppgifter från bolagen. (Ny bullerkartläggning har genomförts under slutet av 2022 men är inte klar ännu).

De kartorna visar på industribuller på 50–55 dBA för maximal ljudnivå och 40–45 dBA för medeldygnvärde. Se kartor nedan.



Umeå kommuns kartmaterial. Industribuller maximal ljudnivå.



Umeå kommuns kartmaterial. Industribuller dygnsmedelvärde

Detta material utgår byggnadsnämnden ifrån i sin bedömning och dessa värden går inte emot Boverkets riktlinjer angående industribuller vid placering av bostäder. (Boverkets riktvärden är 50 dBA dag, 45 dBA kväll och 45 dBA natt, eller 60 dBA, 55 dBA kväll och 50 dBA natt under förutsättning att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas, se tabell 1 i Boverkets rapport 2015:21.)

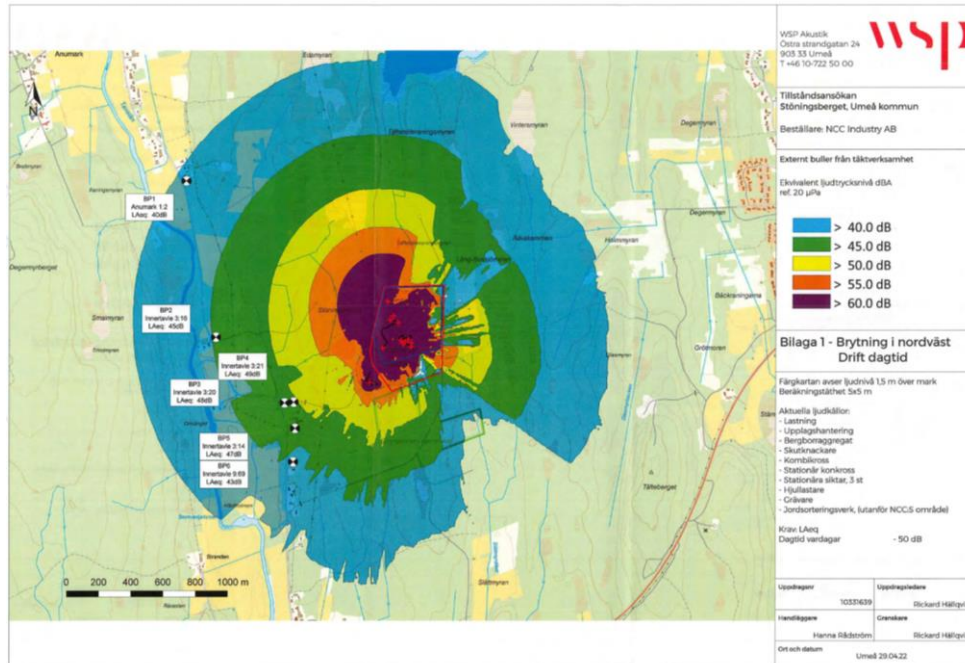
NCC har villkor i sitt tillstånd enligt NV riktvärden för externt industribuller 50 dBA dag, 45 dBA kväll och 40 dBA natt. I NCC:s tillstånd ligger alltså värdena lägre än Boverkets.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MoH) fick frågan hur de hade gjort bedömningen i detta ärende och de svarade att de vanligtvis använder kommunens kartmaterial men att de även använt sig av det material som NCC skickade in i vintras vid en tillståndsansökan om fortsatt taktverksamhet på Stöningsberget (ANSÖKAN Avseende fortsatt taktverksamhet inom fastigheterna Innertavle 3:14, 3:18, 3:4, och 5:17, Umeå kommun Dnr: 551-4603-2022) från maj 2022 och hänvisade till följande:

"På sid 17 i ansökan sammanfattar de frågan om buller från verksamheten: *"Buller från verksamheten vid bebyggelsen i området har beräknats för olika driftsfall för att ta hänsyn till driften i tåkten under hela den ansökta tillståndstiden. Beräkningarna visar att riktvärdena enligt Naturvårdsverket innehålls vid full verksamhet dagtid vid samtliga beräkningspunkter och övriga närliggande bostadsfastigheter vid samtliga scenarion. Utredningen visar också att planerad verksamhet kvällstid innehåller riktvärdena med god marginal vid samtliga beräkningspunkter och övriga närliggande bostadsfastigheter. I och med att de normala bullervillkoren innehålls bedöms omgivningspåverkan rörande buller bli litet."* Beträffande vibrationer skriver de: *Omgivningspåverkan på grund av vibrationer och luftstötvtåg bedöms därför som liten."*

Byggnadsnämnden tittade vidare på NCC:s tillståndsansökan och specifikt då på bullerutredningen. Här visar NCC att bullret hålls inom riktvärdena. Det värde som ligger närmast att bli för högt är det som visas nedan: Brytning i nordväst. Drift dagtid. (sid 175 tillståndsansökan). Men även det är inom riktvärdena. De beskriver också att:

"Utredningen visar också att planerad verksamhet kvällstid innehåller riktvärdena med god marginal vid samtliga beräkningspunkter och övriga närliggande bostadsfastigheter. I och med att de normala bullervillkoren innehålls bedöms omgivningspåverkan rörande buller bli litet." (sidan 20 i tillståndsansökan)



Kontoret drar därför slutsatsen att sökta placeringar inte utgör någon fara för människors hälsa enligt 2 kap. 5–6 §§ PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2023-01-26

Ansökan 2022-02-21

Översiktskarta 2022-02-21

Situationsplan 2022-03-18

Miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande 2022-12-21

NCC 2022-12-21

Umeå Energi UmeNet 2022-12-15

Vakin VA 2022-12-13

Umeå Energi Fjärrvärme 2022-12-12

Umeå Energi Elnät 202-12-12

Vakin Avfall och återvinning 2022-12-09

Umeå kommun Mark och exploatering 2022-12-07

Beredningsansvariga

Linnéa Jonnerby, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Linnéa Jonnerby, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget och 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 delges

- Sökanden
- NCC Industry AB

§ 36

Kassjö 1:19

Diarienum: BN-2022/01323

Kassjö 1:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med villkor om att:
 - *Placeringen av uteplatser ska anpassas så att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställs.*
 - *De avstånd till luftledning, yttre fasledare, luftledningsstolpar och stagning som framgår av Umeå Energi Elnät AB:s yttrande ska uppfyllas.*
2. Avgiften är beräknad till 0 kronor. Tidsfristen för beslut om ansökan har överskridits med mer än fem veckor. Avgiften har därför reducerats med hela beloppet, med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Den norra tomten

Byggnadsnämnden gör bedömningen att enbostadshuset lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet på det sätt som avses i 2 kap. 5 § PBL och 6 a § första stycket 1 PBL, under förutsättning att placeringen av uteplatser ska anpassas så att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställs och att de avstånd till luftledning, yttre fasledare, luftledningsstolpar och stagning som framgår av Umeå Energi Elnät AB:s yttrande uppfylls. Då miljö- och hälsoskyddsnämnden i sitt yttrande skrivit att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen bedömer byggnadsnämnden att det är möjligt att ordna detta. Byggnadsnämnden gör bedömningen att de föreslagna åtgärderna inte heller strider mot övriga bestämmelser i 2 kap. PBL.

De yttranden som har kommit in föranleder ingen annan bedömning från byggnadsnämndens sida.

Byggnadsnämnden bedömer, mot bakgrund av ovanstående, att förutsättningarna för att bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, inom det område som i det här beslutet kallas den norra tomten, uppfylls med hjälp av villkor om att placeringen av uteplatser anpassas så att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställs och med hjälp av villkor om att de avstånd till luftledning, yttre fasledare, luftledningsstolpar och stagning som framgår av Umeå Energi Elnät AB:s yttrande ska uppfyllas.

Den södra och den mellersta tomten

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 tre enbostadshus inom fastigheten Kassjö 1:19, skifte nr 1. Den föreslagna utformningen är enbostadshus om ca 180 m². Föreslagen tomtstorlek är enligt situationsplanen ca 2 000 m² per tomt. Sökanden har angett egen brunn och avloppsanläggning som system för vatten och avlopp.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i norra delen av Kassjö, ca 450 m norr om Kassjön längs västra sidan av Väg 629. Platsen ligger långt utanför verksamhetsområdena för kommunalt vatten och spillvatten.

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

Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med områdesbestämmelsernas syfte och

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

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen enligt lagen. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska prövningen i ärenden, om bland annat förhandsbesked, syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (MB) ska tillämpas. Enligt 2 kap. 4 § PBL får i ärenden, om bland annat förhandsbesked, mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 2 kap. 5 § PBL ska, 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 vattenförsörjning, avlopp och möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Enligt 2 kap. 6 a § första stycket 1 ska bostadsbyggnader i ärenden om bygglov lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Av paragrafens tredje stycke framgår det att detta tillämpas även i ärenden om förhandsbesked.

Enligt 3 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida

1. dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Platsen är utsatt för trafikbuller från Väg 629. Enligt Umeå kommuns bullerkartläggning (Tyréns, år 2017) är en del av platsen för de föreslagna åtgärderna utsatt för ekvivalent ljudnivå med dygnsmedelvärde 50–55 dBA.

Hela den föreslagna södra tomten och en del av den föreslagna mellersta tomten är belägna inom områdesbestämmelserna för Kassjö by. Syftet med områdesbestämmelserna är att fastlägga markanvändningen inom byn. Områdesbestämmelserna anger med O betecknat område, vilket innebär "Område med oförändrad markanvändning. Ny bostadsbebyggelse är inte lämplig med hänsyn till pågående markanvändning, jordbruksändamål och landskapsbilden..."

Vakin Vatten och avlopp skriver i sitt yttrande att tilltänkt exploatering ligger långt utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp. Enskild lösning erfordras.

Vakin Avfall och återvinning skriver i sitt yttrande att de har inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

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. Den aktuella platsen exponeras enligt kommunens bullerkartering för vägbuller överstigande gällande riktvärden för uteplats, därför bör bullerskydd anordnas vid uteplats. De bedömer att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande. De bedömer också att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen.

Umeå Energi Elnät AB skriver i sitt yttrande att den nordligaste tomten kommer att placeras mitt emot 10 kV luftledning. Det är ok men säkerhetsavstånd ska följas vid byggnationer och arbeten. Minsta horisontella avstånd i meter mellan yttre fasledare och närmaste byggnadsdel måste vara minst 5 m. Om ny infart skall anläggas och korsa luftledningen så måste minsta säkerhetsavstånd mellan färdig mark där infarten anläggs och luftledning vara minst 6 m. Parkering/upplag eller en

parallell väg får ej ske inom 5 m på var sida om luftledningen. Grävning närmare än 5 m runt en luftledningsstolpe är ej tillåtet samt mellan en stolpe och dess stagning. Kostnader som uppstår vid ev. ledningsförändring bekostas av den som påkallar förändringen.

Sökanden skriver i ett yttrande att i första hand vill han ha sin ansökan prövad, enligt inskickad ansökan, med motiveringen att samtliga tre tomter ligger på skogsmark där det finns två befintliga infarter och denna föreslagna placering gör att de kan nyttjas i stället för att behöva anlägga nya utfarter. Det är Trafikverket som hanterar vägen. Det finns behov och efterfrågan av nya tomter för bostäder i Kassjö. Stöd i byn finns för denna placering, se tidigare inskickad bilaga från ordföranden i Kassjö samfällighetsförening. Angående områdesbestämmelserna så har nämnden tidigare nekat tomter inom områdesbestämmelserna som är inom B område, men som är jordbruksmark. Därför har han valt att söka på mark som han äger, som inte är jordbruksmark. I andra hand är han öppen för att justera de tre tomternas placering norrut längs väg 629 så de helt hamnar utanför områdesbestämmelserna. Sökanden skriver i ett andra yttrande att han anser att yttrandet (som sökanden själv inhämtat och bilagt sin ansökan) från Kassjös byaålderman ska läggas till i handlingarna inför byggnadsnämndens sammanträde, då den speglar vad byns åsikt i frågan är. Sökanden skriver också att han står kvar vid sina två yrkanden, att i första hand pröva de tre tomterna med placering som han föreslagit (i ansökan), och att i andra hand förskjuta tomterna norrut längs vägen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-02

Situationsplan, inkommen 2022-08-14

Bilaga till ansökan, yttrande från Kassjö byaålderman, inkommen 2022-06-17

Yttrande från sökanden, inkommet 2022-11-01

Yttrande från sökanden, inkommet 2023-01-29

Yttrande från Umeå Energi Elnät AB, inkommet 2022-12-30

Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2023-01-02

Yttrande från Vakin Vatten och avlopp, inkommet 2023-01-03

Yttrande från Trafikverket, inkommet 2023-01-03

Yttranden från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2023-01-18

Yttrande från Umeå Energi värme, inkommet 2022-12-30

Yttrande från fastighetsägare till Kassjö 1:59, inkommet 2023-01-09

Beredningsansvariga

Henrik Axelsson, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Robert Axebro (C), Ulrik Berg (M) och Maria Olsson (V) – Bifall till hela ansökan, dvs även till den södra och den mellersta tomten.

Beslutsordning

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

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till förslaget att även bevilja ansökan om förhandsbesked för den södra och den mellersta tomten och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar enligt 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.

Upplysningar

Vakin Avfall och återvinning har skrivit 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 för slambilen måste finnas.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har skrivit att 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. Möjligheten att placera och i övrigt anlägga avlopp så att en eventuell framtida gemensamhetslösning för avlopp underlättas bör beaktas. Placering av en eventuell dricksvattenbrunn är viktig eftersom den kan begränsa möjligheterna till plats och utformning av avloppsanläggning. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att det finns dricksvatten i tillräcklig mängd och av tillfredsställande kvalitet.

Det finns inga kända fornlämningar på den aktuella platsen eller i dess närhet. Om en fornlämning påträffas, under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Kungörelse

Beslutet kungörs genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar (www.poit.se) 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 av, innehavarna av särskild rätt till, 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

§ 37

Överboda 8:36

Diarienum: BN-2022/02005

Överboda 8:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är beräknad till 12 780 kronor, i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Beräkning av avgift

Nedlagd tid: 12 timmar

Timdebitering: 1 065 kr/timme

Reservation

Robert Axebro (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

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, Tematiskt tillägg för landsbygden*, 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 lokaliseras de tre planerade enbostadshusen i djupled från befintlig väg. Placeringen ses inte som lämplig då den avviker från bebyggelsemönstret i området där befintliga tomter i huvudsak ligger längs den befintliga vägen. Fastigheten ligger inom en utpekad kulturmiljö i *Kulturhistorisk bebyggelseinventering Del 3 – Umeå yttre byar*.

Byggnadsnämnden delar Västerbottens museets synpunkter om att tomternas placering på en rät linje efter en ny väg bryter av mot den äldre befintliga bebyggelsens struktur då den ger intrycket av en stadsmässig karaktär.

På grund av placeringen av den planerade bebyggelsen 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".

Byggnadsnämnden gör bedömningen att den föreslagna åtgärdens placering inte stämmer överens med bestämmelserna i 2 kap. 5 § PBL, om möjligheterna att ordna bl.a. trafik, eller med de förhållningsätt för bebyggelsegruppen som finns i byggnadsnämndens dokument *Byggande i byarna*. Enligt förhållningssätten i *Byggande i byarna* placeras ny bebyggelse i första hand intill befintlig väg. Att anlägga en ny väg på det sätt som redovisats i ansökan ses inte som lämpligt.

Byggnadsnämnden anser att de åtgärder som ansökan omfattar inte är lämpliga att vidta på den föreslagna platsen. Beslut om att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom fastigheten Överboda 8:36 bör därför tas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom fastigheten Överboda 8:36, skifte 1. Fastigheten är belägen i den södra delen av Överboda och är bebyggd med ett enbostadshus. Bebyggelsen i området ligger huvudsakligen längs en enskild väg. De planerade enbostadshusen placeras i djupled från vägen. Enligt ansökan placeras en komplementbyggnad fristående och vinkelrätt mot huvudbyggnaden på varje tomt. Tänkt utformning av de planerade byggnaderna är träfasader i faluröd eller annan traditionell kulör samt sadeltak. Angående det befintliga bostadshuset på fastigheten så anger sökanden att de i första

hand avser att riva det och i andra hand låta det stå kvar på en av de tre tänkta tomterna. Föreslagna tomtstorlekar är enligt ansökan ca 1 600 – 1 800 m².

Infarter till de planerade tomterna är tänkta att anordnas via en ny väg, vilken planeras ingå i en gemensamhetsanläggning, som ansluter till den enskilda vägen. Sökanden anger att de planerar att ansluta till kommunalt vatten och avloppssystem. Fastigheten ligger i dagsläget utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. VA-gruppen har meddelat att bebyggelse inom fastigheten har rätt att anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i sitt yttrande att den östra av de föreslagna tomterna kan betecknas som jordbruksmark, men att de gör bedömningen att den inte är att betrakta som brukningsvärd. Sökande har lämnat in en skrivelse (med 2 st bilagor) med information angående jordbruksmarken och skriver att det inte har pågått något aktivt brukande av jorden sedan slutet av 70-talet på den mark som ingår i ansökan. Sökanden skriver att när marken brukades så användes den del som var närmast gården till odling för grödor som var till hushållet (främst potatis).

Fastigheten omfattas av *Kulturhistorisk bebyggelseinventering Del 3 – Umeå yttre byar*, som är framtagen av Umeå kommun och Västerbottens museum. Huset på fastigheten är utpekat i inventeringen. Om området Brännan står: Här märks gårdarna i Brännan som har prägel av tidigt 1900-tal, med både traditionella trelängade gårdar och mindre jordbruk med boningshus av egnahemstyp och ladugård. Boningshusen ligger här genomgående vinkelställda mot byvägen med ladugården inne på gården parallell med vägen.

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. 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 det tematiska tillägget 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".

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över förslaget till beslut. Inget yttrande från sökanden har inkommit.

Inkomna yttranden

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

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

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

Vakin Avfall och återvinning skriver att sopkärl ställs ut på närmsta väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Transportväg och hämtplats måste också uppfylla NOA. Remissvaret i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Vakin VA har yttrat sig och skriver att delar av tilltänkt exploatering ligger utanför verksamhetsområde för de aktuella vattentjänsterna och att frågan om utvidgande av verksamhetsområden för att omfatta fastigheten är en kommunal angelägenhet och utreds inom ett kommunövergripande forum, kallad VA-gruppen. Efter VA-gruppen sammanträtt kommer sökande och andra berörda parter att skriftligen meddelas ett beslut huruvida verksamhetsområde för vatten och spillvatten kan komma att utvidgas. Remissvaret i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

VA-gruppen skriver i sitt yttrande att bostadsbebyggelse inom fastigheten ska införlivas i verksamhetsområde för vatten och spillvatten om ansökan om förhandsbesked beviljas. Detta innebär att bebyggelse inom fastigheten har rätt att anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. De informerar sökanden om att anslutning av fastighet kan innebära att ledningar behöver läggas över annan fastighet, med annan ägare. Sökanden ska upplysas och vara medveten om att denna process kan vara tidskrävande. Detta arbete initieras först när sökanden lämnar in en servisanmälan till det kommunala VA-bolaget, Vakin. Remissvaret i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i sitt yttrande att de tillstyrker den föreslagna lokaliseringen, men att de förordar att endast två tomter tillskapas på den aktuella platsen. De bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt. De bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen. De bedömer att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön. Beträffande markutnyttjande skriver de att den östra av de föreslagna tomterna kan betecknas som jordbruksmark. De skriver vidare att platsen för den östra tomten ligger avskild från brukad jordbruksmark genom bäcken/diket i öster. Ytan är cirka 2 000 m² stor och hänger ihop med jordbruksmark i norr, men den utgörs av en annan fastighet. Den aktuella jordbruksmarken bedöms inte som brukningsvärd men skulle med fördel kunna användas för självhushåll om den inte bebyggdes. Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att de sammanfattningsvis bedömer att lokaliseringarna kan tillstyrkas eftersom intrånget på jordbruksmark är begränsat och inte kommer att störa eller försvåra befintligt jordbruk. Jordbruksmarken bedöms inte heller vara

brukningsvärd. De skriver att ett alternativ för att spara den del som utgör jordbruksmark vore att minska antalet tomter från tre till två. Remissvaret i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Västerbottens museum skriver sammanfattningsvis att de vill framhålla värdet av det befintliga bostadshuset. En rivning av byggnaden skulle innebära en betydande minskning av den utpekade bebyggelsemiljöns kulturvärden. De skriver vidare att den föreslagna placeringen av den nya bebyggelsen visar på en viss anpassning till befintlig bebyggelsestruktur i och med bostadshusens placering i förhållande till byvägen, och byggnadernas placering inom varje tomt. Muséet invänder dock mot tomternas placering på en rät linje efter en ny väg och likformigheten i byggnadernas placering på tomterna, vilket de menar bryter av mot den befintliga bebyggelsens struktur. De skriver att det blir en liten villagata med stadsmässig karaktär mitt bland den gamla bybebyggelsen och att deras bedömning är att förslaget inte uppfyller kraven på anpassning till landskapsbilden och kulturvärdena på platsen enligt PBL 2:6. Ett bevarande av befintligt bostadshus på en tomt samt komplettering med ytterligare en tomt öster om den bedömer de som en lämplig nivå av komplettering på denna plats, under förutsättning att vägfrågan kan lösas och att ny bebyggelse anpassas väl till den befintliga. Remissvaret i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Fastighetsägaren till Överboda 27:4 har yttrat sig och skriver att all bebyggelse i Överboda byggs i en rad efter väg så han tycker att om det här godkänns så kommer det att bli fel för en by som Överboda.

Ytterligare en fastighetsägare till Överboda 27:4 har yttrat sig och skriver sammanfattningsvis att den föreslagna nybyggnationen bryter mot den karaktär av bebyggelse som finns i Överboda där fastigheterna ligger i direkt anslutning till en väg. Inte som i detta fall, i tre led efter varandra längs byvägen. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Fastighetsägare till Överboda 7:23 har yttrat sig och skriver att förhandsbesked inte bör beviljas. Som motivering anges sammanfattningsvis att placeringen av de tre enbostadshusen inte stämmer med skrivningen i *Byggande i byarna* avseende placering av nya

byggnader. Fastighetsägaren skriver också att det finns odlad mark på den aktuella platsen och har markerat det i en bilaga (bilaga A). Vidare skriver fastighetsägaren att en anledning att hon flyttade till sin nuvarande fastighet var för att få bo och leva mer enskilt och att förhandsbesked för tre enbostadshus skulle få betydande negativ inverkan för henne, både personligen och för hennes fastighet. Fastighetsägaren har också invändningar mot den planerade väglösningen och skriver att en ny direkt intilliggande anslutningsväg till tre bostadshus kommer att påverka hennes björkallé och hela karaktären på fastigheten negativt. En bilaga (bilaga B) är inskickad för att visa den befintliga anslutningsvägen till Överboda 7:23. Hon ställer sig även frågande till hur bl.a. avrinning och snöröjning kring den nya vägen ska lösas. Fastighetsägaren skriver att en restaurering av befintlig byggnad vore bättre än att riva den då det kulturhistoriska arvet bevaras samt ur ett miljöperspektiv och behållande av landskapsbilden. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-01

Situationsplan, daterad 2022-10-17

Översiktskarta, daterad 2022-10-17

Bilaga till ansökan, inkommen 2022-11-01

Skrivelse från sökande angående jordbruksmark, med 2 st bilagor,
inkommen 2022-11-22

Yttrande från Umeå Energi Fjärrvärme, inkommet 2022-11-07

Yttrande från Umeå Energi Elnät, inkommet 2022-11-04

Yttrande från Umeå Energi UmeNet AB, inkommet 2022-11-07

Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2022-11-03

Yttrande från Vakin VA, inkommet 2022-11-16

Yttrande från VA-gruppen, inkommet 2022-12-13

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsmyndigheten, inkommet 2022-12-06

Yttrande från Västerbottens museum, inkommet 2022-12-09

Yttrande från fastighetsägare till Överboda 27:4, inkommet 2022-11-06

Yttrande nr 2 från fastighetsägare till Överboda 27:4, inkommet
2022-11-08

Yttrande från fastighetsägare till Överboda 7:23, med 2 st bilagor,
inkommet 2022-11-14

Beredningsansvariga

Veronica Classon, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Robert Axebro (C) – Bifall till den mellersta tomten öster om befintlig tomt.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden 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

§ 38

Ström 4:24

Diarienum: BN-2022/01642

Rivning av komplementbyggnad samt nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om rivningslov för befintlig komplementbyggnad 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. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
3. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
4. Avgiften för rivningslovet är 2 130 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 20 oktober 2022. Tidsfristen för handläggning har överskridits med mer än 5 veckor.
5. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för komplementbyggnad med stöd av 9 kap. 30–35 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
6. Avgiften för avslaget är 0 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 20 oktober 2022. Tidsfristen för handläggning har överskridits med mer än 5 veckor.

Hur avgifterna är fastställda framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för rivning av komplementbyggnad samt nybyggnad av komplementbyggnad, på fastigheten Ström 4:24. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser 2480K-P95/13 och ligger inom område kring det som tidigare var Strömbäcks glasbruk, etablerat ca 1750, vilket är utpekad i *Kulturhistorisk bebyggelseinventering Del 2 – Umeå inre byar*.

Inventeringen anger att bevarande av miljön förutsätter varsam ombyggnad av tidskaraktäristiska hus och försiktighet vid komplettering med nybebyggelse och att utformningen bör ta fasta på att nytillskott inte dominerar miljön utan underordnas den befintliga bebyggelsen.

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. Normalt sett så krävs inte rivningslov för en komplementbyggnad inom områdesbestämmelser men i detta fall gäller särskilt utökad lovplikt för rivning eftersom fastigheten ligger inom område för kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Komplementbyggnaden som avses rivas har inget rivningsförbud och bedöms inte ha ett kulturhistoriskt värde och rivningslov ska därför ges.

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

Bostadshuset på den aktuella fastigheten är yngre än de fastigheter som omnämns härstamma från Strömbäcks glasbruk, men den är ändå väl anpassad den kulturhistoriska miljön. Det gäller både placering, skala och färgsättning. Detta är viktiga miljöskapande kvaliteter som är värda att upprätthållas i en historisk miljö som är mycket ovanligt i Västerbotten.

Den nu föreslagna komplementbyggnaden är tänkt att bli ca 24 kvm och målas i röd slamfärg, samt får tak av falsad plåt i grå kulör och dörr i gul kulör. Förslaget avviker därmed från andra komplementbyggnader i närområdet, som jämförelsevis är ca 15 kvm till ytan och har svart eller röd dörr.

Föreslagen nybyggnad överensstämmer inte med områdesbestämmelserna avseende att ny byggnad ska anpassas till den befintliga bebyggelsemiljön vad avser karaktär och utformning. Den uppfyller inte heller kraven i 2 kap. 6 §, pkt 1 PBL i fråga om att byggnadsverket ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Förutsättningarna för att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 31 § PBL uppfylls inte och bygglov ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

De aktuella åtgärderna avser rivning av komplementbyggnad samt nybyggnad av komplementbyggnad, på fastigheten Ström 4:24. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser 2480K-P95/13 och ligger inom en kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö i Strömbäck, tidigare Strömbäcks glasbruk.

Den befintliga komplementbyggnaden är ett mindre förråd som tillkommit på senare tid. Den tänkta nybyggnationen är ett förråd på 24 kvm med stående locklistpanel i trä, som målas i röd slamfärg, och tak av falsad plåt i grå kulör. Dörrar blir gula och snickerier vita. Byggnadshöjden uppgår till 2,5 m och nockhöjden till 3,2 m.

Områdesbestämmelser; Fastigheten ligger inom område betecknat med "O" och det anges bland annat att ny byggnad ska anpassas till den befintliga bebyggelsemiljön vad avser karaktär och utformning. Bestämmelserna innehåller flera detaljerade krav på hur byggnad ska utformas.

Miljöbeskrivning; Området kring det som tidigare var Strömbäcks glasbruk, etablerat ca 1750, är utpekad i *Kulturhistorisk bebyggelseinventering Del 2 – Umeå inre byar*. I inventeringen anges förhållningssätt: "Bevarande av miljön förutsätter varsam ombyggnad av tidskaraktäristiska hus och försiktighet vid komplettering med nybebyggelse." Dessutom anges att "Utformningen bör ta fasta på att nytillskott inte dominerar miljön utan underordnas den befintliga bebyggelsen."

Utformningen med arbetarbostäder åt brukets anställda är inte en bebyggelse typ som är traditionell i Västerbotten. Byggnadstypen återfinns i brukssamhällen i mellersta och södra Sverige, och lokala anpassningar har gjorts i Strömbäck bland annat genom justeringar på taklutning och i planlösningen. Bruksbostäderna i Strömbäck har renoverats och byggts om, och där nya byggnader har kommit till har de anpassats till den befintliga miljön till en väl sammanhållen helhet. Bostadshuset på den aktuella fastigheten är yngre än de fastigheter som omnämns härstamma från Strömbäcks glasbruk, men den är ändå väl anpassad den kulturhistoriska miljön, både vad gäller placering, skala och färgsättning.

Handläggning

Remiss har skickats till Västerbottens museum som tillstyrker rivningslov då befintlig komplementbyggnad är sentida och troligen är förändrad, vilket gör att den därmed saknar kulturvärden. Museet avstyrker bygglov för ny komplementbyggnad vars utformning inte bedöms ha den utformning som krävs enligt 2 kap 6 § PBL. Museet uttrycker också oro över att ett beviljande av ansökan skulle få en prejudicerande effekt.

Sökande har tagit del av inkomna yttranden, remissvar samt förslag till beslut och har lämnat in kommentarer. Sökanden motsätter sig förslaget till avslag och menar att det aktuella förslaget uppfyller alla krav och rekommendationer vad gäller placering, storlek, material och takvinkel, som anges i områdesbestämmelserna.

Bygglovsavdelningens notering; områdesbestämmelserna anger ingen begränsning av en byggnads yta, i kvadratmeter, utan bara att ny byggnad ska anpassas till den befintliga bebyggelsemiljön vad avser karaktär och utformning enligt ett antal grundkrav och rekommendationer.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-30
- Situationsplan, inkommen 2022-09-21 och 2022-10-20
- Plan- och sektionsritning, inkommen 2022-09-21
- Fasadritning, inkommen 2022-09-21 och 2022-10-20
- Sektionsritning, inkommen 2022-09-21
- Bild, inkommen 2022-09-21

- Följebrev
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Information

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

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

Verkställbarhet

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

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag
- Informationsbilaga

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 39

Kattfoten 6

Diarienumr: BN-2022/01832

Ny prövning av nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnad och parkering (BN-2021/01488) - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ny prövning av nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnad och parkering (BN-2021/01488).

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

2. Inga arbeten får påbörjas innan ett startbesked är givet. Frågan om startbesked hanteras i ärende BN-2021/01488.
3. Byggnadsnämnden beslutar att som villkor för att slutbesked kan ges ska sökanden ha upprättat ett långsiktigt hyreskontrakt för de parkeringsplatser som saknas med annan fastighetsägare med fastighet inom 300 meter.
4. Kontrollansvarig för åtgärden är Folke Parkle.
5. 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
 - *Flerbostadshusen*
 - *Cykelförrådet*
 - *Miljöhuset*

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.

6. Avgiften för bygglov är 43 665 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 9 januari 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Ansökan avviker på två punkter från detaljplanens krav, dels gällande friyta, dels gällande parkeringsnorm. Avseende tillräcklig genomsläpplig yta för dagvatten uppfyller ansökan planens krav.

Gällande friytan så har ansökans utformning samt fastighetens volym skapat tillräckliga ytor och funktioner för att en tillfredställande utemiljö ska finnas för de boende. Avseende parkering så finns möjlighet att upprätta ett långsiktigt hyresavtal med närliggande fastighet.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser ny prövning av nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnad och parkering (BN-2021/01488) på fastigheten Kattfoten 6. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplan 2480K-P2019/29. Detaljplanen vann laga kraft den 27 december 2019 och har en genomförandetid på 5 år.

I ärende BN-2021/01488 har sökande fått ett beviljat lov för nybyggnad av två flerbostadshus, två komplementbyggnader (miljöbod och cykelförråd) och parkering. Lovet omfattar också att uppföra ett underjordiskt garage.

Inga ändringar gäller hus A.

Den nu sökta åtgärden innebär bland annat följande åtgärder:

Underjordiskt garage under hus B utgår

Garaget under mark utgår och ersätts med nya parkeringsplatser ovan mark. Antal parkeringsplatser följer inte parkeringsnormen för Umeå kommun, då det behövs 32 bilplatser varav 2 hkp och ansökan innebär 27 bilplatser, varav 2 är hkp. Tidigare fanns det 16 parkeringsplatser på gården. Förråd och tvättstuga flyttas upp i hus B.

Friytan minskas då det tillkommer parkeringar på gården. Friytans storlek och att minst 3/4 av friytan ska vara genomsläpplig uppfylls inte. Beräknat behov av friyta är 1 099 kvm och bygglovkontorets beräkning är att redovisad friyta är 846 kvm. Då är inte "triangeln" i det nordöstra hörnet, på 209 kvm, medräknad. Även om den ytan räknas med skulle inte behovet uppfyllas. I planbeskrivningen står bland annat att friytan ska ha ett skyddat läge från buller och avgaser, därför är inte "triangeln" medräknad.

Efter att reviderade handlingar skickats in görs bedömningen att friytans utformning har förbättrats och är kvalitativ samt det finns en skyddad uteplats. Det har tillkommit utformning med tanke på barns behov och den innehåller nu träd som kan erbjuda skugga. Skyddad uteplats finns för dom lägenheter som inte har balkong.

Hus B flerbostadshus

Förråd flyttas upp på vinden, lägenhet utgår från plan 1 och blir tvättstuga och förråd. Fasadändring avseende bland annat två balkonger tillkommer på plan 1, långsida fasad väst och franska balkonger fasad öst utgår samt hisstak tillkommer.

Hus C cykelförråd

Takets utformning ändras. Efter att reviderade handlingar skickats in följer hus C detaljplanen avseende en sammanhängande byggnadskropp.

Hus D miljöhus

Ändrar utformning, storlek och placering. Efter reviderade ritningar skickats in har placeringen ändrats och plank och pergola har tillkommit. En parkeringsplats har flyttats så dörren har ingen parkeringsplats framför.

Handläggning

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

- Sökande är medvetna om avvikelser som gäller gentemot detaljplanen.
- Det största ingreppet är naturligtvis att sökande önskar ta bort det underjordiska garaget vilket innebär att en större del av markytan måste nyttjas för parkeringar. Anledningen att sökande önskar denna förändring är i huvudsak ekonomisk. Att bygga föreslaget garage under mark är oerhört kostsamt. I kombination med det världsläge som råder med kraftigt ökade byggkostnader och ett ränteläge som skenar så måste sökande som exploatörer vidta alla tänkbara åtgärder för att hitta lösningar som ändå i bästa fall medger att sökande kan bygga bostäder inom överskådlig tid.
- När det gäller friytor så anser sökande att deras beräkningar uppfyller i princip kraven enligt detaljplanen. Ambitionen är att friytorna ska få hög standard och motsvara minst det som är redovisat i gällande bygglov.
- När det gäller p-platserna är vår erfarenhet att projekt typ kattfoten klarar sig väl med detta antal.

Sökande har därefter lämnat in en komplettering med ytterligare synpunkter, skrivelsen bifogas i sin helhet:

- Information om att de har redovisat en situationsplan med mer kvalitativ friyta, skyddade uteplatser, område för närodling med mera
- De upplyser om att de äger fastigheten Lönne 2, belägen ca 180 meter från Kattfoten 6. Där finns det 6 carportplatser som står outhyrda och sökande avser att teckna ett avtal, på ca 10 år, att förhyra 4 carportplatser för Kattfoten 6.

Remiss har skickats till

Vakin Avfall svarar att det är viktigt att soprummet/miljörummet inklusive uppställningsplatsen uppfyller dom krav som ställs i gällande NOA för att tömning av sopkärl ska vara möjligt samt för att säkerställa en god arbetsmiljö för sopbilarnas chaufförer. Uppställningsplats ska uppfylla vissa mått för att uppfylla dessa krav. Avseende på framtida krav på fastighetsnära insamling bör det även möjliggöras för utsortering av förpackningar och tidningar. Innan soprummet tas i bruk ska det besiktas av Vakin. Föreslagen uppställningsplats enligt ansökan uppfyller inte måtten vilket innebär att risken är stor att trafik hindras vid sophämtning. Vakin yrkar att ansökan ska revideras så att uppställningsplatsen uppfyller de krav som ställs för att möjliggöra god arbetsmiljö och trafiksäker hämtning.

Gator och parker svarar att

Trafiksäkerhet och siktkrav – miljöhusets placering vid fastighetsgräns medför att uppställning av avfallsfordon sker i gata vid tömning, det är viktigt att inte avfallskärl placeras på trottoar/gångbana för att kunna upprätthålla en god framkomlighet för fotgängare. Vintertid används trottoar/gångbana som snöupplag. Således bör krav ställas att avfallskärl hämtas från miljöhus för att åter placeras i miljöhus vid hämtning/tömning. Hus B är placerat i fastighetsgräns och har entré mot gata, medför en risk att cyklar parkeras på trottoar/gångbana. Viktigt att säkerställa att cykelparkering inom fastigheten är lättillgänglig och välutformad. Illustrerad sträckning av gångstråk på kommunal mark Backen 2:2 kan inte tas förgivet.

Drift och underhåll – Byggnader som placeras i fastighetsgräns ska klara av snötryck då trottoar/gångbana används som snöupplag. Av samma anledning får inte heller fastighetens sopkärl placeras på

trottoar/gångbana i väntan på tömning. Illustrerat gångstråk på kommunal mark inom Backen 2:2 används som snöupplag och kommer inte kunna hållas öppen vintertid. Dagvatten får inte skickas ut i allmän platsmark utan ska tas omhand på den egna fastigheten. Gator och parker ska kontaktas innan ändringar i allmän platsmark utförs.

Park och natur – Viktigt att säkerställa att gatuträd planterade längs Backenvägen inte påverkas, varken trädkronan, trädstam eller rotsystem. Schaktslänter vid byggnation får inte påverka parkmark. Spontning och resning av huselement måste utföras från egen fastighet. Snörasskydd på tak måste finnas på hus A norrut och hus B österut för att säkerställa att varken människor eller träd skadas av fallande snö. Särskilt viktigt då del av taket för hus A hänger ut över allmän platsmark. De ser att det kan bli problem med att få plats med all snö på den egna fastigheten på grund av att en stor del av tomten består av parkering.

Gator och parkers samlade remissyttrande förordar att bygglovets beviljas utifrån att deras synpunkter efterlevs. Yttrandet biläggs i sin helhet.

Berörda sakägare är hörda och synpunkter har kommit in från två grannfastigheter. Två grannar anser att det finns risk för att bilar kommer parkeras på Lagmansgatan eftersom det saknas parkeringsplatser för bilar och vill att det införs ett parkeringsförbud på den del av gatan som ligger i direkt anslutning till Kattfoten 6. En annan granne anser att huset mot Hartvigsgatan blir för högt och att det kommer orsaka mer trafik.

Sökande har lämnat in en skrivelse gällande inkomna synpunkter, skrivelsen bifogas i sin helhet:

- De vill ha ansökan prövat i byggnadsnämnden utan ytterligare justering
- Hänvisar till att det finns ett beviljat bygglov där lösningar som är godkända i det gällande bygglovet även borde vara okej för detta bygglov.
- Mindre justeringar av ingången till miljöstationen kan ske i samråd med Vakin.
- Ytterligare parkeringsplatser ska lösas med långtidsavtal för förhyring av carportsplatser och att parkering på Lagmansgatan

regleras av kommunala parkeringsregler och att de inte är emot att eventuellt parkeringsförbud införs.

- Att de kommer följa Gator och parkers yttrande.

Sökande har därefter lämnat in en skrivelse för bemötande av bygglovsavdelningens tjänsteskrivelse med följande synpunkter, skrivelsen bifogas i sin helhet:

- De anser att de uppfyller kravet på friyta.
- De kan ändra antalet entréer till miljöhuset enligt det redan beviljade bygglovet.
- De anser att ansökan avviker från detaljplanen gällande antalet parkeringsplatser som de avser att lösa med carportsplatser inom kvarteret Lönnen 3.

Inkomna synpunkter förändrar inte bygglovsavdelningens ställningstagande.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-31
- Situationsplan, inkommen 2023-01-09
- Planritningar, inkommen 2022-10-17, 2022-11-23, 2023-01-09
- Fasadritningar, inkommen 2022-09-22, 2022-10-17
- Plan-, fasad- och sektionsritning hus D, inkommen 2022-11-23
- Plan-, fasad- och sektionsritning hus C, inkommen 2023-01-09
- Sektionsritningar, inkommen 2022-09-22
- Lägenhetsförteckning, inkommen 2022-10-11
- Yttranden från remissinstanser
- Yttrande från sökande, inkommen 2022-11-02, 2023-01-05, 2023-01-31, 2023-02-01

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Maria Olsson (V) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Mikael Berglund (S) – Bifall till ansökan om bygglov med följande villkor för slutbesked: *Sökanden ska ha upprättat ett långsiktigt hyreskontrakt för de parkeringsplatser som saknas med annan fastighetsägare med fastighet inom 300 meter.*

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov med villkor för slutbesked.

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
- Fastighetsägare till Heden 4
- Fastighetsägare till Kabbelekan 2

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 40

Guckuskon 1

Diarienum: BN-2022/02092

Tillbyggnad av gruppbofastad och nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

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

Jäv

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

Byggnadsnämndens skäl till beslut

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

Ärendebeskrivning

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

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

Tillbyggnadernas och komplementbyggnadens fasader utförs liknande som befintligt hus med träpanel i samma röda färg. Utformning och färgsättning

av fönster utförs liknande som befintligt hus med spröjs och i vit färg förutom tillbyggnaden vid entrén som får gröna fönster. Tillbyggnaderna samt komplementbyggnaden uppfyller kraven på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

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

Fastigheten är i dag bebyggd med en gruppbostad på ca 436 m² och en komplementbyggnad på ca 40 m². Bruttoarean överskrids i dag med ca 201 m² vilket är ca 173 % större än vad detaljplanen medger. Med tillbyggnaderna av gruppbostraden och det nya komplementbostadshuset överskrids byggrätten med ca 303 m² vilket blir ca 210 % större än vad detaljplanen medger.

Fastigheten Guckuskon 1 bestod från början av två fastigheter. Bygglov för nybyggnad av gruppbostad beviljades den 10 september 2007. En fastighetsreglering genomfördes den 28 september 2007 vilket innebar att Guckuskon 2 och Guckuskon 1 sammanfördes och blev Guckuskon 1.

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

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

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

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

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

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

Handläggning

Sakägare eller andra instanser inte är hörda i ärendet.

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

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

Inkomna synpunkter förändrar inte bygglovsavdelningen ställningstagande. Vår bedömning är att avvikelsen på ca 201 m² har inte hanterats eller godtagits vid en tidigare bygglovsprövning. Sakägare är inte hörda i ärendet och i beslutet framgår inte att det är en avvikelse från

detaljplanen. Det kan bero på att när bygglov beviljades för nybyggnad av gruppbestaden bestod den av två fastigheter och att man då kanske ansåg att det fanns en byggrätt på två gånger 275 m².

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-19
- Situationsplan, inkommen 2022-11-03
- Planritning, inkommen 2022-11-03
- Fasadritning, inkommen 2022-11-03
- Yttrande, inkommen 2023-01-27

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar att återremittera ärendet.

Beslutet skickas till

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Kontrollansvarig

§ 41

Åkaren 8

Diarienum: BN-2022/00722

Ändrad användning från vind till lägenheter och fasadändring

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för ändrad användning från vind till lägenheter och fasadändring med stöd av 9 kap. 30–31 b och c §§ 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 dag månad år. 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.

Reservation

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

Skäl till beslut

Ansökan gäller ändrad användning av vind till lägenheter och fasadändring på fastigheten Åkaren 8. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P151/1956.

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.

För sökt förslag gäller följande åtgärder:

- Inredning av vind: Detaljplanen anger för fastigheten att byggnader får uppföras med högst två våningar. Vissa fastigheter inom detaljplaneområdet har markerats med en ytterligare bestämmelse om att utöver stadgat våningsantal så får även vind inredas, men aktuell fastighet omfattas inte av denna bestämmelse vilket innebär att inredningen av vinden strider mot detaljplanen.
- Hisskrav: Av 8 kap. 1 § PBL följer att en byggnad ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. När det gäller krav på hiss ska vind jämföras med våning om det på vinden finns en bostad eller huvuddelen av en bostad. Förslaget uppfyller inte detta då hiss saknas/tillgänglig åtkomst saknas för nya lägenheterna.

Den sökta åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att beviljas bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL.

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

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

Då hela åtgärden innebär en planstridig inredning så bedöms avvikelsen inte som liten.

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

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

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

Ärendebeskrivning

Ansökan gäller ändrad användning av vind till lägenheter och fasadändring på fastigheten Åkaren 8. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P151/1956.

Åtgärden innebär att byggnadens takfall ändras för att få en ändrad takvinkel så att en indragen takvåning kan skapas och inrymma två lägenheter och två tillhörande förråd. Nybyggnadensnockhöjd är 11,6 m i stället för 10 m och ny byggnadens byggnadshöjd är 7,2 m i stället för 7 m. Ändring av byggnadens byggnadshöjd och ändringen av takfall följer detaljplanens bestämmelse. Det nya takmateriel kommer att utgöras av ett kupigt taktegel lika befintligt tak i tegelröd kulör. Bygglövsavdelningen ger bedömningen att takmaterialet är förenligt med plan- och bygglagens varsamhetskrav. Fasadändring innebär också tillkommande balkongdörrar, fönster och balkonger på båda gavelfasaderna.

På gården iordningsställs även en ytterligare parkeringsplats för att bemöta det nya behovet. Sökande avser också att göra om en del av befintliga garaget till förråd för cyklar och rullstolar. Fastigheten har en tillräcklig friyta för de tillkommande bostäderna inom fastigheten. Varje tillkommande lägenhet har en boarea på 34,67 kvm. Eftersom hela råvinden i byggnaden inreds till bostäder, så utgör det en påtaglig förnyelse av vinden. Dessutom är åtgärden med ändring av takets lutning, en ombyggnad av vind, ej inredning av befintlig vind.

De nya lägenheterna uppfyller tillgänglighetskrav vad gäller invändiga funktioner samt har tillräckligt tillgång till dagsljus. Däremot saknas det en hiss eftersom när det gäller krav på hiss ska vind jämföras med våning om det på vinden finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

I dagsläget innehåller den berörda fastigheten ett flerbostadshus och ett garage. Flerbostadshuset är i två våningar och en inred källare. Sökande fick tidigare ett beviljat bygglov för ändrad användning från källare till

källarlägenheter och fasadändring, BN-2020/00558, beslut den 20 maj 2022, § 176.

Handläggning

Berörda sakägare och remissinstanser är inte hörda i ärendet.

Sökande har lämnat sina synpunkter.

Sökande anser att:

- I plan- och byggförordningen står:
En vind ska anses vara en våning endast om
 1. ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och
 2. byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.I detta fall är höjden över vindsbjälklaget 0,58 meter, alltså avser ansökan, inredning av vind.

Vidare sägs i plan- och byggförordningen att:

En källare ska anses vara en våning endast om golvet översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

På denna fastighet ligger medelnivån på 1 meter vilket då innebär att källaren inte är en våning

- Hiss
I plan- och byggförordningen står följande:
Om det behövs för att en byggnad enligt 8 kap. 1 § 3 plan- och bygglagen (2010:900) ska vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, ska byggnaden vara försedd med en eller flera hissar eller andra lyftanordningar.

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 nås 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 med vind där det finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

Då byggnaden ursprungligen projekterades 1946 så togs nog ingen hänsyn till hisskrav varför det är i princip omöjligt att installera en hiss i efterhand, dessutom skulle en sådan installation, som måste ske utvändigt, överskrida den tillåtna byggnadshöjden med ca 3 meter.

Enligt detta så har vi en fastighet med två våningar och en vind eftersom källaren enligt lag inte är en våning.

Nu ska vinden jämföras med en våning när det gäller hisskravet men vi har fortfarande en byggnad som har färre än tre våningar då enligt tidigare förklaringar, vinden är en vind i lagens mening, vilken innebär att vår ansökan innebär inredande av vind och då har vi två våningar och en vind.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-20
- Situationsplan- och planritning, inkommen 2023-01-13
- Fasadritningar mot väster och öster, inkommen 2023-01-23
- Fasadritningar mot norr och söder, inkommen 2023-01-13
- Sektionsritning, inkommen 2023-01-13
- Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Tichaona Dumba Maphosa (S) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

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

Ordföranden finner att det återstår ett förslag till beslut och finner att byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Information**Bilagor**

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 42

Tavelsjö 1:23

Diarienum: BN-2022/02375

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. 31 § 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 Linus Sandström.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglov är 30 885 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 19 januari 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport på fastigheten Tavelsjö 1:23. Fastigheten omfattas varken av detaljplan eller områdesbestämmelser utan för fastigheten finns en giltig lokaliseringsprövning, BN-2021/01625 som vunnit laga kraft 2021-11-06.

Av 9 kap. 31 § PBL följer att bygglov ska ges för en byggnad utanför ett område som omfattas av 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. Berörda sakägare är hörda och grannfastighetsägaren har inkommit med synpunkter angående byggnadens placering.

Nybyggnationen utgör en komplettering i befintlig byastruktur där bebyggelsen är etablerad på båda sidor om vägen och bebyggelsen i området är varierande avseende bl.a. utformning, storlek och placering. Ansökan stämmer överens i övrigt med områdets karaktär beträffande placering, material och färgsättning och bedöms inte heller medföra någon betydande olägenhet för grannar. Åtgärderna är tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och är lämpliga för sitt ändamål. Övriga villkor som angetts i förhandsbeskedet uppfylls. Åtgärden är förenlig med 9 kap. 31 § PBL och bygglovet ska därmed beviljas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport på fastigheten Tavelnsjö 1:23. Fastigheten omfattas varken av detaljplan eller områdesbestämmelser utan för fastigheten finns en giltig lokaliseringsprövning, BN-2021/01625. Förhandsbesked har beviljat ansökan för nybyggnad av ett enbostadshus med villkor om att den planerade byggnationens tomt inte får placeras på brukningsvärd jordbruksmark och den sökta åtgärden uppfyller det villkoret. Bostadshusetsarea uppgår till ca 148 kvm i 1,5 plan och garagets area med carport ca 79 kvm.

Handläggning

Som en del i handläggningen har sakägare hörts och synpunkter har inkommit från grannfastighetsägaren för Tavelnsjö 1:19.

Grannen vill:

- Flytta placering på garaget 4,5 meter från tomtgränsen.
- Ändra läget på huvudbyggnad 4 meter ut mot gatan.

Grannen anser att konsekvens av bygglovet innebär ökad insyn till sin uteplats, invändig samvaroplat och begränsad sjöutsikt, vilket kan komma att leda till värdeminskning av sitt hus.

Sökande har reviderat ritningar och ändrat garagets placering från 3 meter till 4,5 meter från tomtgränsen enligt grannens önskemål. Däremot har sökande inte ändrat huvudbyggnadens placering.

Sökande anser att flytta huset 4 meter mot vägen skulle innebära att huset kommer väldigt nära vägen vilket sökande inte önskar och den "gårdskänsla" man gärna eftersträvar uteblir då helt. Det som dock är den stora negativa konsekvensen om huset skulle placeras närmare vägen vore att solförhållanden skulle ändras till det negativa. Solförhållanden är begränsade vad gäller eftermiddags- och kvällssol på tomten och om huset skulle placeras närmare vägen enligt förslag så riskerar sökande att omgivande träd och byggnader skymmer ännu mer och de riskerar då att gå miste om än mer ljus på vår tilltänkta uteplats/altan eftermiddag och kväll.

Bygglövsavdelningen bedömer att byggnadernas placering är anpassade till tomtens karaktär samt till markhöjkurvor på tomten. Närmaste avstånd mellan huvudbyggnaderna är 21,5 meter samt bostadshuset har en snedplacering mot södra tomtgränsen. Byggnadernas placering har inte stor inverkan på sjöutsikten. Åtgärden är anpassad till befintlig bebyggelse i området och överensstämmer med stads- och landskapsbilden. Bygglövsavdelningen bedömer att ansökan kan anses acceptabel och bygglovet ska därmed beviljas.

I övrigt har inga negativa synpunkter har kommit in.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-25
- Situationsplan, inkommen 2023-01-19
- Plan-, fasad- och sektioneritning, inkommen 2022-12-21
- Planritning, fasad, - och sektioneritningar för garage med carport, inkommen 2022-12-22
- Fasadritning, inkommen 2022-12-21
- Marksnitt del 1, inkommen 2023-01-19
- Marksnitt del 2, inkommen 2023-01-19

- Marksnitt garage del 1, inkommen 2023-01-19
- Marksnitt garage del 2, inkommen 2023-01-19
- Yttranden från grannfastigheter
- Sökandes svar på granneyttrande

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, 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
- Fastighetsägare för Taveljö 1:19

Beslutet med tillhörande handlingar skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 43

Professorn 3

Diarienum: BN-2022/02376

Inredning ytterligare studentlägenheter, fasadändring och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av cykelsförråd

Beslut

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

Jäv

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

Byggnadsnämndens skäl till beslut

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

Ärendebeskrivning

Fastigheten Professorn 3 omfattas av detaljplanerna 2480K-P138/1965 med ändring 2480K-P95/23. Syftet med ändringen var att medge påbyggnad av befintliga bostadshus med en våning från fyra till fem samt att medge tillbyggnad av hisschakt i anslutning till befintliga entréer. Bestämmelserna kompletterades även med utformningskrav som reglerar tillåten taklutning, takmaterial samt takkulör.

Bostadshuset är beläget inom en bostadsgrupp på Pedagoggränd och Fysikgränd området. Husen karaktäriseras av en fasadbeklädnad av rött tegel med inslag av vertikala partier med ljusbeigerosa korrugerad plåt och vita fönster. Berörd åtgärd gäller ett bostadshus som är en av de tre flerbostadshuskroppar som liknar varandra i utformningen och

planlösningen. Öster om aktuell byggnad finns 4 flerbostadshus, som beviljades lov tidigare, BN-2020/02221, för ändrad användning av gemensamhetsutrymmen till studentlägenheter, tillbyggnad, fasadändring samt uppsättning av solceller (bara för ett hus). I detta beviljade lov kommer sökande att montera solcellerna över befintliga taket.

I dagsläget innehåller bostadshuset fem våningar. Bottenvåningen är avdelad i två jämna delar. En del är avsedd för bostadsändamål, 6 st studentlägenheter och tillhörande förråd och den andra delen är avsedd för tre lokaler. De fyra våningarna rymmer 72 st studentlägenheter med gemensamma kök och tvättstugor på varje plan. Vindsvåningen har förråd och ett fläktrum. Flerbostadshuset är placerat delvis på prickad mark med ca 23 % av byggnadsarea. Utgångsläget är därmed planstridigt, som inte kan betraktas en liten avvikelse, och undantaget från planenligt utgångsläge kan därför inte tillämpas.

Det sökta förslaget gäller följande åtgärder:

Inredning ytterligare studentlägenheter

Sökande avser att bygga om de befintliga gemensamma köken till 8 nya studentlägenheter. Förråden till dessa lägenheter kommer att placeras på bottenvåning genom att ändra bottenvåningens planlösning till 5 st studentlägenheter, förråd och två lokaler. De nya studentlägenheterna uppfyller kravet på att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

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

Upplysning:

Bygganmälan: Sökande vill sätta in egna kök i alla enkelrum och göra förändring av avlopp och ventilation. I samma anmälan avser sökande att göra invändiga ändringar för lokalhyresgäster också. Med ändring av ventilationen i bostadskroppen kommer sökande att justera vindsvåning genom att ta bort några förrådsrum och skapa ett nytt fläktrum samt ersätta förrådets brist på bottenvåning.

Fasadändring av flerbostadshus

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

Fasadändring av flerbostadshus med byte av takmaterial från betongpannor I till takpapp i kulör lika tidigare tegeltak för att underlätta skötsel och underhåll av solcellerna. Den tillkommande ändringen utföras på ett sätt som är olämplig till byggnadens karaktärsdrag. Taket skulle bli väl synlig och framände för omgivandebebyggelse i området. Förändringen på detta sätt ska försämra bostadens utseende, sänka byggnadens kulturvärde och utgöra ett negativ inverkan till bebyggelseområdets karaktärsdrag. Bygglov ska därför inte ges för denna åtgärd.

Tillbyggnad av flerbostadshus med skärmtak över postboxar och över västra entrén för att få plats med fler postboxar. Eftersom aktuell byggnad inte uppfyller kravet på planenligt utgångsläge saknas förutsättningar för att bevilja bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med skärmtak över västra entrén och postboxar. Bygglov ska därför inte ges för denna åtgärd.

Nybyggnad av cykelförråd i gårdsrummet med en area på ca 14 kvm. Komplementbyggnad kommer att utformas med respekt för den ursprungliga cykelförråds gestaltning i området. Placering av cykelförråd är på prickad mark, mark som icke får bebyggas. Avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Åtgärderna uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov och därmed ska bygglov ges.

Handläggning

Sökande har lämnat sina synpunkter.

Skärmtak över postboxar

Postnord ställer krav på Bostaden som fastighetsägare att förbättra deras personalsarbetsmiljö genom att centralisera posten. För att skydda postboxar mot väder och vind önskar sökande så sätta skärmtak över postboxarna. Sökande har ritat samma skärmtakslösning som beviljades i bygglov BN-2020/02221.

Byte av takmaterial

AB Bostaden önskar få tillåtelse till att byta takmaterial från röda takpannor till röd takpapp då sökande anser att det är det mest lämpliga materialvalet i kombination med solceller.

Sökande vet med erfarenhet och god fackkunskap att takpapp är att föredra framför takpannor i kombination med solceller då underhåll av takbeläggningen blir säkrare, enklare och kostnadseffektiv eftersom solcellerna inte behöver demonteras för att laga skador. Risken för skador på takpannor pga. frostsprängning och som också kan orsaka vattenläckage ökar underhållsbehovet, det vet vi och har erfarenhet av. Med papptak minskar den risken. Papptak skulle även underlätta montage och underhåll av solcellerna.

Solcellanläggningen som sökande planerar på Pedagoggränd 5A är 120 kvm och är det första huset i en större renovering. En pågående projektering för ytterligare två hus fortlöper med planering av ytterligare 240 kvm fördelat på Pedagoggränd 7A och 9A. Dessa har sökanden tänkt söka bygglov för när projekteringen har kommit i mål.

Sökanden vill även lyfta att i området finns det en hel del platta papptak som är av svart kulör. Även inom fastigheten finns det byggnad med papptak däremot så finns det inga sadeltak som har papp. Solcellerna är anledningen till att sökanden vill byta takmaterialet till papp.

Sökande anser att montage och underhåll av takpannor i kombination med en solcellsanläggning är för besvärligt och kostnadsdrivande och kommer därmed föranleda ett nej till solceller i detta projekt.

Sökanden anser även att risken för läckage med kombinationen solceller och takpannor är för hög.

Sökande har antagit Umeå kommuns klimatfärdplan och skrivit under på att bland annat producera och konsumera mer hållbar energi. Avsikten med att anlägga solceller är att bidra till klimatfärdplanen och ett hållbarare samhälle. Bostaden hoppas att denna målkonflikt med materialval av takbeläggning beaktas med fördel för papp då det är ett bättre val för underhåll samt ekonomi och därmed en förutsättning för dem att kunna bidra till Umeås produktion och konsumtion av mer hållbar energi i detta projekt.

Inredning av ytterligare studentlägenheter

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

Bostadsändamålsarea på bottenvåningen

Sökande önskar få nyttja mer yta av bottenvåningen som bostadsändamålsyta. För att Bostaden vill flytta ner förråd från vinden till bottenvåningen och då kunna skapa ett nytt fläktrum på vinden och i med den förändringen så kan sökande få mekaniskventilation genom ett centralaggregat till alla lägenheter.

Det skulle förbättra inomhusklimatet och boendemiljön. Efterfrågan på lägenheter i detta område är mycket större än efterfrågan på lokaler. Varje år vid universitetsstarten är det enormt hårt tryck på studentlägenheter och även stor brist, genom att kunna få tillåtelse att nyttja bottenvåningen för bostadsändamål kan Bostaden hjälpa till och möta efterfrågan på studentlägenheter. Ökat nyttjande av bostadsarean likt bygglovets som beviljades i BN-2020/02221.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-25
- Översiktskarta, inkommen 2023-01-20
- Planritningar, inkommen 2023-01-20
- Fasadritning, inkommen 2023-01-20
- Sektionsritning, inkommen 2023-01-16
- Plan-, fasad- och sektionsritning cykelskärmtak, inkommen 2023-01-20
- Följebrev, inkommen 2023-01-20, 2023-01-16 och 2022-12-21
- Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar att återremittera ärendet.

Beslutet skickas till

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Kontrollansvarig

§ 44

Bränneriet 19

Diarienumr: BN-2022/01889

Tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 10 117 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 23 januari 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Åtgärden om tillbyggnad av enbostadshus sker på en särskilt värdefull byggnad placerad i ett kulturhistoriskt värdefullt område. Åtgärden bedöms innebära en förvanskning av byggnaden (8 kap. 13 § PBL) och inte vara varsam med hänsyn till byggnadens karaktär och kulturhistoriskt värde (8 kap. 17 § PBL).

Åtgärden följer inte förhållningssättet för området enligt kommunens byggnadsordning för Teg och är olämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § PBL).

Den befintliga byggnaden har planstridigt utgångsläge gällande taklutning och inredning av vind. Vid planstridigt utgångsläge får inte bygglov ges för tillbyggnad (9 kap. 30 § PBL).

Byggnadsnämnden bedömer därför att bygglovets inte ska ges för åtgärden (9 kap. 30 § PBL).

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med cirka 20,5 kvm i en våning. Ett nytt matrum utförs på byggnadens nordvästra fasad, med öppen förbindelse med befintligt kök och befintligt allrum (tidigare matrum). Det befintliga köket byggs om med nytt skafferi och, jämförande med tidigare bygglov i ärende med diarienummer 1983.1638, ny köksbänk samt bredare öppning mot allrummet (tidigare matrum). Sydväst om det nya matrummet utförs en altan med cirka 7,9 kvm och 1 m hög med trappa mot gården. På övervåning, ovanpå det nya matrummet skapas en balkong/terrass med tillgång från befintligt sovrum. Tillbyggnadens fasadmateriell består av stående lockpanel i grågrön kulör NCS S 4005-G20Y lika befintligt. Taket på tillbyggnad utförs med trallyta ovanpå röd papp med krona i plåt i samma kulör som träfasaden. Fönster och fönsterdörrar är i trä och aluminium (utsidan i trä) i vit kulör. Terrassens räcke, foder och knutar utförs med vitt trä och övriga plåtdetaljer är också vita. Stegen på ytterväggen är i samma färg som fasaden.

Fastigheten Bränneriet 19 ligger i ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P139/1964 (stadsplan). Enligt detaljplanen är förgårdsmarken (betecknad som prickmark) mark som inte får bebyggas och den varierar i bredd mellan cirka 2,5 m och 2,9 m vid det befintliga huset. Byggnad får utföras med högst två våningar, och utöver detta får vind inte inredas. Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.

Fastigheten Bränneriet 19 ligger i ett värdefullt område enligt byggnadsordningen för Teg. Huvudbyggnaden och komplementbyggnaden i fastigheten är utpekade som särskilt värdefulla hus.

Handläggning

Enligt gällande detaljplanen får byggnadens taklutning vara högst 30° och vinden får inte inredas. Det befintliga huset är byggt 1926 och har taklutning 45°. Husets vind är inredd sedan ursprunget, bevisat i tidigare bygglovshandlingar. Huset avviker därför mot gällande detaljplan. Enligt plan- och bygglagen, om en byggnad avviker från detaljplanen och den avvikelser inte har godtagits efter 1987 (då äldre plan- och bygglagen vann laga kraft), har byggnaden planstridigt utgångsläge. När en byggnad har

planstridigt utgångsläge får man nämligen inte bygga till den, enligt 9 kap. 30 § PBL.

Under handläggningen har utretts placeringen av huset i förhållande till detaljplanen, och med stöd av kommunens lantmäteri och detaljplanering kom man fram till att byggnaden placeras på norra hörnet några centimeter på prickmarken. Detta innebär också en avvikelse mot detaljplanen, men denna bedöms vara en liten avvikelse och därför inte innebära för sig planstridigt utgångsläge för byggnaden. Byggnaden är då planstridig i utgångsläge på grund av takvinkeln och vindsinredningen, avvikelser som inte kan bedömas som "liten".

Under handläggningen har också hänsyn tagits till detaljplanens övergångsbestämmelse § 12: *Å tomt får byggnad eller till nybyggnad hänförlig åtgärd icke vidtagas så länge å tomten befintlig bebyggelse ej överensstämmer med stadsplanen. Nybyggnad får dock företagas därest den befintliga bebyggelsen prövas ej förhindra ett ändamålsenligt bebyggande av kvarteret eller vålla olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.* Frågan om den övergångsbestämmelsen har diskuterats i tidigare ärende för annan fastighet, och prövats i högre instans (Mark- och miljödomstolens mål nr P 2174–21) med bedömning att enligt övergångsbestämmelses första mening är både nybyggnad och tillbyggnad inte tillåtna vid planstridigt utgångsläge och att undantaget i andra meningen gäller bara nybyggnad, inte tillbyggnad.

Fastigheten Bränneriet 19 ligger i ett värdefullt område enligt byggnadsordningen för Teg, och huvudbyggnaden samt komplementbyggnaden är utpekade som särskilt värdefulla hus. Enligt byggnadsordningens förhållningssätt för området ska *bostadshus och uthus vårdas och underhållas med hänsyn till ursprunglig karaktär. Fönster väljs med samma material, storlek, indelning och öppningssätt som befintliga. För husen främmande snickeridetaljer bör inte tillföras.* Eftersom byggnaden och området är utpekade från kulturmiljösynpunkt, har ett tidigare redovisat förslag skickats på remiss till Västerbottens museum. Museet yttrade sig med att *den föreslagna tillbyggnaden är väl tilltagen, ett tydligt avbrott mot byggnadens i övrigt sammanhållna volym med nätta detaljer i form av burspråk och farstukvist. Tillägget underordnar sig inte huvudvolymen utan medför en förskjutning av tyngdpunkten mot nordväst*

och helhetsintrycket blir oharmoniskt. Ändringen tillför funktioner som inte hör hemma i byggnadens och bebyggelsemiljöns tidsenliga karaktär och formspråk: terrasserna ovanpå och framför tillbyggnaden. Föreslagen utformning av tillbyggnadens fönster och dörrar är inte anpassad till den befintliga byggnadens formspråk. Fönstrens och dörrarnas spretiga, icke enhetliga former är förvanskande för byggnaden. Tillbyggnaden påverkar stadslandskap och gatubild då enligt byggnadsordningen ska utblickar mot älven bevaras. Bygglövsavdelningen hade i stort sett liknande bedömning som museet.

Efter museets yttrande har ansökan diskuterats med sökande och reviderats i tre tillfällen. Vid sista revideringen har tillbyggnadens storlek minskats 73 cm i längden och 91 cm i bredd. Tillbyggnadens fönstersättning har ändrats till en utformning i samma tema som den befintliga glasverandan på övreplan ovanpå farstukvisten. Terrassen/altanen på baksidan har tagits bort, och terrassens/balkongens räcke samt underliggande kronplåt har fått en annan detaljutformning. Fönsterdörren till terrassen/balkongen på övreplan har fått en utformning mer lika de befintliga fönstren, men i detaljen avviker den fortfarande från fönstrens utformning. Bygglövsavdelningens bedömning är fortfarande att terrassen/balkongen ovanpå tillbyggnaden upplevs som främmande för byggnadens formspråk och tidsenliga karaktär. Och att det finns en terrass är grunden till att det förekommer en fönsterdörr som till slut inte integreras i den befintliga fönstersättningen. Ett kuverttak på tillbyggnaden skulle vara lämpligare med hänsyn till byggnadens karaktär och skulle ha som konsekvens också att spretigheten i utformningen av fönster och dörrar var lättare att undvikas. Vita knutbrädor för tillbyggnaden skulle också bidra till integreringen av tillbyggnaden i det befintliga husets formspråk. Av det ovannämnt bedömer bygglövsavdelningen att åtgärden i ansökan innebär en förvanskning av byggnaden, i strid mot 8 kap. 13 § PBL, inte är varsam med hänsyn till byggnadens karaktär och kulturhistoriskt värde (8 kap. 17 § PBL), och inte är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden (2 kap. 6 § PBL).

Fastighetsägare och Umeå Energi har också hörts i ärendet. Fastighetsägare har inte inkommit med synpunkter, och Umeå Energi har lämnat in

synpunkter/upplysningar gällande ledningar i marken, som sökande avser att beakta.

På grund av allt ovannämnt, i första led att byggnaden har planstridigt utgångsläge men också att åtgärden inte utförs på lämpligt sätt med hänsyn till byggnadens och områdets karaktär, är bygglovsavdelningens bedömning att det inte finns förutsättningar för att bevilja det sökta bygglovets i enlighet med 9 kap. 30 § PBL.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse. I sökandes yttrande är fokus på motivering att det befintliga huset inte har planstridigt utgångsläge. Enligt sökande, i planbeskrivningen anges att hänsyn har tagits till rådande förhållanden. Sökande nämner också att i två närliggande kvarter också finns byggnader delvis placerade på prickad mark. Sökande nämner dessutom undantaget från planstridigt utgångsläge om avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning efter den 1 juli 1987. Sist nämner sökande att syftet med tillbyggnaden är att uppfylla boendets behov och medge ett matrum för familjen.

Bygglövsavdelningen bemöter sökandes synpunkter med att bekräfta bedömningen om att den befintliga byggnaden har planstridigt utgångsläge, då den strider mot två planbestämmelser. Det som planbeskrivningen nämner är att hänsyn har tagits till rådande förhållanden, "vid lokaliseringen av bostadsbebyggelsen". Angående närliggande kvarteren, om byggnader där står på prickmark och avvikelserna är inte godtagna före 1987 samt kan inte förklaras som *liten avvikelse*, då har de byggnaderna också planstridigt utgångsläge. Angående tidigare bygglovsprövningar för fastigheten Bränneriet 19 där avvikelsen eventuellt har godtagits, handlar de tidigare bygglov om åtgärder som inte är beroende av byggnadens planliga utgångsläge, och de byggloven var beviljade 1955, 1983 och 1984. Dessutom i de byggloven finns ingen referens till att någon avvikelse hade då hanterats, och med stöd av ovannämnd dom mål nr P 2174–21 anses det inte som att avvikelsen har godtagits vid tidigare bygglovsprövning enligt 9 kap. 30 § PBL. Sist, gällande boendets behov, det befintliga huset har redan ett matrum, mellan vardagsrummet ock köket, och det befintliga matrummet föreslås i ansökan ändras till "allrum".

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-20
- Situationsplan och planritningar, inkommen 2023-01-23
- Sektions- och fasadritningar samt 3D-vyer, inkommen 2023-01-23
- Relationsritningar, inkomna 2022-11-01
- Yttranden från remissinstanser
- Yttrande från sökande, med bilagor

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

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

Beslutsordning

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

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

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

Omröstningsresultat

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

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)		X
Mona Westman	(S)	X	
Tichaona Dumba Maphosa	(S)	X	
Novalie Lilja	(S)	X	
Jonas Gustavsson	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)		X
Maria Olsson	(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*.

§ 45

Grisbacka 10:5

Diarienum: BN-2022/02179

Uppsättning av pylon

Beslut

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

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

2. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
3. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
4. Efter färdigställande får åtgärden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked har getts.
5. Avgiften för bygglovet är 7 348 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 25 november 2022. Tidsfristen har överskridits med 2 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Skyltpylonen avviker i höjd från detaljplanens begränsning i byggnadshöjd. Dock kan platsen vara väl lämpad för att skyltning av verksamheten sker med pylon i stället för på fasad. Detta då förhållandena på platsen karaktäriseras av stora höjdskillnader samt att området har sparsamt med landmärken. Pylonen är därtill mycket begränsad i yta på mark.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser uppsättning av en pylon 22,745 m hög, med skyltningen "SCANIA" på 11,22 m x 2,745 m åt tre håll. Skyltningen är belyst på alla tre sidor och sker med text i aluminium marinblå på vit stålplåt. Pylonens pelare består av tre enskilda pelare i stål med 0,4 m diameter varje och i marinblå färg lika skyltningens text.

I separat ärende med diarienummer BN-2022/01950 har bygglov beviljats för nybyggnad av industribyggnad, förrådsbyggnad, miljöhus och parkeringsplatser. Den nu föreslagna pylonen är planerad att placeras öster om förrådsbyggnaden benämnd Hus 2.

Åtgärden vidtas inom område som omfattas av detaljplanen 2480K-P09/16. I detaljplanen finns en planbestämmelse om högsta byggnadshöjd 16,0 meter, men ingen planbestämmelse som reglerar storlek och utformning på skyltar. I planbeskrivningen nämns dock planens intentioner gällande skyltning:

Närmast väg 363 får bara skyltning ske vid infarterna. Skylten ska anpassas i storlek, utförande och innehåll till platsen och landskapets skala. Skylten vid respektive infart ska anordnas och ha ett likartat utseende och en sammanlagd area om högst 8 kvadratmeter samt vara maximalt 3,5 m hög. Skylten får vara belyst. Annan skyltning mot väg 363 är inte tillåten.

Skyltar inne på området ska placeras i omedelbar anslutning till den verksamhet som skylten avser och så nära infarten som möjligt. Skylten får maximalt vara 1,6 meter bred och 3 m hög.

Skyltar ska placeras så att de inte utgör fara för trafiksäkerheten eller hinder för räddningstjänst, snöröjning eller renhållning. Skyltar får inte utgöra reklam för varumärken.

För skyltning på byggnadernas fasader ska Umeå kommuns skyltpolicy följas.

Handläggning

Gällande detaljplan reglerar inte skyltning i någon planbestämmelse. Planbeskrivningen är dock tydlig om vad är planens intentioner gällande skyltningen, hur skyltarna SKA utformas och hur stora skyltarna FÅR vara. Att begränsa skyltars storlek till 1,6 m bred och 3 m hög innebär att utförande av skyltpyloner får en begränsad möjlighet att kunna utföras i området. En skyltpylon är ofta högre än 3 meter, och höga pyloner är därför olämpliga på detta område.

Den föreslagna pylonen består av pelare 20 m hög och skyltning på 11,22 m x 2,745 m. Själva skyltningen är betydligt större än det som i planbeskrivningen nämns som lämpligt på platsen. Hela skyltkonstruktionen är dessutom inte bara skyltningens del men hela pylonen 22,745 m hög, vilket bedöms inte vara anpassad i storlek och utförande till platsen och landskapets skala enligt det beskrivet i planbeskrivningen.

Åtgärden bedöms därför inte vara förenlig med detaljplanens syfte och avvikelserna kan inte anses vara liten. Bygglövsavdelningen bedömer att det inte finns förutsättningar för att bevilja bygglov (9 kap. 30 och 31b §§ PBL).

Trafikverket har hörts i ärendet och *har inget att erinra så länge pylonen inte kan välta över statlig väg*. Fastighetsägare har också hörts i ärendet, inga synpunkter har inkommit.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse, men inga synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-17
- Situationsplan, inkommen 2022-11-25
- Detaljrättning, inkommen 2022-11-25
- Yttrande från fastighetsägare
- Yttrande från Trafikverket

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – 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*.

§ 46

Barnmorskan 2

Diarienum: BN-2022/02383

Nybyggnad av flerbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Therese Nyman.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 86 265 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 28 december 2022. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

Maria Olsson (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag och meddelar att Vänsterpartiet kommer att lämna in en skriftlig reservation.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

I ansökan har man valt en annan orientering av den ena byggnaden än den som anvisas i detaljplanen. I detta fall åstadkoms en förbättring av boendemiljön då placeringen i vinkel skapar ett gårdsrum som därtill skyddar mot parkeringarna i norr. Byggnadsnämnden anser att ansökan trots avvikelser ligger väl i linje med detaljplanens syfte.

Avseende antalet parkeringar gör byggnadsnämnden bedömningen utifrån bostadstyp och erfarenhet från liknande projekt i närheten att antalet kommer att räcka för det behov som kommer att finnas för de ansökta bostäderna.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av två flerbostadshus i fem våningar, med 215 studentlägenheter med cirka 25 kvm och 8 lägenheter med 39 kvm. Flerbostadshusen har totalt cirka 7 698 kvm bruttoarea, och två cykelförråd med totalt cirka 200 kvm ingår också i ansökan. Total föreslagen byggnadsarea är cirka 1 740 kvm.

Åtgärden vidtas inom område som omfattas av detaljplan 2480K-P16/22, som bestämmer om användning av marken CDJ₁BS₁P (centrum, vård, småindustri [verksamheter knutna till universitet- och universitetssjukhuset], bostäder, skola [ej förskola- och grundskola upp till årskurs F-6], parkering) för fastigheter Barnmorskan 1 och 2. Fastigheten Barnmorskan 2 är obebyggd, och på grannfastighet Barnmorskan 1 är olika verksamheter etablerade.

Detaljplanen reglerar också placering av byggnader, där det bestäms att byggnader placeras med långsidan mot allmän gata, och entréer anordnas mot allmän gata. Allmän gata ligger öster om fastigheten/byggnaderna. Bostadshuset benämnt "byggnad 1" placeras med långsidorna mot söder och norr samt byggnadens entré anordnas mot söder, dvs inte mot allmän gata.

Ansökan innebär dessutom bilparkering med 39 bilplatser, varav 3 st. är anpassade för personer med nedsatt rörelseförmåga (hkp).

Den 14 december 2022 avslag byggnadsnämnden tidigare ansökan, i ärendet med diarienummer BN-2022/01717, som innebar liknande förslag som nu, med skillnad på att då föreslogs 40 bilplatser varav 2 st. var hkp. Ett av cykelförråd blir nu cirka 8 kvm större med cykelplatser fördelade på lite annorlunda sätt, men fortfarande i enlighet med cykelparkeringsnormerna.

Handläggning

Som ovannämnt placeras bostadshuset benämnt "byggnad 1" med långsidorna mot söder och norr samt byggnadens entré anordnas mot söder, vilket avviker mot planbestämmelserna om att byggnader ska placeras med långsidan mot allmän gata och att entréer anordnas mot allmän gata. Sökande förklarar avvikelserna med att nämna tidigare samråd med olika instanser och därefter skapat det bästa möjliga förslaget för ett effektivt nyttjande av fastigheten och att tillskapa kvalitativa och bra studentlägenheter i närhet till Umeå campus.

Enligt kommunens parkeringsnormer ligger fastigheten i parkeringszon A, där det ska finnas 0,3 bilplatser per lägenhet mindre än 35 kvm och 0,6 bilplatser per lägenhet mellan 35 och 55 kvm. Eftersom ansökan innebär 215 studentlägenheter med cirka 25 kvm och 8 lägenheter med 39 kvm, behövs då totalt 70 bilplatser. Enligt parkeringsnormerna, om antal bilplatser är mellan 50 och 100 ska minst 3 av dem vara anpassade för personer med nedsatt rörelseförmåga (hkp), medan om antal bilplatser är mellan 10 och 50 ska minst 2 av dem vara hkp. Ansökan innebär som sagt 39 bilplatser (varav 3 st. är hkp), vilket inte uppfyller behovet enligt parkeringsnormerna.

Sökande har nämnt att *förslaget innebär ett parkeringstal i paritet med det som finns för intilliggande fastighet som har en fungerande parkeringssituation* och där gällande detaljplaner pekar mot samma nivåer som det nuvarande förslaget. Bygglovsavdelningen noterar dock att intilliggande fastighet Sofiehem 2:158 omfattas av en detaljplan 2480K-P16/24 (godkänd samma datum som detaljplanen som omfattar fastigheten Barnmorskan 2 antogs) med en planbestämmelse om ett parkeringsbehov mindre än det i kommunens parkeringsnormer. I

detaljplanen som omfattar Barnmorskan 2 finns det inte någon sådan planbestämmelse.

Som bygglovsavdelningen har kommunicerat i tidigare ärendet, skulle exploatering av fastigheten Barnmorskan 2 (i samband med de andra fastigheterna inom planområdet) behöva ske på annat sätt, för att följa planens intentioner och uppfylla alla regler och kommunala riktlinjer. Enligt planbeskrivningen, vilket överensstämmer med planens illustration, är en av planens intention att hela fastigheten Barnmorskan 2 används för parkeringsanläggning som uppfyller områdets samlade parkeringsbehov. Detaljplanen möjliggör dessutom olika användningar i området, inte bara bostäder, och avsikten är även att de användningarna blandas. Den blandningen bör ske med hänsyn till bland annat fastighetsbildningen i området, då några bestämmelser och normer är kopplade till fastighetsnivån. I hela planområdet med 44 900 kvm är intention att det ska finnas cirka 302 nya lägenheter. Den här ansökan innebär 223 lägenheter koncentrerade i en markyta av 6 441 kvm, vilket bidrar till ett proportionellt stort behov av exempelvis parkering på denna specifika fastighet. Parkeringen skulle kunna ske inomhus och ingå i den tillåtna byggrätten, vilket skulle underlätta uppdraget att kombinera nya lägenheter koncentrerade på en begränsad markyta med stor byggrätt och samtidigt uppfylla parkeringsnormerna.

Som i tidigare ärendet, har sökande informerats om att ansökan innebär avvikelser mot detaljplanen och parkeringsnormer, och att det inte finns förutsättningar för att bygglovsavdelningen beviljar bygglov. Nuvarande ansökan är liknande den förra, med skillnaderna nämnda ovan. Sökande har visat även i nuvarande ansökan avsikten att ansökan avgörs i byggnadsnämnden.

Berörda sakägare och remissinstanser har hörts i ärendet. Ingen synpunkt från sakägare har inkommit. Vakin, Umeå Energi och Gator och parker har inkommit med synpunkter/upplysningar, som sökande avser att beakta.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse. Sökande lämnar synpunkter endast gällande parkeringsfrågan, med referens till mobilitetsåtgärder (cykelverkstad intill ett av trapphusen) och till

planbestämmelsen om reducerad parkeringsnorm i detaljplanen för grannfastigheten Sofiehem 2:158.

Bygglovsavdelningen bemöter sökandes synpunkter med att den föreslagna bilparkeringen är 56 % av behovet enligt parkeringsnormerna, utan att det finns någon bestämd reducerad parkeringsnorm för detta område, förutom att avvikelserna från planbestämmelser om placering i förhållandet till allmän gata inte kan anses vara "liten avvikelse".

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-17
- Situationsplan, inkommen 2022-12-22
- Planritningar, inkomna 2022-12-22
- Fasad- och sektionsritningar, inkomna 2022-12-12
- Plan-, fasad- och sektionsritning komplementbyggnader, inkommen 2022-12-28
- Markplaneringsritning, inkommen 2022-12-22
- Marksektionsritningar, inkomna 2022-12-22
- Elevation mur, inkommen 2022-12-22
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser
- Yttranden från sökande

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Maria Olsson (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.

Reservation från Vänsterpartiet

”Vänsterpartiet reserverar sig till förmån för eget yrkande. Vi anser att exploateringsgraden är för stor och att det i sin tur ger problem i parkeringslösningen. Förvisso så kan man se att behovet av parkeringar är lägre vid studentlägenheter men avvikelsen är så stor att vi se att tjänsteskrivelsen är rätt ute i sitt förslag på avslag.”

Information**Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

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

Verkställbarhet

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

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

Bilagor

- Kallelse till tekniskt samråd
- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet med tillhörande bilagor skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 47

Innertavle 6:16

Diarienum: BN-2022/02094

Permanent bygglov i efterhand för nybyggnad av förskola

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om permanent bygglov i efterhand för nybyggnad av förskola.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Bengt Nylén.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Byggnadsnämnden beslutar att beslut om startbesked ska fattas av byggnadsnämnden.
5. Avgiften för bygglov är 49 522 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 16 december 2022. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

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 bygglovet medan exempelvis energiprestandaavvikelse kan accepteras.

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

Ärendebeskrivning

Fastigheten Innertavle 6:16 omfattas varken av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Byggandet av paviljongerna beviljades 2009 som sagt. Åtgärden innebar att bygga en L-formad envåningsbyggnad om ca 391 m² BTA.

Byggnaden är planerad med två avdelningar (18 barn per avdelning).

Friytans storlek innebär ett hinder för att kunna bedöma förslaget som godtagbart som en permanent lösning.

Enligt Boverkets vägledning för planering av förskolegårdar (*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. 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*).

Parametern om 40 m² friyta/barn uppfylls (40,7 m² friyta/barn i förslaget). Det händer inte likadant med den totala friytan som hamnar på 1 465 m² långt ifrån den minsta rekommendabel friytan.

Utifrån det anser bygglovsavdelningen att förslaget innebär brister i en avgörande faktor, något som bidrar till den negativa bedömningen för en permanent förskola.

Handläggning

Det ursprungliga tidsbegränsade bygglov för förskola beviljades 2009 och har förlängts senare två gånger, det sista t.o.m. den 31 augusti 2023.

År 2022 skickades in en ansökan om en ny förlängning med anledning att det pågår ett detaljplanearbete i Innertavle för ett nytt bostadsområde (del av Innertavle 21:1) där det planeras en förskole tomt för 4 avdelningar med ytterligare möjlighet till 2 avdelningar. Eftersom pågående detaljplanen befann sig i ett tidigt skede och tidplan för etablering av ny förskola var okänd ville man förlänga det tidsbegränsade bygglov för att möta behovet av förskoleplatser.

Ansökan avslogs av byggnadsnämnden eftersom den sammanlagda tiden för ett tidsbegränsat bygglov får inte överstiga 15 år (9 kap. 33 § PBL) och den skulle ha inneburit att förlänga bygglov till 19 år.

Berörda sakägare har hörts under handläggning av ärendet. Inga negativa synpunkter har kommit in.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig. Av yttrandet framgår i huvudsak att bygglov tillstyrks under några förutsättningar:

- Städutrymme som finns på ritningen är litet. Det ska även finnas utrymme för städvagn, dammsugare samt vara utrustad med frånluftsventilation samt hyllor och krokar för städustrutning i erforderlig mängd.
- 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 riktvärdena i Folkhälsomyndighetens allmänna råd gällande ljudnivåer.
- Det ska finnas tillräckligt med förvaringsutrymme i förskolan

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över inkomna synpunkter, remisser och förslaget till tjänsteskrivelse. Sökande har yttrat att:

- För- och grundskolenämnden har fattat beslut om att Innertavle skola ska förbli en F-5 skola.
- Det pågår ett detaljplanearbete i Innertavle för ett nytt bostadsområde (del av Innertavle 21:1) där det planeras en förskole tomt för 4 avdelningar med ytterligare möjlighet till 2 avd.
- Utifrån hur byn ser ut idag har placeringen av förskolepaviljongen varit bra. Det nya villaområdet kommer generera ett intresse av närliggande förskoleplatser, det tillgodoses i planen.
- Detaljplanen är inte ute på samråd ännu. Därför är tidplan för etablering av ny förskola okänd i dagsläget.
- I avvaktan på den nya förskolan behöver paviljongen stå kvar för att möta behovet av förskoleplatser i närområdet vilket också är av allmänintresse för vårdnadshavare i Innertavle.
- Den förhyrda paviljongen kommer att avvecklas i samband med att den nya förskolan tas i bruk. Det finns investeringsmedel avsatta för den nya förskolan på detaljplaneområdet.
- Efter avveckling av paviljongen planeras ytan återställas och användas som utemiljö för eleverna.

Bygglovsavdelningens bedömning är att beviljandet av ett bygglov för en byggnad som inte uppfyller alla krav enligt PBL med tanke att den eventuellt kommer att rivas inom några år ryms inte inom ramen för ett permanent bygglov.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-24
- Situationsplan, inkommen 2022-11-03
- Planritning, inkommen 2022-11-03
- Fasad- och sektionsritning, inkommen 2022-11-03
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Bifall till ansökan om permanent bygglov i efterhand samt att startbesked ska fattas av byggnadsnämnden.

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar enligt 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 bygglov verkställas tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

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

Bilagor

- Kallelse till tekniskt samråd
- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 48

Hössjö 5:7

Diarienum: BN-2022/02213

Nybyggnad av teknikbod

Beslut

1. Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för att bereda sökanden möjlighet att komplettera ansökan med skäl till vald placering.
2. Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Jäv

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

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Innan byggnadsnämnden fattar slutligt beslut i ärendet återremitteras ärendet för att bereda sökanden möjlighet att komplettera ansökan med skäl till vald placering.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av en teknikbod inom fastigheten Hössjö 5:7 för att förse området med elleveranser. Den aktuella platsen omfattas inte av någon detaljplan eller några områdesbestämmelser.

Byggnaden kommer att få en fasadbeklädnad i mörkröd plåt och svart plåttak. Byggnaden placeras ca 16 meter från väg och ca 4,5 meter från ett befintligt dike, och placeringen blir på ett jordbruksblock (stödberättigad jordbruksmark enligt EU:s definitioner).

Handläggning

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över inkomna synpunkter och tjänsteskrivelsen men har inte skickat in några synpunkter.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över åtgärden. Yttranden har inkommit att fasader bör vara gröna i stället för röda, att byggnaden kan bli ett störande visuellt inslag, och att det lever grodor på platsen som kan påverkas negativt av åtgärden.

Remissvar har inkommit från Jordbruksverket som svarat att byggnaden placeras på brukbar åkermark. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har också lämnat ett yttrande i frågan om känsliga arter och svarat att någon bedömning av platsen inte går att göra vintertid men att de inte har några uppgifter om fynd av åkergrodor på platsen, däremot vanlig groda och kopparödla. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att placeringen kan godkännas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-23
- Översiktskarta, inkommen 2022-11-23
- Situationsplan, inkommen 2022-11-23
- Plan- och fasadritning, inkommen 2022-11-23
- Sektionsritning, inkommen 2022-11-23
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Återremiss för att bereda sökanden möjlighet att komplettera ansökan med skäl till vald placering.

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar att återremittera ärendet.

Beslutet skickas till

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

§ 49

Hissjön 12:4

Diarienum: BN-2022/02317

Nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Victor Jonsson.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglov är 35 145 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 13 januari 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad inom fastigheten Hissjön 1:24. Fastigheten omfattas varken av en detaljplan eller av områdesbestämmelser.

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

ska beviljas är bl.a. att byggnaden och marken är lämplig för sitt ändamål, att byggnaden har en god form-, färg- och materialverkan samt är anpassad till stads- och landskapsbilden och uppfyller intresset av en god helhetsverkan. Bostadshus ska även uppfylla kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga.

Berörda sakägare och remissinstanser har hörts och inga negativa synpunkter har inkommit. Byggnaderna och marken bedöms vara lämpliga för sitt ändamål och uppfyller kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Förslaget bedöms vara anpassat till befintlig bebyggelse i området och överensstämma med stads- och landskapsbilden.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad inom fastigheten Hissjön 12:4. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller några områdesbestämmelser. En lokaliseringsprövning är däremot gjord för fastigheten där den godkändes för bostadsändamål den 15 juni 2011. Giltighetstiden på förhandsbeskedet har gått ut.

Eftersom giltighetstiden för beviljat förhandsbesked har gått ut så har en lokaliseringsprövning genomförts i bygglovet för att bedöma lämpligheten, och ärendet tas till byggnadsnämnden för beslut.

Enbostadshuset om 104 m² bruttoarea avses uppföras i ett plan med en fasadbeklädnad i stående faluröd träpanel med mossgröna detaljer. Taket blir falsat rött plåttak. Komplementbyggnaden om 41 m² byggnadsarea är uppdelad i en förrådsdel och en del carport med öppenarea. Byggnaderna bedöms placeras runt ett gårdstun enligt riktlinjerna i "Byggande i byarna".

Handläggning

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

Berörda remissinstanser har lämnat information om sophantering, anslutning till elnät och de olika prövningar och krav som miljö- och hälsoskyddsnämnden ställer angående VA och uppvärmning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-01-27
- Nybyggnadskarta, inkommen 2022-12-08
- Situationsplan, inkommen 2023-01-13
- Plan-, fasad- och sektionsritningar, inkommen 2023-01-13
- Markplaneringsritning, inkommen 2023-01-13
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Information**Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

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

Verkställbarhet

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

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

Bilagor

- Kallelse till tekniskt samråd
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet med tillhörande handlingar skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 50

Kåddis 3:1

Diarienum: BN-2022/02334

Schaktning och anordning av skjutbaneanläggning

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för schaktning och anordning av skjutbaneanläggning med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

2. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
3. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
4. Efter färdigställande får åtgärden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked är givet.
5. Avgiften för bygglovet är 15 975 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 13 december 2022. Tidsfristen för handläggning har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för schaktning och anordning av skjutbaneanläggning inom fastigheten Kåddis 3:1. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Av 9 kap. 31 § PBL följer att bygglov ska ges för en bygglovspliktig åtgärd utanför ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar

som krävs för att bevilja lov är uppfyllda. Förutsättningarna för att bygglov kan beviljas är bl.a. att anordningen och marken är lämplig för sitt ändamål, att omgivningspåverkan inte är för negativ, och att det inte påverkar allmänna intressen negativt.

Berörda remissinstanser och sakägare har givits möjlighet att lämna synpunkter. Synpunkter från sakägare har inkommit gällande lämpligheten av en skjutbana så nära bostadsområden och att tillräckliga bullerskydd eller tillräcklig utredning av bullernivåer inte har presenterats. Sakkunniga från remissinstanser har däremot inte ställt sig negativt till förslaget utan lämnat information om att verksamheten även är anmälningspliktig enligt miljöprövningsförordningen och att man i den prövningen kommer att förelägga verksamheten om försiktighetsåtgärder kopplade bland annat till buller. Remissinstanser har även lämnat andra synpunkter som ska beaktas.

Åtgärden bedöms vara lämplig för sitt ändamål och utefter inkomna remissvar bedöms omgivningspåverkan inte vara negativ till den grad att åtgärden ska avslås. Eftersom sökt åtgärd uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser schaktning och anordning för en skjutbaneanläggning på en yta om ca. 151 000 m². Inom området är 11 skjutbanor redovisade och parkeringsplatser. Inga byggnader ingår i denna ansökan utan det ska ansökas om i ett senare tillfälle.

I underlaget som skickats in under bygglovsprövningen så framgår det att lämpliga bullernivåer kan överskridas. Ett flertal sakägare har lämnat synpunkter och ställer sig negativt till ansökan bland annat med hänsyn till detta. Sakkunniga och remissinstanser ställer sig däremot positivt till ansökan och framför att försiktighetsåtgärder som ex. tillräckliga bullerskydd kommer att krävas i senare prövningar som också krävs för verksamheten.

Handläggning

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över inkomna synpunkter och på tjänsteskrivelsen men har inte lämnat några synpunkter.

Under handläggningen av ärendet har berörda sakägare och remissinstanser getts tillfälle att yttra sig över åtgärden. Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget då risken för att fornlämningar finns kvar på platsen är mycket liten. Trafikverket har svarat att de inte har något att erinra så länge skjutriktningen inte blir mot eller längs järnvägsanläggningen. Miljö- och hälsoskyddsämnden svarar att det finns ett stråk med visst naturvärde öster om den planerade ytan men skogen är redan avverkad så möjligheten att bedöma om det är lämpligt är i princip obefintlig. De kommer även att förelägga verksamheten om försiktighetsåtgärden bland annat kopplade till bullernivåerna.

Många sakägare har ställt sig negativt till åtgärden. Hörandet skedde under semesterperioden så många har lämnat synpunkter om att det var en olämplig tid för att ges möjlighet att lämna synpunkter. Man anser att bullerutredningen är oseriöst utförd men beräkningar på lägre kaliber än vad som i många fall kommer användas, stor felmarginal på decibelnivåerna, och att utredningen utgår ifrån att byggnader runtomkring står som dom gör och agerar bullerskydd vilket sakägare inte tycker borde ligga på dem och att vissa har planer på att riva byggnader inom sin fastighet och bygga om. Djurhållning blir svårt och de som har planer på att avstycka nya fastigheter får svårt att klara bullernivåerna inom dessa, vissa områden i bullerutredningen överskrider dessutom rekommenderade nivåer. Området är sen tidigare bullerutsatt av vägen och i och med anläggningen skulle det dessutom vara risk för kulor som missar skyddsvallarna. Skjutbanan ligger nära skyddsområde för grundvatten.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-01
- Översiktskarta, inkommen 2022-12-13
- Situationsplan, inkommen 2022-12-13
- Bullerutredning, inkommen 2022-12-13
- Yttranden från sakägare

- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Information**Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

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

Verkställbarhet

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

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

Bilagor

- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning
- Informationsbilaga

Beslutet med tillhörande bilagor delges

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

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 51

Diariernr: BN-2023/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden 2023

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under januari 2023.
2. Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av ej tidigare redovisade delegationsbeslut om godkännande av förrättning under perioden oktober – 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:
 - 152 beslut i bygglovs- och tillsynsärenden (beviljade bygglov, inspektionsärenden, återkallade/avskrivna/avvisade ärenden, OVK m.m.) enligt förteckning.
 - 1 godkännande av förrättning enligt förteckning.
 - 3 ej tidigare redovisade godkännande av förrättning under perioden oktober – december 2022 enligt förteckning.
2. Detaljplanering:
 - 7 beslut i ärenden om förhandsbesked (beviljade förhandsbesked och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
3. Bostadsanpassning:
 - 69 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 787 315 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 3 dom/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2023-02-15

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare