

Byggnadsnämnden

Tid:	Onsdagen den 21 augusti 2024 kl. 09:00–11:45, 13:00-13:50	
Plats:	Saluten, Länken	
Beslutande:	Mikael Berglund (S), ordförande Robert Axebro (C), vice ordförande Mona Westman (S) Sebastian Svahn (S) Novalie Lilja (S) Jonas Gustavsson (S) Ulrik Berg (M) Maria Olsson (V) § 191–213, 215–225 Kim Åström (V) ersätter Maria Olsson (V) § 214 Jeanette Kjellberg (MP) Wilma Hvirfvel (L) Jan Kollberg (KD)	
Övriga deltagare:	Se sidan två	
Utses att justera:	Robert Axebro	
Sekreterare:	<i>Digital signatur</i> Hannele Häkkinen	§ 191–225
Ordförande:	<i>Digital signatur</i> Mikael Berglund	
Justerare:	<i>Digital signatur</i> Robert Axebro	

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ:	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2024-08-21
Anslaget har satts upp:	2024-08-28
Anslaget tas ner:	2024-09-19
Förvaringsplats:	Stadshuset, Bygglövsavdelningen
Underskrift:	<i>Digital signatur</i> Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Jannice Persson (S)

Albin Norman (S) § 191–208, 210–225

Marianne Löfstedt (M)

Elli-Mari Lundgren (M) § 191–196

Johan Stål (V) § 191–213, 215–225

Kim Åström (V) 191–213, 215–225

Stina Fahlgren (C)

Tjänstepersoner

Anna Flatholm, stadsarkitekt § 191–193, del av 194

Sara Fritzon, jurist § 191–200

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 191–207, 209

Clara Ganslandt, planchef § 191–207, 209

Marie Häggström, lantmäterichef § 191–207, 209

Marie Sundkvist, verksamhetsutvecklare § 192

Hanna Öberg, informationssäkerhetssamordnare § 192

Magdalena Blomquist, planarkitekt § 200–201

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 200–225

Veronica Classon, planarkitekt § 202–205

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 207, 209

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 208, 210–212

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare § 217–218

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare § 219

Björn Nyström, bygglovhandläggare § 219–224

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Karin Strömberg, koordinator

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

- § 191 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv augusti 2024
- § 192 Informationssäkerhet
- § 193 Förvaltningschefen informerar
- § 194 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 195 Information inför revidering av taxa för byggnadsnämndens verksamheter
- § 196 Kopplingen 2 - Tillsynsärende - yttrande i mål P 1944–24
- § 197 Yttrande över internremiss: Förslag till Plan för Etapp 2, Program för tillgänglighet i Umeå kommun 2018–2030
- § 198 Yttrande över remiss: Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder
- § 199 Inbjudan till Stadsbyggnadsdagen 2024
- § 200 Detaljplan för Verkstaden 18 och 19
- § 201 Planbesked för Röbäck 8:23
- § 202 Hissjön 3:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återremiss
- § 203 Hissjön 1:37 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återremiss
- § 204 Stöcke 11:25 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus
- § 205 Yttertavle 14:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 206 Djäkneböle 14:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 207 Stenbäckstorp 1:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
- § 208 Bygglovsavdelningen informerar
- § 209 Långmyran 17, 18 och 19 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnader (ny prövning) - efter återremiss
- § 210 Preceptorn 2 - Bygglov för nybyggnad av väderskydd med reklamskylt - efter återremiss
- § 211 Röbäck 30:60 - Bygglov för nybyggnad av väderskydd och två reklamskyltar
- § 212 Bajonetten 7 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
- § 213 Umeå 2:1 - Bygglov för skylt/ljusordning (reklamvitrin)
- § 214 Professorn 2 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus samt tillbyggnad med skärmtak

- § 215 Vale 17 - Tidsbegränsat lov för uppsättning av fasadvepa fr.o.m. 2025-07-01 t.o.m. 2025-07-14
- § 216 Västerteg 5:40 - Bygglov för digital/ljusanordning
- § 217 Obbola 21:135 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus och installation av eldstad
- § 218 Ström 10:38 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus
- § 219 Röbbäck 27:15 - Bygglov för nybyggnad av garage med carport
- § 220 Editshem 11 - Tillsynsärende
- § 221 Grottan 9 - Tillsynsärende
- § 222 Innerkasamark 6:10 - Tillsynsärende - efter återförvisning från länsstyrelsen
- § 223 Obbola 23:144 - Tillsynsärende
- § 224 Obbola 23:144 - Tillsynsärende
- § 225 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden juni - juli 2024

§ 191

Diariernr: BN-2024/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv augusti 2024

Beslut

1. Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:

- Ärende 30, Editshem 11 – Tillsynsärende, utgår.

2. Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:

- Albin Norman (S), ersättare, i ärende 19 (§ 209) Långmyran 17, 18 och 19 – Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnader (ny prövning) – efter återremiss.
- Maria Olsson (V), ledamot, i ärende 24 (§ 214) Professorn 2 – Bygglov för fasadändring av flerbostadshus samt tillbyggnad med skärmtak.
- Johan Stål (V), ersättare, i ärende 24 (§ 214) Professorn 2 – Bygglov för fasadändring av flerbostadshus samt tillbyggnad med skärmtak.

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 21 augusti 2024 och fråga om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävig får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

Beslutsunderlag

Kallelse/föredragningslista 2024-08-21

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 192

Diariernr: BN-2024/00201

Informationssäkerhet

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen om grundläggande kunskap inom området informationssäkerhet.

Ärendebeskrivning

I byggnadsnämndens internkontroll står grundläggande kunskapshöjande insats som en aktivitet att utföra under 2024. Nämndens personuppgiftskoordinator kommer att genomföra detta i två omgångar. Den första delen ägde rum på sammanträdet den 22 maj 2024 och den andra delen kommer att äga rum på sammanträdet den 21 augusti 2024.

Beredningsansvariga/Föredragande

Marie Sundqvist, verksamhetsutvecklare

Hanna Öberg, informationssäkerhetssamordnare

§ 193

Diariernr: BN-2024/00006

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

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

- Tilläggsuppdrag 2023:1.
- Delårsrapport januari-augusti tas upp i nämndens sammanträde i september.
- Jämställdhetsutskott – dialog med presidiet.
- Ekonomi: utfall januari-juli - 10 551 tkr.
- Förslag på nämndens budget 2025.
- Handlingsplan för budget i balans 2026, redovisas månadsvis.
- Personal: rekrytering av enhetschef på Bygglov och Detaljplanering.

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

§ 194

Diarienum: BN-2024/00007

Information från planeringsutskottets sammanträden

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 6 och 20 augusti 2024 bland annat gällande:

- Samråd avseende Nordmalings kommuns Översiktsplan och Hållbarhetskonskvensbeskrivning
- Granskningsyttrande - ändrade havsplaner för Bottniska viken, Östersjön och Västerhavet
- Remiss: Ansökan om ny nätkoncession för område för Skellefteå Kraft Elnät AB, 2023–103623
- Yttrande om reservat Högkläpparna
- Inbjudan: Nordic City Network, Lund 25–27 september 2024
- Informationsärenden
 - Holmsund, information om samordning m.m.
 - Aktuella mark- och exploateringsfrågor
 - Bostadssituationen för studenter

Beredningsansvarig/Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Mikael Berglund, ordförande

Ulrik Berg, ledamot

§ 195

Diarienum: BN-2024/00222

Information inför revidering av taxa för byggnadsnämndens verksamheter

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Inför 2025 ska beslut tas om eventuell revidering av gällande Plan- och byggtaxa. Innan ärendet tas upp för beslut får byggnadsnämnden nu information om de förslag till revideringar som föreslås.

Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Clara Ganslandt, planchef

§ 196

Kopplingen 2

Diariernr: BN-2020/00054

Kopplingen 2 - Tillsynsärende - yttrande i mål P 1944–24

Beslut

Byggnadsnämnden lämnar in begärt yttrande enligt bilaga till mark- och miljödomstolen i mål P 1944–24.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade om föreläggande om rättelse och byggsanktionsavgift i ärendet 2023-03-15.

Fastighetsägaren har överklagat nämndens beslut.

Umeå kommun har förelagts av domstolen att senast den 30 augusti lämna in ett skriftligt yttrande över handlingarna i målet.

Beslutsunderlag

Umeå kommuns yttrande, daterad 2024-08-14

Beredningsansvariga

Björn Nyström, bygglovhandläggare

Sara Fritzon, jurist

Föredragande

Sara Fritzon, jurist

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Mark- och miljödomstolen, Umeå tingsrätt, mmd.umea@dom.se

§ 197

Diariernr: BN-2024/00194

Yttrande över internremiss: Förslag till Plan för Etapp 2, Program för tillgänglighet i Umeå kommun 2018–2030

Beslut

Byggnadsnämnden ställer sig bakom de för nämnden föreslagna åtgärderna/aktiviteterna enligt punkt 16–25 respektive 31–35 i *Förslag till Plan för Etapp 2, Program för tillgänglighet i Umeå kommun 2018–2030*.

Ärendebeskrivning

Program för tillgänglighet i Umeå kommun 2018–2030 beslutades av kommunfullmäktige år 2018. Programmet är indelat i tre etapper på vardera fyra år. Varje etapp består av två till tre fokusområden. Etapp 2 har fokusområdena Fysisk miljö, Boende och närmiljö samt Utbildning. Arbetet med etapp 2 påbörjades år 2023, liksom beredningen av den här planen som heter *Plan för Etapp 2, Program för tillgänglighet i Umeå kommun 2018–2030* (kortare: Plan för Etapp 2).

Plan för Etapp 2 har två delar: Del 1: En beslutsdel som pekar ut vilka nämnder och bolag, utöver kommunstyrelsen, som ansvarar för de tre fokusområdena under Etapp 2, vilka år etappen genomförs och hur Plan för etapp 2 ska följas upp. I nuläget förbereds för att kommunstyrelsen ska fatta beslut för denna del av planen.

Del 2: En bakgrundsdel med övergripande aktiviteter för att uppnå de mål som finns för Fysisk miljö, Boende och närmiljö och Utbildning i Program för tillgänglighet. De övergripande aktiviteterna i bakgrundsdelens bygger på förslag från berörda förvaltningar, verksamheter och bolag, inspel under samråd och workshop den 19 april 2024, och bearbetningar som sedan stämmts av med de berörda förvaltningarna, verksamheterna och bolagen.

I och med remissen till nämnderna och bolagen så aviseras de om ett kommande delansvar för Etapp 2 år 2024–2026 och om att på ett lämpligt sätt beakta det ansvaret i sin verksamhetsplanering och styrning inför 2025.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-08

Internremiss: Förslag till Plan för Etapp 2, Program för tillgänglighet i Umeå kommun 2018–2030.

Protokollsutdrag – Förslag till Plan för Etapp 2, Program för tillgänglighet i Umeå kommun 2018–2030.

Beredningsansvariga

Clara Ganslandt, planchef

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Lena Nygård, enhetschef bostadsanpassning

Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Strategisk utveckling, strategiskutveckling@umea.se

§ 198

Diarienum: BN-2024/00239

Yttrande över remiss: Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer svar på Boverkets rapport *Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder enligt bilagt yttrande*.

Ärendebeskrivning

I mars 2023 fick Boverket i uppdrag av regeringen att utreda möjligheterna att minska kostnaderna vid byggandet av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud av sådana bostäder genom att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder. Uppdraget innebar att utreda lättnader i kraven avseende bostäders lämplighet för det avsedda ändamålet, tillgänglighet och användbarhet, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö avseende dags- och solljus samt skydd mot buller. Boverket har tolkat uppdraget som att utredningen skulle behandla både tekniska egenskapskrav och utformningskrav.

Boverkets utredning visar att det är möjligt att föreslå lättnader i vissa krav för att minska kostnaderna vid byggande av studentbostäder och möjliggöra ett ökat och mer differentierat byggande. För att få den effekt som efterfrågas i uppdraget, det vill säga att påtagligt minska kostnaderna, så har det under samverkan i uppdraget framförts att även andra aspekter än byggreglerna behöver ses över.

De förslag som Boverket bedömt motiverade i förhållande till byggkostnaderna och utan att kraven sänks mer än nödvändigt är lättnader i kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga samt en ändring i trafikbullerförordningen.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har beretts möjlighet att lämna synpunkter på rapporten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-07

Byggnadsnämndens yttrande, daterad 2024-08-07

Boverkets rapport: Uppdrag att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder

Beredningsansvariga

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Mikael Sjöström, byggnadsinspektör

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 199

Diarienum: BN-2024/00255

Inbjudan till Stadsbyggnadsdagen 2024

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner att nämndens ledamöter och ersättare deltar i Stadsbyggnadsdagen den 5 september 2024, kl. 8:30–16:30, Umeå Folkets Hus.

Arvode och ersättning för förlorad arbetsinkomst utgår enligt kommunens arvodesregler.

Ärendebeskrivning

Umeå och Skellefteå har tillsammans tidigare arrangerat Kunskapsdagen fem år i rad i Skellefteå.

Nu fördjupas det samarbetet och växlas upp till Stadsbyggnadsdagen som i år arrangeras i Umeå. Temat för dagen är tillväxtförutsättningar i norra Sverige – hur utmanar vi regler och strukturer för en hållbar tillväxt och vad betyder kulturens roll och livet mellan husen för den attraktiva staden?

Programmet innehåller bland annat rundabordssamtal, möjlighet att träffa och dela erfarenheter med kollegor i branschen samt få inspiration i arbetet med hållbar stadsutveckling.

Dagen riktar sig till politiker, exploatörer, byggaktörer, regionala investerare och fastighetsutvecklare.

[Umeå Stadsbyggnadsdag 2024 - Umeå kommun \(umea.se\)](#)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-06-28

Inbjudan med program

Föredragande

Mikael Berglund, ordförande

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2024-08-21

Beslutet ska skickas till
Byggnadsnämnden

§ 200

Verkstaden 18 och Verkstaden 19

Diarienumr: BN-2019/02027

Detaljplan för Verkstaden 18 och 19

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att förelägga Guldägget 1 AB att senast den 29 oktober 2024 anmäla anspråk på ersättning eller inlösen, med anledning av innehållet i förslaget till detaljplan för Verkstaden 18–19. Om inget anspråk kommer in inom den angivna tiden kan rätten till ersättning gå förlorad.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden har efter att fastighetsägarna inkommit med ansökan beslutat att initiera planarbete för fastigheterna Verkstaden 18 och Verkstaden 19. Planförslaget var på samråd under tidsperioden den 16 november 2023 och 8 december 2023.

Vad gäller den s.k. syrgasfabriken inom fastigheten Verkstaden 19 innefattar planförslaget en planbestämmelse med följande lydelse. "Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på proportioner, trappning, material och färgsättning. Karaktären av äldre industribyggnad ska bevaras. Tillbyggnad tillåts mot norr och öster." Förslaget innebär också att syrgasfabriken ska omfattas av ett rivningsförbud.

Genom de föreslagna planbestämmelserna aktualiseras frågan om ersättning enligt 14 kap. 7 och 10 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. För att komma vidare i planarbete föreslås därför fastighetsägaren föreläggas, med stöd av 5 kap. 26 § PBL, att anmäla eventuella ersättnings- eller inlösenanspråk.

Tillämpliga bestämmelser

Av 14 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att om en detaljplan eller områdesbestämmelser innehåller ett rivningsförbud eller om ett rivningslov vägras enligt 9 kap. 34 §, har fastighetens ägare rätt till

ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför.

Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Av 14 kap. 10 § PBL framgår att om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 8 § 1 eller 16 § 3 eller i områdesbestämmelser inför en bestämmelse som avses i 4 kap. 42 § andra stycket, har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

Av 4 kap. 16 § punkten 3 PBL framgår att kommunen i en detaljplan får bestämma om skydd för sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 13 §.

Enligt 8 kap. 13 § PBL får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Av 5 kap. 26 § PBL följer att om ett förslag till detaljplan kan medföra en sådan skada som avses i 14 kap. 7, 10 eller 12 §, får kommunen förelägga den som kan komma att drabbas av skadan att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen. Föreläggandet ska innehålla en upplysning om att rätten till ersättning annars kan gå förlorad. Föreläggandet ska innehålla upplysningar om förslaget innebörd. Tidsfristen för anmälan ska bestämmas till minst två månader. En bestämmelse om att kommunen inte får anta planen innan tidsfristen har löpt ut finns i 28 §.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-07-12

Beredningsansvariga/Föredragande

Sara Fritzon, jurist

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Guldägget 1 AB

§ 201

Röbäck 8:23

Diarienum: BN-2024/00188

Planbesked för Röbäck 8:23

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Röbäck 8:23.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom del av området skapa planmässiga förutsättningar för ett krematorium med tillhörande anläggningar.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 4 km söder om Umeå stadskärna, längs Riksvägen. Preliminär avgränsning har en total area på ca 11 000 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Nuvarande krematorium på Norra kyrkogården, Sandbacka, närmar sig slutet av sin livslängd och nytt krematorium planeras uppföras för att stå klart innan befintligt krematorium kan tas ur bruk. Svenska kyrkan avser uppföra nya krematoriet på Röbbäcks kyrkogård (Röbbäck 8:23) som bedöms lämplig för ändamålet.

Röbbäcks kyrkogård har idag tydlig karaktär av skogskyrkogård med tall och granskog. Den inrymmer kapell, ekonomibyggnader, kist- och urngravar, askgravlund, minneslund och skogsområden. Dess karaktär och beskaffenhet medför bedömningen att föreslagen plats lämpar sig bäst för nytt krematorium. Platsen erbjuder avskildhet och närhet till skogens lugn, goda kommunikationsmöjligheter och möjligheter för bra tekniska lösningar.



Omgivningar kring föreslagen plats

I framtiden kommer troligen Röbbäcks kyrkogård att bli Umeås största och områdets storlek och omgivning lämpar sig väl för nytt krematorium, vilket även skulle bidra till kyrkogårdens fortsatta utveckling. Denna byggnad uppfyller en samhällsviktig och nödvändig funktion.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

För området gäller översiktsplan, fördjupning för Röbbäck, antagen av kommunfullmäktige 2017. I översiktsplanen är området utpekad som natur med beskrivningen, begravningsplats. I riktlinjerna beskrivs att en utveckling av Röbbäcksskogen, t.ex. utbyggnad av elljusspår, ska ta hänsyn till natur- och kulturmiljövärden samt användningen som skolskog och Röbbäcks kyrkogård. Föreslagen åtgärd bedöms därmed inte strida mot gällande översiktsplan.

För området gäller detaljplan P94/9 för fastigheten Röbbäck 8:23, Röbbäcks kyrkogård som reglerar begravningsändamål samt ändring av detaljplanen för del av området P02/18 som reglerar en utökning av område för kyrkogårdens byggnader samt materialgård. Den ursprungliga detaljplanen är också ändrad i delar ut mot Riksvägen i plan P2018/6 för att ge plats för gc-väg längs Riksvägen.

Planeringsförutsättningar*Kulturmiljö*

Kyrkogårdsmiljö med särskilda krav på anpassning och utformning. Tillkommande byggnader ska anpassas till landskapsbilden och utföras med stor arkitektonisk kvalitet.

Det finns ett flertal registrerade lämningar från förhistorisk tid i närområdet såsom gravar samt boplatsspår i form av härdar, kokgrop mm. Det finns även uppgifter om att man inom begravningsplatsen har påträffat rester efter en förhistorisk boplatz i form av skärersten och avslag av sten. Området som består av sandig tallmo på nivåer mellan 25–30 m ö h påvisar även att området med stor sannolikhet var ett mycket gynnsamt ur bosättningsynpunkt under senare delen av bronsålder/tidig järnålder. Beroende på var byggnaden placeras och ifall mark kommer att tas i anspråk utanför befintlig begravningsplats kan det bli aktuellt med en arkeologisk utredning.

Naturmiljö och artskydd

Naturmiljön vid Röbbäck utgörs av tallskog, delvis med höga naturvärden. För att krematoriet ska ha så liten påverkan på naturmiljön som möjligt bör en naturvärdesinventering utföras för området.

Inom området för kyrkogården finns förekomst av fridlysta arter och ligger i närheten av Natura 2000-område. Kända artfynd berörs inte av planen i den preliminära planavgränsningen.

Delar av området ligger också inom geologi med naturvärden.

Vatten

Planen berör vattenförekomsten Degernäsbäcken men området ligger inte nära vattendraget och planen bör inte påverka möjligheten att följa normen. Planområdet innehåller inga sura sulfatjordar enligt SGU's kartvisare. Planen berör Vindelälvsåsen, en grundvattenförekomst men inget vattenskyddsområde berörs. Inom kärnområde för viktig grundvattentillgång med genomsläpplig mark. Förhållandena bör analyseras noggrant i samband med att tillståndsprövning enligt miljöprövningsförordningen och detaljplaneringen görs.

Rennäring

Rans sameby och Ubmeje tjeälddie/Umbyns sameby har sina vinterbetesmarker i anslutning till området. De kan påverkas av en ny infartsväg. Närmaste utpekade riksintresseområde ligger ca 3,5 km bort.

Riksintresse för kommunikationer

Området ligger inom influensområde för flyghinder för riksintresset för kommunikationer, Umeå flygplats, vilket behöver beaktas i planarbetet och kan påverka placering av byggnader samt uppskjutande byggnadsdelar som skorsten m.m.

Miljöpåverkan

Byggnadsnämnden bedömer att en genomförande av planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. miljöbalken, ska därför genomföras.

Miljöbedömningen ska ha ett innehåll som följer av miljöbalken (6 kap. 11, 12 och 16 §§). Eftersom detaljplanen tas i anspråk för verksamhet som kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen (4 kap. 34 §, andra stycket) ska miljöbedömningen också uppfylla kraven i miljöbalken (6 kap. 35, 37 och 43 §§.)

I planbeskrivningen ska faktorer med risk för miljöpåverkan behandlas, utöver faktorer som leder till att en miljöbedömning ska göras enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 § andra stycket) se bilaga. Genomgången i bilagan visar också att trafikfrågor, rennäring, naturvärden kulturmiljö och landskapsbild kan behöva utredas.

Enligt genomgången finns det för flera faktorer anledning att anta att det finns risk för betydande miljöpåverkan och planen gäller en verksamhet som enligt miljölagstiftningen kräver tillstånd. Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen och miljöbalken bör samordnas med miljökonsekvensbeskrivning vid ansökan om tillstånd för krematorium som är en tillståndspliktig verksamhet.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.
- Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.

- Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.
- Det finns anledning att anta att planen äventyrar eller hindrar uppfyllande av kvalitetskraven för någon vattenförekomst.

Service och infrastruktur

För att hantera transporter till krematoriet, beroende på placering, kan ny tillfart från Riksvägen komma att behövas. I det fallet behövs en tidig dialog med Trafikverket.

Till Röbbäcks kyrkogård finns idag ingen kollektivtrafik. Närmsta hållplats ligger i Röbbäck ca 1 km bort.

Kyrkogården är ansluten till kommunalt VA-nät men ligger inte inom verksamhetsområdet.

Sammantagen bedömning

Området bedöms mycket lämpligt för den tänkta åtgärden då det bl.a. finns mer utrymme i Röbbäck jämfört med Sandbacka. Det kan dock finnas alternativa placeringar inom kyrkogården beroende på hur förutsättningarna för de olika platserna ser ut.

Detaljplanen syftar till att uppföra ett krematorium, vilket är en verksamhet som är prövningspliktig enligt miljöbalken. Enligt 1 kap. och 32 kap. miljöprövningsförordningen (2013:251) gäller tillståndsplikt, krematorium får inte anläggas utan ett sådant tillstånd som avses i 9 kap. 6 § miljöbalken. Planarbetet kan komma att samordnas med verksamhetens tillståndsansökan.

Kyrkogårdsmiljön ställer särskilda krav på anpassning och utformning. Tillkommande byggnader och anläggningar ska anpassas till landskapsbilden och utföras med stor arkitektonisk kvalitet.

Utredningsbehov

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

- Arkeologisk utredning
- Naturvärdesinventering
- Plats- och gestaltningsanalys
- Utredning av eventuell ny anslutning till Riksvägen

- Trafik- och bullerutredning

Naturvärdesinventering och arkeologisk utredning är säsongsberoende.

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2 (komplexa åtgärder eller åtgärder som kräver miljöbedömning) 18 800 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 202

Diarienum: BN-2024/00209 (BN 2024-000369)

Hissjön 3:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återremiss

Beslut

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

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 17 april 2024 och handläggningstiden har överskridits med över 5 veckor.

Motivering till beslutet

Av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. En förutsättning för att bevilja ett förhandsbesked är att den åtgärd som ansökan avser är lämplig utifrån de allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen i 2 kap. PBL.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att lokaliseringen av den föreslagna åtgärden 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 landsbygdens, 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 den föreslagna åtgärden inom ett obebyggt skogsområde, på motsatt sida om väg 633 i förhållande till befintlig

bebyggelse i området. Lokaliseringen av ny bostadsbebyggelse på det sätt som föreslås i ansökan bedöms inte anpassat till bebyggelsestrukturen i området och bedöms inte samspela med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt. Ett positivt beslut skulle dessutom kunna få en prejudicerande effekt med fler ansökningar och en förväntan om att få bygga inom, det hittills obebyggda, området öster om väg 633.

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

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

Med bakgrund av Rans samebys yttrande bedöms de planerade åtgärderna strida mot 2 kap. 2 § PBL enligt vilken bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken, MB, ska tillämpas. I sitt yttrande anger Rans sameby att de har en viktig flyttled i området och att de tänkta tomterna skulle förstöra hela upplägget för naturlig förflyttning i framtiden. Därmed stämmer de planerade åtgärderna inte överens med 3 kap. 5 § MB då de bedöms bidra till att kunna påtagligt försvåra rennäringens bedrivande.

Den sökta åtgärden bedöms inte vara lämplig att vidta på den föreslagna platsen. Därmed saknas förutsättningar för att bevilja förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL och positivt förhandsbesked ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Hissjön 3:36, skifte 4. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-08
Ärenderedogörelse, daterad 2024-08-08
Ansökan, inkommen 2024-04-07
Översiktskarta, inkommen 2024-04-17
Situationsplan, inkommen 2024-04-17
Remissvar Umeå Energi UmeNet AB, inkommet 2024-06-20
Remissvar Umeå Energi Elnät, inkommet 2024-06-24
Remissvar Umeå Energi Fjärrvärme, inkommet 2024-06-20
Remissvar Vakin VA, inkommet 2024-06-24
Remissvar Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2024-06-19
Remissvar Trafikverket, inkommet 2024-06-25
Remissvar miljö- och hälsoskyddsämnden, inkommet 2024-07-03
Remissvar nr 2 miljö- och hälsoskyddsämnden, inkommet 2024-07-05
Remissvar Rans sameby, inkommet 2024-07-17
Yttranden från Hissjö bys samfällighetsförening, inkommet 2024-07-02

Beredningsansvarig/Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – 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.

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 203

Diarienum: BN-2024/00223 (BN 2024-000445)

Hissjön 1:37 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återremiss

Beslut

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

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 19 april 2024 och handläggningstiden har överskridits med över 5 veckor.

Motivering till beslutet

Av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att de åtgärder som ansökan omfattar strider mot de områdesbestämmelser som gäller på den föreslagna platsen. Större delen av den västra planerade tomten och en mindre del av den östra tomten placeras inom ett område markerat N i områdesbestämmelserna, vilket innebär: Skogsmark eller övrig mark. Pågående markanvändning. De föreslagna åtgärderna bedöms inte utgöra

en sådan avvikelse från områdesbestämmelserna som kan tillåtas enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Byggnadsnämnden gör också bedömningen att lokaliseringen av den föreslagna åtgärden 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 landsbygdens, 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. De får inte uppenbart vara hindrande för jordbruk, friluftsliv-, natur eller kulturmiljöintressen och hänsyn ska tas till strandskydd.

I det här fallet innebär lokaliseringen av ny bostadsbebyggelse på det sätt som föreslås i ansökan en utvidgning av Hissjö by, vid byns norra entré. Lokaliseringen av ny bostadsbebyggelse på det sätt som föreslås i ansökan bedöms inte anpassat till bebyggelsestrukturen i området och bedöms inte samspela med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt.

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

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

Denna ansökan togs upp vid byggnadsnämndens sammanträde den 13 juni 2024 (§ 167), nämnden beslutade då att återremittera ärendet för att höra berörda sakägare och remissinstanser. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har

lämnat in ett yttrande där de avstyrker ansökan på grund av att den aktuella platsen ligger i närhet till brukningscentrum för jordbruk. De skriver sammanfattningsvis att det innebär risk för olägenheter från omgivningen samt att tillkommande bostadsbebyggelse riskerar att påverka möjligheterna att bedriva jordbruksverksamheten. De anger att brukningscentrumet ligger på fastigheten Hissjön 2:9 och att verksamheten utgörs av lantbruk med nötkreatur. De anger att avståndet till byggnad är strax under 100 m och till gödselbrunn strax under 150 m samt att det vid platsbesök påträffades en tydlig gödseldoft vid platsen för lokaliseringen.

Byggnadsnämnden bedömer, med stöd av miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande, att den planerade åtgärden strider mot 2 kap. 5 § punkt 1 PBL, om att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa. Den planerade åtgärden bedöms också strida mot 2 kap. 2 § PBL enligt vilken bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken, MB, ska tillämpas. Detta då tillkommande bostadsbebyggelse riskerar att påverka möjligheterna att bedriva jordbruksverksamheten. De föreslagna åtgärderna bedöms inte heller stämma med riktlinjerna för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper i kommunens översiktsplan, *Tematiskt tillägg för landsbygden*, då de bedöms vara hindrande för jordbruksnäringen.

Den sökta åtgärden bedöms inte vara lämplig att vidta på den föreslagna platsen. Därmed saknas förutsättningar för att bevilja förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL och positivt förhandsbesked ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Hissjön 1:37, skifte 1. Delar av fastigheten omfattas områdesbestämmelser för Hissjö by, 2480K-P93/96.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-08

Ärenderedogörelse, daterad 2024-08-08

Situationsplan, inkommen 2024-04-19
Remissvar Umeå Energi UmeNet AB, inkommet 2024-06-27
Remissvar Umeå Energi Elnät, inkommet 2024-06-24
Remissvar Umeå Energi Fjärrvärme, inkommet 2024-06-20
Remissvar Vakin VA, inkommet 2024-07-01
Remissvar Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2024-06-19
Remissvar Trafikverket, inkommet 2024-06-25
Remissvar miljö- och hälsoskyddsämnden, inkommet 2024-07-03
Remissvar nr 2 miljö- och hälsoskyddsämnden, inkommet 2024-07-05
Yttranden från Hissjö bys samfällighetsförening, inkommet 2024-07-02
Yttrande från fastighetsägare till Hissjön 30:6, inkommet 2024-06-22

Beredningsansvarig/Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Jan Kollberg (KD) med instämmande av Wilma Hvirfvel (L) och Robert Axebro (C) – Bifall till ansökan om förhandsbesked.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden och beslutar att avslå ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 204

Diariernr: BN-2024/00273 (BN 2024-000641)

Stöcke 11:25 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan ligger inom vägreservat för framtida E4 dragning. Dock ligger lokaliseringen så att bebyggelseområdet inte utvidgas i östlig riktning mot reservatets kärna utan väl följer den befintliga bebyggelsen. Därtill är platsen redan tagen i anspråk med ett bostadshus. Byggnadsnämnden ställer sig positiv till ansökan.

Innan beslut så behöver ärendet sändas på hörande av remissinstanser och sakägare. Byggnadsnämnden beslutar att ärendet ska på hörande. Om inga negativa synpunkter inkommer ges ordföranden i delegation att besluta i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Stöcke 11:25, skifte 2. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-07-08
Ärenderedogörelse, daterad 2024-07-01
Ansökan, inkommen 2024-05-28
Situationsplan, inkommen 2024-05-28
Översiktskarta, inkommen 2024-06-06
Ritning befintligt enbostadshus, inkommen 2024-06-06
Yttrande från sökande, inkommen 2024-06-06
Yttrande från sökande, inkommen 2024-06-13

Beredningsansvarig/Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Beslutet skickas till

Sökandena

§ 205

Diarienum: BN-2024/00276 (BN 2024-000665)

Yttertavle 14:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

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

Motivering till beslutet

Av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. En förutsättning för att bevilja ett förhandsbesked är att den åtgärd som ansökan avser är lämplig utifrån de allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen i 2 kap. PBL.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att lokaliseringen av den föreslagna åtgärden inte stämmer överens med 2 kap. 3 § PBL, om bland annat att en ändamålsenlig struktur ska främjas med hänsyn till natur- och kulturvärden, eller med *Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeås*, riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper. Enligt riktlinjerna kan enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper ske i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt och inte stegvis leder till en successiv utvidgning av den befintliga bebyggelsegruppen. De får inte heller vara hindrande för bland annat jordbruk.

I det här fallet lokaliseras den föreslagna åtgärden inom ett tidigare obebyggt område, öster om befintlig bebyggelse, vilken huvudsakligen

följer mönstret av en radby. Placeringen av de tänkta enbostadshusen och utformningen av den nya vägen som ska användas som infart ger också intrycket av att fler ansökningar planeras. Ett positivt beslut skulle kunna få en prejudicerande effekt med fler ansökningar och en förväntan om att få bygga inom området. Det skulle kunna leda till en succesiv utvidgning av bebyggelsegruppen med intrycket av ett stadsmässigt villaområde.

Byggnadsnämnden utgår i detta fall ifrån hur området ser ut idag och hur de föreslagna åtgärderna samspekar med den befintliga bebyggelsen i närområdet. Sökandes synpunkter om att strukturen av radby inte är den ursprungliga på platsen, samt exempel på bebyggelse som avviker från det mönstret påverkar inte byggnadsnämndens bedömning. De föreslagna lokaliseringarna avviker från bebyggelsestrukturen i området och bedöms inte samspeka med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt.

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

Med anledning av att den planerade åtgärden kräver att en ny vägsträckning anläggs gör byggnadsnämnden bedömningen att den inte stämmer överens med bestämmelserna i 2 kap. 5 § PBL, om möjligheterna att ordna bl.a. trafik, eller med förhållningsättet i *Byggande i byarna* som anger att ny bebyggelse i första hand placeras intill befintlig väg. Den befintliga samfällt ägda fastigheten Yttertavle S:1 är inte en sådan väg som i dagsläget kan användas för trafik för åretruntboende. Då den vägen behöver förbättras och en ny vägsträcka behöver anläggas, som ska vika av norrut från den, för att kunna anordna infarter till de tänkta tomterna gör byggnadsnämnden bedömningen att den planerade åtgärden inte ligger i anslutning till en befintlig väg på det sätt som anges i *Byggande i byarna*.

På grund av den planerade väglösningen gör byggnadsnämnden bedömningen att ansökan inte heller stämmer med bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken (MB) om ianspråktagande av jordbruksmark för bebyggelse

eller anläggningar. Jordbruksmarken som den planerade vägen är tänkt att lokaliseras till bedöms vara brukningsvärd då den enligt Umeå kommuns planeringsunderlag är redovisad som jordbruksblock. Jordbruksmarken utgör också en del av ett större sammanhängande område av jordbruksmark. Sökandes uppgifter om att marken slagits men inte brukats på många år påverkar inte byggnadsnämndens bedömning. Den planerade vägen bedöms inte heller stämma överens med riktlinjerna i kommunens översiktsplan, *Fördjupning för Umeå*. En av riktlinjerna för komplettering i byar anger: " Möjligheter att driva rationellt jordbruk ska inte försvåras. Fragmentering av sammanhållen jordbruksmark bör undvikas."

Den sökta åtgärden bedöms inte vara lämplig att vidta på den föreslagna platsen. Därmed saknas förutsättningar för att bevilja förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL och positivt förhandsbesked ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Yttertavle 14:7. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-07-03
Ärenderedogörelse, daterad 2024-07-03
Ansökan, inkommen 2024-06-03
Situationsplan, inkommen 2024-06-17
Yttrande från sökande, inkommet 2024-06-17
Översiktskarta, inkommen 2024-06-19

Beredningsansvarig/Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – 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.

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 206

Diarienum: BN-2024/00296 (BN 2024-000545)

Djäkneböle 14:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden anser att byn Djäkneböles struktur som två radbyar kan kompletteras med kopplingar mellan byggnadsstråken.

Byggnadsnämnden beslutar att ärendet ska sändas på hörande av sakägare och remissinstanser.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Djäkneböle 14:5. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen på södra delen av Djäkneböle. Fastigheten är bebyggd längst österut sedan tidigare och utgörs annars av skogsmark och en del av jordbruksmark. De två enbostadshusen placeras på den västra delen av fastigheten, med föreslagen infart från väster. De föreslagna tomterna har 1976,1 m² respektive 2623,2 m². Sökanden har angett att de avser att ansluta till kommunalt vatten och avlopp.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-07-19

Ärenderedogörelse, daterad 2024-07-16

Ansökan, inkommen 2024-05-08
Karta, inkommen 2024-05-08
Följebrev, inkommen 2024-05-08

Beredningsansvarig

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

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

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

Beslutsordning

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

Beslutet skickas till

Sökande

§ 207

Diarienum: BN-2024/00258 (BN 2024-000615)

Stenbäckstorp 1:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 13 160 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 9 juni 2024 och handläggningstiden har överskridits med 1 vecka.

Motivering till beslutet

Åtgärden, det vill säga förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus, bedöms behöva föregås av en detaljplanprövning innan beslut kan tas.

Av 4 kap. 2 § punkt 1 PBL följer att kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt.

Innan denna ansökan så har förhandsbesked för tre andra fastigheter för bostäder beviljats i direkt anslutning till placeringen som prövas i detta ärende. Det tidigare ärendet beviljades den 25 april 2023. Avsikten i aktuellt ärende var till en början att ansöka om tre nya fastigheter men det har ändrats till att endast omfatta en. Att intentionen varit att ansöka om 6 nya tomter i samma område så tätt inpå tyder på att det finns ett visst bebyggelsetryck på platsen. Åtgärderna bedöms inte heller innebära en

naturlig utveckling av något befintligt bebyggelsemönster då denna nya sammanhållna bebyggelse uppförs med ett avstånd om ca 300–400 meter från annan bostadsbebyggelse. En befintlig väg till fastigheterna planeras även att restaureras och breddas för att förbättra förbindelsen till det aktuella området vilket är en åtgärd som skulle kunna ha betydande miljöpåverkan och också är en anledning till att en planläggning behövs för att samordna de olika åtgärderna som kan ha påverkan på omgivningen.

Åtgärden bedöms sammantaget innebära en sådan sammanhållen bebyggelse med inverkan på omgivningen som avses i 4 kap. 2 § punkt 1 PBL och bör därmed avslås i väntan på en prövning av detaljplan.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Stenbäckstorp 1:1. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastighetsstorleken är redovisad till ca 1 800 m² på ritningsmaterialet och bedöms storleksmässigt att kunna bli en lämplig fastighet för bostadsändamål. Bedömningen är däremot att området bör detaljplaneras innan ytterligare fastigheter tillåts avstyckas för nybebyggelse.

Se Ärenderedogörelse för beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-06-28

Ärenderedogörelse, daterad 2024-06-14

Ansökan, inkommen 2024-05-23

Situationsplan, inkommen 2024-06-09

Yttrande från sökande, inkommet 2024-06-21

Yttrande från remissinstans, inkomna 2024-07-10 och 2024-07-31

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – 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.

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 208

Diarienum: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Ärendemängd och beslut juni/juli
- Övrig information

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-08-06

Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef

§ 209

Diariern: BN-2024/00213 (BN 2024-000502)

Långmyran 17, 18 och 19 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnader (ny prövning) - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnader (ny prövning).

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

2. Bengt Johansson med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 14 453 kr enligt tabell A2.11 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 22 maj 2024 och handläggningstiden har överskridits med 3 veckor.

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

Jäv

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan avviker från detaljplanen avseende placeringen av bilparkering på mark och att parkeringsnormen inte uppfylls. Byggnadsnämnden anser att

avvikelsen kan accepteras då planens syfte till mycket stor del uppfylls. Viktigt är att tillräcklig plats för friyta kan uppfyllas. Bristen på parkeringsplatser är bara 8 %, dvs två platser. Utifrån lokaliseringen i staden samt planerade insatser för att underlätta hållbara färdvägar så anser nämnden att avvikelsen är liten. Hänsyn är även tagen till det låga antalet bostäder som byggs i rådande lågkonjunktur samtidigt som behovet av bostäder är stort.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser ny prövning av bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad inom fastigheterna Långmyran 17, 18 och 19. Fastigheterna omfattas av detaljplanen 2480K-P2020/16.

Ändringen innebär justeringar på flerbostadshusens planlösning, fasadändringar, att tidigare beviljade komplementbyggnader ersätts av en ny komplementbyggnad, samt att det underjordiska parkeringsgaraget tas bort och ersätts med parkeringsplatser på markplan.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-06-28
Ärenderedogörelse, daterad 2024-06-17
Ansökan, inkommen 2024-04-29
Situationsplan, inkommen 2024-05-16
Planritningar, inkommen 2024-05-16 och 2024-05-22
Fasadritning, inkommen 2024-05-16
Sektionsritning, inkommen 2024-05-16
Inkomna remissvar

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – 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.

Upplysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

Startbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 210

Diarienum: BN-2024/00217 (BN 2024-000390)

Preceptorn 2 - Bygglov för nybyggnad av väderskydd med reklamskylt - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av väderskydd med reklamskylt.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för nybyggnad av väderskydd med reklamskylt.

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

3. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
4. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
5. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 1 762 kr enligt tabell A2.05 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 0 kr och en genomförandeavgift på 1 762 kr. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 9 maj 2024 och handläggningstiden har överskridits med 5 veckor.

Reservation

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden vet att behovet att utöka busshållplatsens väderskyddade yta är stort då hållplatsen är mycket frekventerad. Det är ett viktigt samhällsintresse att stärka kollektivtrafiktrafikens attraktivitet.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av väderskydd med reklamskylt på fastigheten Preceptorn 2. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P138/1965.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-07-09
Ärenderedogörelse, daterad 2024-07-09
Ansökan, inkommen 2024-04-11
Situationsplan, inkommen 2024-05-09
Planritning, inkommen 2024-04-18
Fasadritning, inkommen 2024-04-18
Sektionsritning, inkommen 2024-04-18
Materialbeskrivning, inkommen 2024-05-09
Yttrande från sakägare
Yttrande från remissinstans

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Robert Axebro (C) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

Slutbesked

Byggnaden eller åtgärden får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att bygglovet ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan lovet giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten shb.umea.se/ume-bygg-slut

Byggherren är ansvarig för att det som byggs följer det beviljade bygglovet och bygglagstiftningen. Om ställda krav inte fylls kan det bli aktuellt att fortsatt arbete eller åtgärd kan behöva stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap PBL.

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 211

Diarienum: BN-2024/00272 (BN 2024-000548)

Röbäck 30:60 - Bygglov för nybyggnad av väderskydd och två reklamskyltar

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för reklamskylt på det södra (befintliga) väderskyddet.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för reklamskylt på det södra (befintliga) väderskyddet.

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

3. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
4. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
5. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 5 052 kr enligt tabell A3.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 3 290 kr och en genomförandeavgift på 1 762 kr. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 25 maj 2024 och handläggningstiden har överskridits med 3 veckor.

6. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av väderskydd med reklamskylt i norr.

7. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 7 285 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 25 maj 2024 och handläggningstiden har överskridits med 3 veckor.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan avser nybyggnad av väderskydd och två reklamskyltar inom fastigheten Röbbäck 30:60. Den aktuella platsen omfattas av detaljplanen 2480K-P88/1984.

Nybyggnad av väderskydd med reklamskylt i norr

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.

Det nya väderskyddet placeras på parkmark, och innebär således en avvikelse från detaljplanen.

Av 9 kap. 31 b och c §§ PBL följer att bygglov får ges för ett byggnadsverk/åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och avvikelserna är lita, eller att åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov. Placeringen skulle möjligen kunna bedömas vara en liten avvikelse, men det har inte prövats i och med att åtgärden inte bedöms vara anpassad till omgivningen eller följa byggnadsnämndens riktlinjer om skyltning, se nedan.

Av 2 kap. 6 § 1 p. PBL följer också att åtgärder i ärenden om bygglov ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Reklamskylten bedöms inte vara anpassad till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Byggnadsnämnden tog den 10 mars 1986 fram riktlinjer för skyltning. I dessa riktlinjer framgår bland annat:

- Att märkesreklam och upplysning om annan affärsrörelse normalt endast tillåts på plats med direkt anknytning till det som marknadsförs.

Skylden kommer att visa rikstäckande kampanjer och inte nödvändigtvis något som är direkt anknutet till platsen. Ansökan bedöms inte stämma överens med Umeå kommuns riktlinjer för skyltning avseende att skylden inte enbart kommer visa information anknutet till den lokala platsen.

Det nya väderskyddet placeras på parkmark. Skylden bedöms inte uppfylla kraven i 2 kap. 6 och 9 §§ PBL. Eftersom de sökta åtgärderna inte uppfyller samtliga förutsättningar enligt de krav som ställs enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov inte ges.

Reklamskylt på det södra (befintliga) väderskyddet

Byggnadsnämnden anser att trots den avvikelse som finns från gällande riktlinjer för skyltning så är den sökta åtgärden gällande det södra väderskyddet med reklamskylt utformad och placerad på ett sätt och en plats som går att acceptera.

Byggnadsnämnden beslutar därför att ansökan gällande det södra väderskyddet kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av väderskydd och två reklamskyltar på fastigheten Röbbäck 30:60. Fastigheten omfattas av detaljplan P88/1984.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-07-01

Ärenderedogörelse, daterad 2024-06-24

Ansökan, inkommen 2024-05-09

Situationsplan, inkommen 2024-05-25

Översiktskarta, inkommen 2024-05-25

Fasad-, plan- och sektionsritning, inkommen 2024-05-25

Sektionsritning, inkommen 2024-05-25

Följbrev, inkommen 2024-05-09 samt 2024-05-25

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall till den del av ansökan som avser bygglov för reklamskylt på det södra (befintliga) väderskyddet och avslag till bygglov för nybyggnad av väderskydd med reklamskylt i norr.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bevilja ansökan om bygglov för reklamskylt på det södra (befintliga) väderskyddet och avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av väderskydd med reklamskylt i norr.

Upplysningar för reklamskylt på det södra (befintliga) väderskyddet

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

Slutbesked

Byggnaden eller åtgärden får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att bygglovets ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan lovets giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten shb.umea.se/ume-bygg-slut

Byggherren är ansvarig för att det som byggs följer det beviljade bygglovets och bygglagstiftningen. Om ställda krav inte fylls kan det bli aktuellt att

fortsatt arbete eller åtgärd kan behöva stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap PBL.

Giltighetstid

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

Övriga upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 212

Diariern: BN-2024/00287 (BN 2024-000351)

Bajonetten 7 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

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

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

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 4 465 kr enligt tabell A1.22 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 22 maj 2024 och handläggningstiden har överskridits med 3 veckor.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

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

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet 9 kap. 31 e § PLB att ingen betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen påverkas sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Bajonetten 7. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P110/1942.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-07-08
Ärenderedogörelse, daterad 2024-07-05
Ansökan, inkommen 2024-04-03
Situationsplan, inkommen 2024-04-29
Fasad-, plan- och sektionsritning, inkommen 2024-05-22

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

Startbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 213

Diarienum: BN-2024/00294 (BN 2024-000111)

Umeå 2:1 - Bygglov för skylt/ljusanordning (reklamvitrin)

Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för skylt/ljusanordning (reklamvitrin).
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 0 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 7 maj 2024 och handläggningstiden har överskridits med över 5 veckor.

Motivering till beslutet

Åtgärden bedöms inte följa kommunens riktlinjer och skyltning. Åtgärden bedöms inte uppfylla anpassningskravet, eller kravet om lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kap. 6 § PBL. Åtgärden bedöms innebära förvanskning av ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, enligt 8 kap. 13 § PBL. Därför bedöms att åtgärden inte uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL, och bygglovet för skylt/ljusanordning (reklamvitrin) ska därmed avslås.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för skylt/ljusanordning (reklamvitrin) inom fastigheten Umeå 2:1. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P63/1982. Enligt detaljplanen placeras reklamvitriken på "allmän plats – gata eller torg". Åtgärden placeras inom riksintresse för kulturmiljövård, Umeå centrum.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-07-19

Ärenderedogörelse, daterad 2024-07-16

Ansökan, inkommen 2024-02-05

Situationsplan, inkommen 2024-02-05

Skyltbeskrivningar, inkomna 2024-02-05

Skyltritning, inkommen 2024-02-05

Tillgänglighetsbeskrivning, inkommen 2024-02-05

Följebrev, inkomna 2024-03-01 och 2024-05-07

Yttranden från remissinstanser, inkomna 2024-05-23, 2024-05-24, 2024-05-31, 2024-06-07 och 2024-06-10

Beredningsansvarig

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 214

Diarienum: BN-2024/00295 (BN 2024-000494)

Professorn 2 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus samt tillbyggnad med skärmtak**Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för fasadändring av flerbostadshus samt tillbyggnad med skärmtak.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för fasadändring av flerbostadshus samt tillbyggnad med skärmtak.

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

3. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
4. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
5. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 5 404 kr enligt tabell A2.05 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 3 642 kr och en genomförandeavgift på 1 762 kr. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 21 maj 2024 och handläggningstiden har överskridits med 4 veckor.

Jäv

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Fasadändring av flerbostadshus

Åtgärden om fasadändring av flerbostadshus bedöms överensstämma med detaljplanen samt med stads- och landskapsbilden. Åtgärden bedöms uppfylla kraven om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Åtgärden bedöms uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL, och bygglovet för fasadändring av flerbostadshus ska därmed beviljas.

Tillbyggnad med skärmtak

På fastigheten råder planstridigt utgångsläge. Avvikelsen avser byggnadsarea. Den sökta åtgärden är viktig för postservicen för de boende och av mycket begränsad omfattning. Sammantaget anser nämnden att avvikelsen kan ses som liten.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet 9 kap. 31 e § PBL att ingen betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen påverkas sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av flerbostadshus samt tillbyggnad med skärmtak inom fastigheten Professorn 2. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P138/1965. Enligt detaljplanen finns en markyta där byggnader får placeras och där byggnadsarean (BYA) får vara högst 320 m². Kring den markytan är marken betecknad som prickad mark, mark som inte får bebyggas.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-07-19
Ärenderedogörelse, daterad 2024-07-16
Ansökan, inkommen 2024-04-29
Situationsplan, inkommen 2024-04-29
Planritning, inkommen 2024-04-29
Fasadritning, inkommen 2024-05-21
Sektionsritning, inkommen 2024-05-21
Yttranden från sakägare, inkomna 2024-06-13, 2024-06-14, 2024-06-17 och 2024-06-25

Beredningsansvarig

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall även till den del av ansökan som avser bygglov för tillbyggnad med skärmtak.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

Slutbesked

Byggnaden eller åtgärden får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att bygglovets ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan lovets giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten shb.umea.se/ume-bygg-slut

Byggherren är ansvarig för att det som byggs följer det beviljade bygglovets och bygglagstiftningen. Om ställda krav inte fylls kan det bli aktuellt att fortsatt arbete eller åtgärd kan behöva stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 215

Diarienum: BN-2024/00302 (BN 2024-000639)

Vale 17 - Tidsbegränsat lov för uppsättning av fasadvepa fr.o.m. 2025-07-01 t.o.m. 2025-07-14

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om tidsbegränsat lov för uppsättning av fasadvepa.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 4 230 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 28 maj 2024 och handläggningstiden har överskridits med 3 veckor.

Reservation

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

Motivering till beslutet

Av 9 kap. 33 § PBL följer att tidsbegränsat lov får ges för en åtgärd som uppfyller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30–32 a §§ PBL, om sökande begär det och åtgärden avser att pågå under en begränsad tid. Att byggnadsnämnden *får* ge ett tidsbegränsat lov innebär att nämnden har stor handlingsfrihet att bedöma om det är lämpligt att ge ett sådant bygglov eller inte. Även om samtliga förutsättningar är uppfyllda måste en bedömning göras i varje enskilt fall.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska en ansökan överensstämma med gällande detaljplan för att lov ska kunna beviljas. Även kraven enligt 8 kap. 13 §, förbud mot förvanskning, och 8 kap. 17 §, varsamhetskravet, ska uppfyllas.

Aktuell fastighet omfattas av en detaljplan och ligger inom riksintresse för kulturmiljö, Umeå centrum. Då området är särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt får åtgärden inte förvanska byggnaden. Åtgärden ska också utföras varsamt så att byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas tillvara.

Ansökan överensstämmer med gällande detaljplan. Skyltar som sådana är dock utformade för att fånga uppmärksamheten och är i sig ett störande moment i stadsbilden. Den nu sökta skylten, fasadvepan, är dominerande på fasaden på grund av dess storlek. Den är dessutom placerad på ett exponerat läge i stadsmiljön och ger en stor omgivningspåverkan. Dess utformning och placering bedöms inte vara ett varsamt inslag i stadsmiljön. Vepans budskap har ingen koppling till någon verksamhet som pågår i byggnaden och inget annat särskilt skäl för skyltningen har framkommit.

Även om åtgärden uppfyller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30–32 a §§ PBL så bedöms den påverka riksintresset, kulturmiljön och stadsbilden på ett sätt som inte är acceptabelt och tidsbegränsat bygglov ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tidsbegränsat lov för uppsättning av fasadvepa from 2025-07-01 tom 2025-07-14 på fastigheten Vale 17. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P93/104.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-06
Ärenderedogörelse, daterad 2024-07-16
Ansökan, inkommen 2024-05-28
Situationsplan, inkommen 2024-05-28
Foton, inkommen 2024-05-28
Fotomontage, inkommen 2024-05-28
Fotomontage tidigare lov, inkommen 2024-05-28
Illustration på budskap, inkommen 2024-05-28
Skyltbeskrivning, inkommen 2024-05-28

Avvecklingsplan, inkommen 2024-05-28

Beredningsansvarig/Föredragande

Enrique Sanchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Robert Axebro (C) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 216

Diarienum: BN-2024/00304 (BN 2024-000455)

Västerteg 5:40 - Bygglov för digital/ljusanordning

Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för digital/ljusanordning.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 0 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 22 april 2024 och handläggningstiden har överskridits med mer än 5 veckor.

Motivering till beslutet

Åtgärden bedöms innebära en risk för trafiksäkerhet och inte följa kommunens riktlinjer och skyltning. Åtgärden bedöms inte uppfylla anpassningskravet, eller kravet om lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kap. 6 § PBL. Därför bedöms att åtgärden inte uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL, och bygglovet för skylt/ljusanordning (reklamvitrin) ska därmed avslås.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för skylt/ljusanordning (reklamvitrin) inom fastigheten Västerteg 5:40. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P2022/12. Enligt detaljplanen placeras reklamvitriken på "allmän plats – gata".

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-08
Ärenderedogörelse, daterad 2024-08-07
Ansökan, inkommen 2024-04-22
Situationsplan, inkommen 2024-04-22
Plan-, fasad- och sektionsritning, inkommen 2024-04-22
Yttrande från remissinstans, inkommet 2024-05-29

Beredningsansvarig/Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 217

Diarienum: BN-2024/00275 (BN 2024-000764)

Obbola 21:135 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus och installation av eldstad

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus och installation av eldstad.

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

2. Mattias Johansson med behörighet N är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 20 562 kr enligt tabell A1.05 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Avvikelsen gällande byggnadsyta är enligt nämnden acceptabel då liknande avvikelser inom planområdet tidigare tillåtits.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus och installation av eldstad på fastigheten Obbola 21:135. Fastigheten omfattas av detaljplanerna 2480K-P106/1991 och 2480K-P00/212.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-02
Ärenderedogörelse, daterad 2024-08-02
Ansökan, inkommen 2024-06-24
Situationsplan, inkommen 2024-06-24
Planritning, inkommen 2024-06-24
Fasadritning, inkommen 2024-06-24
Sektionsritning, inkommen 2024-06-24
Remissvar, inkomna 2024-06-27

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft. Av startbeskedet framgår det när åtgärden får påbörjas.

Startbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 218

Diarienum: BN-2024/00277 (BN 2024-000725)

Ström 10:38 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus

Beslut

- Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus.

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

- Emil Sandström med behörighet N är kontrollansvarig för projektet.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 20 562 kr enligt tabell A1.05 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Avvikelsen gällande takvinkel är enligt nämnden acceptabel då liknande avvikelser inom planområdet tidigare tillåtits.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Ström 10:38 Fastigheten omfattas av detaljplanerna 2480K-P01/53 och 2480K-P61/1972. Rivningslov har beviljats för befintligt fritidshus i ärende BN-2024/00083 (BN 2024-000009).

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-02

Ärenderedogörelse, 2024-08-02

Ansökan, 2024-06-14

Situationsplan, 2024-06-14

Markplaneringsritning, 2024-06-14

Fasadritning, 2024-06-14

Fasadritning, 2024-06-14

Sektionsritning, 2024-06-14

Plan- och sektionsritning, 2024-06-14

Foto, 2024-06-24

Remissvar, 2024-06-24

Remissvar, 2024-06-27

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Uppllysningar**Kungörelse**

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

Verkställbarhet

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

får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft. Av startbeskedet framgår det när åtgärden får påbörjas.

Startbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 219

Diariern: BN-2024/00301 (BN 2024-000635)

Röbäck 27:15 - Bygglov för nybyggnad av garage med carport

Beslut

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Gällande detaljplan reglerar att på platsen som ska bebyggas endast får användas som allmän plats i form av vägmark. Vid planläggningen 1972 fanns planer på att anlägga en gata genom fastigheten men detta har inte genomförts och marken är i privat ägo. I övrigt är stora delar av planen genomförd och gatufrågorna lösta på annat sätt. Därför kan man konstatera att detaljplanen i den del som ansökan gäller tappat sin aktualitet och byggnadsnämnden ser positivt på ansökans möjlighet att få bygglov.

Innan beslut så behöver ärendet sändas på hörande av remissinstanser och sakägare. Ärendet är redan sänt på hörande men svarstiden har inte gått ut vid sammanträdet tidpunkt. Om inga negativa synpunkter inkommer ges ordföranden i delegation att besluta i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av garage med carport på fastigheten Röbäck 27:15. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P56/1972.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-01
Ärenderedogörelse, daterad 2024-07-31
Ansökan, inkommen 2024-05-28
Situationsplan, inkommen 2024-06-12
Plan- och sektionsritning, inkommen 2024-06-12
Fasadritningar, inkommen 2024-06-12
Illustration ny byggnad, inkommen 2024-05-28
Foton tidigare byggnad, inkommen 2024-05-28

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Beslutet skickas till

Sökande

§ 225

Diarienum: BN-2024/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden juni - juli 2024

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden, juni – juli 2024.

Ärendebeskrivning

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

Juni

Ordförandebeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

- 2 beslut om bygglov enligt förteckning.
- 1 beslut om förhandsbesked enligt förteckning.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

- Bygglov:
 - 210 (61 + 149) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
 - 1 yttrande vid samråd enligt förteckning.
- Bostadsanpassning:
 - 82 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 1 040 194 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.
- Lantmäteri:
 - 1 beslut om namnsättning enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 6 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 upphävt BN beslut.
- 4 domar i överklagade detaljplaneärenden varav 1 upphävt KF beslut.

Juli

Ordförandebeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

1 beslut om bygglov enligt förteckning.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:

- 112 (37 + 75) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.

2. Bostadsanpassning:

- 50 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 426 651 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 7 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 upphävt BN beslut.
- 4 domar i överklagade detaljplaneärenden varav 1 upphävt KF beslut.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare