

**Byggnadsnämnden**

**Tid:** Onsdagen den 23 augusti 2023 kl. 09:00–11:45, 13:00–14:30

**Plats:** Saluten, Länken

**Beslutande:** Se sidan två

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

**Utses att justera:** Robert Axebro

**Sekreterare:** ..... § 177–206  
Hannele Häkkinen

**Ordförande:** .....  
Mikael Berglund

**Justerare:** .....  
Robert Axebro

---

**BEVIS****Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2023-08-23  
Anslaget har satts upp: 2023-08-29  
Anslaget tas ner: 2023-09-20  
Förvaringsplats: Stadshuset, sekreterarens tjänsterum Kuben vån 3

Underskrift: .....  
Hannele Häkkinen

### Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande

Robert Axebro (C), vice ordförande

Mona Westman (S)

Karin Svedlert (S) ersättare för Tichaona Dumba Maphosa (S) § 177–188

Albin Norman (S) ersättare för Tichaona Dumba Maphosa (S) § 189–206

Sebastian Svahn (S) ersättare för Novalie Lilja (S)

Jannice Persson (S) ersättare för Jonas Gustavsson (S)

Ulrik Berg (M)

Maria Olsson (V) § 177–194, 196–206

Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson (V) § 195

Jeanette Kjellberg (MP)

Alf Molin (L) ersättare för Wilma Hvirfvel (L) § 177–194, 196–206

Marianne Löfstedt (M) ersättare för Wilma Hvirfvel (L) § 195

Jan Kollberg (KD)

### Övriga deltagare

#### Ej tjänstgörande ersättare

Albin Norman (S) § 177–188

Marianne Löfstedt (M) § 177–194, 196–206

Elli-Mari Lundgren (M)

Johan Stål (V) § 177–194, 196–206

Stina Fahlgren (C)

#### Tjänstepersoner

Anna Berglund, ortnamnshandläggare § 177–179

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör § 177–180

Marie Häggström, lantmäterichef § 177–181, del av 182

Niklas Forsgren, kommunikatör § 177–185

Anna Flatholm, stadsarkitekt § 177–188

Clara Ganslandt, planeringschef § 177–188

Thomas Lundgren, samhällsplanerare § 182 del av

Veronica Classon, planarkitekt § 183

Kajsa Jacobsson, planarkitekt § 184–185

Henrik Axelsson, planarkitekt § 186–187

Catrin Sandström, enhetschef lov § 189–205

Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 189–194

Bruno Alves, bygglovhandläggare § 195–196  
Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare § 195–199  
Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt § 195–205  
Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 200–202  
Björn Nyström, bygglovhandläggare § 200–205  
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare  
Nicklas Fryksten, bygglovschef

**Innehållsförteckning**

- § 177 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv augusti 2023
- § 178 Namnsättning av gata Tavel sjö S:24, Tavel sjö
- § 179 Namnsättning två torg, Tomtebo 2:1, Tomtebo gård
- § 180 Förvaltningschefen informerar
- § 181 Motion 7/2023: Avskaffa elsaneringsbidraget; Anders Norqvist (L)
- § 182 Stadsarkitekten informerar
- § 183 Nya områdesbestämmelser för Hissjö by
- § 184 Planbesked för Fältspaten 2
- § 185 Planbesked för Backen 5:41 med flera
- § 186 Anumark 1:16 (skifte 6) - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus – efter återremiss
- § 187 Stöcke 12:36 (skifte 4) - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 188 Bygglovsavdelningen informerar
- § 189 Tavel sjö 6:51 - Tillbyggnad av garage med garagedel och carport
- § 190 Fjällämmeln 23 - Tillbyggnad- och inre ändring av vårdlokal - efter återremiss
- § 191 Ön 6:36 - Nybyggnad av 2 st enbostadshus och rivning av jordkällare
- § 192 Norrbyn 2:99 - Nybyggnad av fritidshus och carport samt rivning av befintligt förråd
- § 193 Lofoten 88 - Lov i efterhand för anläggning av parkering
- § 194 Stöcksjö 2:61 - Tillbyggnad av enbostadshus och tillbyggnad av garage med carport
- § 195 Härmod 10 - Uppsättning av skyltar
- § 196 Regndroppen 5 - Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport
- § 197 Regndroppen 4 - Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport
- § 198 Norrmjöle 1:210 - Lov i efterhand för fasadändring av carport
- § 199 Frigg 7 - Tillbyggnad av flerbostadshus
- § 200 Holmnäs 1:10 - Nybyggnad av markstation - efter återförvisning från länsstyrelsen
- § 201 Umeå 2:1 - Marklov för uppfyllnad
- § 202 Stadsliden 3:10 - Tillbyggnad av industribyggnad med carport och skärmtak
- § 203 Innertavle 8:33 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL

- § 204 Jullen 7 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 205 Baggböle 6:1 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 206 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden juni-juli 2023

## § 177

Diarienum: BN-2023/00004

### **Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv augusti 2023**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan.
2. Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:
  - Maria Olsson (V), ledamot, i ärende 19 (§ 195) Härmod 10 - Uppsättning av skyltar.
  - Alf Molin (L), tjänstgörande ersättare, i ärende 19 (§ 195) Härmod 10 - Uppsättning av skyltar.

#### **Ärendebeskrivning**

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 23 augusti 2023 och fråga om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävig får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

#### **Beslutsunderlag**

Kallelse/föredragningslista 2023-08-23

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 178

Diariernr: BN-2023/00847

### **Namnsättning av gata Tavel sjö S:24, Tavel sjö**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa gatunamnet *Moravägen*.

#### **Ärendebeskrivning**

Ny bostadsfastighet har bildats i Tavel sjö vilken gett upphov till adressättning. Vägen förbi fastigheten är en äldre samfälld skogsväg som leder till ett område (åker) som heter Moran. En mora är ett äldre namn på en skogbevuxen myr. Namnet Moravägen har tagits fram i samråd med delägare av samfälligheten.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2023-08-08

Karta

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

#### **Beslutet ska skickas till**

- Lantmäteri, Umeå kommun

## § 179

Diarienum: BN-2023/00987

### Namnsättning två torg, Tomtebo 2:1, Tomtebo gård

#### Beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa torget *Skördetorget*.
2. Byggnadsnämnden beslutar att avslå torget *Oknyttplan*.

#### Ärendebeskrivning

Vid namnsättningen av Tomtebo gård år 2020 undantogs två torg eftersom de inte behövdes för adressättning, vilket är den huvudsakliga orsaken till att gator och torg får namn. Dock har det uppkommit behov av att även dessa två platser får fastställda namn, andra namn har börjat användas i olika sammanhang. Därför föreslås att torget namnsätts till Oknyttplan och Skördetorget.

Oknyttplan ligger i planområdets västra del och hör ihop med tidigare bebyggelse, än det nya området Tomtebo gård. Därför är det lämpligt att torget följer områdets tema folktro. Oknytt beskrivs som "små, övernaturliga väsen med viss illvilja och lust att göra rackartyg".

Skördetorget ligger centralt i planområdet för Tomtebo gård, och följer temat köksträdgård som området karaktäriseras av.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-06-15

Karta

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare



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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Maria Olsson (V) och Jeanette Kjellberg (MP) – Bifall till torgnamnet Skördetorget och avslag till torgnamnet Oknyttplan.

Robert Axebro (C) med instämmande av Alf Molin (L) – Bifall till torgnamnen Oknyttplan och Skördetorget enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutsordning**

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden bifaller torgnamnet Skördetorget enligt tjänsteskrivelsens förslag och avslår torgnamnet Oknyttplan.

### **Beslutet ska skickas till**

- Lantmäteri, Umeå kommun

## § 180

Diariernr: BN-2023/00006

### Förvaltningschefen informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

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

- Ekonomi
  - Resultat januari – juli: - 11 307 tkr
  - Prognos hela året: - 9 000 tkr
  - Delårsbokslut tas upp i nämnden i september
- Bostadsbyggande
  - Påverkas av lågkonjunktur och ingångna planavtal enligt gamla PBL-taxan.
- Personal
  - Nya lönekriterier fastställda den 21 augusti 2023
  - Förslag på ny organisatorisk tillhörighet för förvaltningens nämndsekreterare
  - Utvärdering av 2019-års organisationsförändring
  - Uppföljning av organisationsförändring för avdelningarna Fysisk planering och Strategisk utveckling

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

## § 181

Diarienum: BN-2023/00312

### **Motion 7/2023: Avskaffa elsaneringsbidraget; Anders Norqvist (L)**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige beslutar att avslå motion 7/2023: Avskaffa elsaneringsbidraget; Anders Norqvist (L) enligt yttrande nedan.

#### **Reservationer**

Alf Molin (L) och Ulrik Berg (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

#### **Ärendebeskrivning**

I en motion väckt i kommunfullmäktige yrkar Anders Norqvist (L) att kommunfullmäktige beslutar att Umeå kommun upphör med utbetalningar av elsaneringsbidrag.

#### **Bakgrund**

Beslut om detta särskilda kommunala bidrag för elsanering av bostäder antogs av kommunfullmäktige den 27 februari 2006 (KF § 30). Ett särskilt regelverk för denna bidragsform togs fram 2007 för att tydliggöra vilka åtgärder som skulle omfattas av bidraget.

Personer som besväras av elkänslighet har kunnat ansöka om elsaneringsbidrag för 75 % av kostnaden med ett maxbelopp på 50 tkr. Maxbeloppet sänktes av kommunfullmäktige till 30 000 kr från den 1 januari 2017.

#### **Byggnadsnämndens yttrande**

Under tidsperioden 2007–2017 har elsaneringsbidrag beviljats för totalt 454 065 kronor. Under 2018–2020 har inga beslut om bidrag tagits. Under 2021–2022 har elsaneringsbidrag beviljats för 30 000 kronor.

Det särskilda kommunala bidraget för elsanering med tillhörande regelverk har varit tidsbegränsat med återkommande uppföljningar. Den senaste uppföljningen redovisades i byggnadsnämnden i januari 2021.

Kommunfullmäktige beslutade 2011 och 2016 om en förlängning av bidraget på ytterligare 3 år. Kommunfullmäktige beslutade 2016 att ge byggnadsnämnden delegation att efter förlängningsperioden själva ansvara för uppföljning, utvärdering och projektets framtida utformning, omfattning och fortsättning. Kommunfullmäktige beslutade 2021 att projektet särskilt kommunalt bidrag för elsanering av bostäder fortsätter i sin nuvarande form.

Ansökningarna har handlagts av Bostadsanpassningen och beslutats av byggnadsnämnden.

Uppföljning av upplevelsen och nyttan efter utförda elsaneringsåtgärder har utförts via enkät 2010, 2014, 2016 och 2020. De som erhållit bidrag upplever att elsaneringsåtgärderna i bostaden har medfört en förbättring av deras livsmiljö. Det finns inget lagstöd för denna bidragsform och överklagan kan enbart ske enligt kommunallagen.

Beslut om att elsaneringsbidraget avskaffas grundas på följande:

- Efterfrågan av bidraget har minskat de senaste åren. Inga beslut om bidrag i byggnadsnämnden under 2018–2020. Under 2021–2022 har ett ärende beslutats om elsaneringsbidrag.
- Finns inget stöd i de lagreglerade bidragsformerna enligt socialtjänstlagen och bostadsanpassningslagen. Elsaneringsbidraget kan vid en prövning vara tveksamt ur kommunalrättslig synpunkt då det kan ses som bistånd till enskild, vilket inte är tillåtet utan direkt lagstöd.
- Socialstyrelsen, Boverket och regeringen har anfört att kunskapsläget fortfarande är sådant att belagda samband saknas mellan elektromagnetiska fält och människors hälsa. Statens strålningsinstitut har konstaterat att fortsatt forskning är nödvändig för att klargöra sambandet mellan exponering av elektromagnetiska fält och hälsorisker.

Uppföljningen av elsaneringsbidraget behandlades i byggnadsnämndens sammanträde den 20 januari 2021 och efter att byggnadsnämnden har

delgivits 2020 års uppföljning av elsaneringsbidraget som visar att efterfrågan har minskat och att enbart ett beslut har tagits de senaste åren föreslogs byggnadsnämnden att besluta att projektet särskilt kommunalt bidrag för elsanering av bostäder skulle upphöra för ansökningar inkomna från och med den 1 juli 2021. Byggnadsnämnden beslutade dock att återremittera ärendet för politisk beredning. När ärendet återupptogs i byggnadsnämnden den 17 februari 2021, § 41, beslutade nämnden, efter omröstning, att projektet med särskilt kommunalt bidrag för elsanering av bostäder fortsätter i sin nuvarande form.

Frågan om att avskaffa elsaneringsbidraget har tidigare behandlats i byggnadsnämnden den 17 februari 2021, § 42, i motion 29/2020: Avskaffa elsaneringsbidragen; Björn Kjellsson (L). Byggnadsnämnden beslutade, efter omröstning, att föreslå kommunfullmäktige att avslå motionen.

Ny motion har inkommit i frågan och med hänvisning till redovisad information samt att endast ett beslut tagits efter den senaste uppföljningen 2020 föreslås byggnadsnämnden att besluta att projektet särskilt kommunalt bidrag för elsanering av bostäder ska upphöra och därför bifalla motion 7/2023: Avskaffa elsaneringsbidraget; Anders Norqvist (L).

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2023-08-10

Motion 7/2023: Avskaffa elsaneringsbidraget; Anders Norqvist (L)

### **Beredningsansvariga**

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Lena Nygård, enhetschef Bostadsanpassning

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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Maria Olsson (V) – Föreslå kommunfullmäktige att avslå motionen.

Alf Molin (L) med instämmande av Ulrik Berg (M) och Robert Axebro (C) – Föreslå kommunfullmäktige att bifalla motionen.

### **Beslutsordning**

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige att avslå motionen.

### **Beslutet ska skickas till**

- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

## § 182

Diarienum: BN-2023/00007

### Stadsarkitekten informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 8 och 22 augusti 2023 bland annat gällande:

- Yttrande över Boverkets förslag till föreskrifter om översiktsplan
- Antagande: Detaljplan för del av Sörmjöle 2:190 och Sörmjöle 2:187
- Godkännande av översiktsplan för Holmsund och Obbola för samråd
- Inspel angående fast förbindelse över Kvarken inför revidering av havsplan
- Informationsärenden
  - Fördjupad översiktsplan Täfteå, återkoppling efter granskning
  - Lägesuppdatering Klockarbäcken

Thomas Lundgren, samhällsplanerare, informerar byggnadsnämnden om inriktning/fokusområden för Fördjupad översiktsplan Holmsund – Obbola.

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Flatholm, stadsarkitekt

## § 183

Diariernr: BN-2023/00791

### Nya områdesbestämmelser för Hissjö by

#### Beslut

Byggnadsnämnden ger i uppdrag till Fysisk planering att upprätta nya områdesbestämmelser för Hissjö by där behov finns. Detta för att skapa förutsättningar för en god fortsatt planering av området där kommunens utvecklingsmål samspelar med andra värden på platsen såsom bevarandet av kulturmiljö och jordbruksmark.

#### Syfte

Syftet med förslaget är att, genom en översyn av gällande områdesbestämmelser, skapa förutsättningar för att utveckla Hissjö by i enlighet med kommunens översiktsplans utvecklingsmål och med hänsyn till kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader.

#### Ärendebeskrivning

##### Bakgrund översiktsplan

Hissjö by utgör en del av de utpekade tillväxtstråken som kommunens översiktsplan pekar ut som Byar i stråk. Inom de utpekade bystråken för tillväxt anses det lämpligt att utveckla den samlade bebyggelsen. Bystråken knyts samman med regional busstrafik och många av de utpekade områdena har redan befintlig infrastruktur vilket ger bra möjligheter för samlad bebyggelse att utvecklas. I scenariot om Umeå kommuns tillväxtmål som avser att Umeå ska växa till 200 000 invånare till år 2050 föreslås bystråken tillsammans kompletteras med cirka 3 000 nya invånare.

Eftersom området utgör en del av kommunens tillväxtstråk är även intentionerna som återges i översiktsplanedelarna Fördjupning för Umeå (2018) samt Tematiskt tillägg för landsbygden (2018) vägledande. I Tematiskt tillägg för landsbygden anges tre riktlinjer för bebyggelse i byar inom tillväxtstråk. Riktlinjerna är: Utveckling av bebyggelse i stråken ses

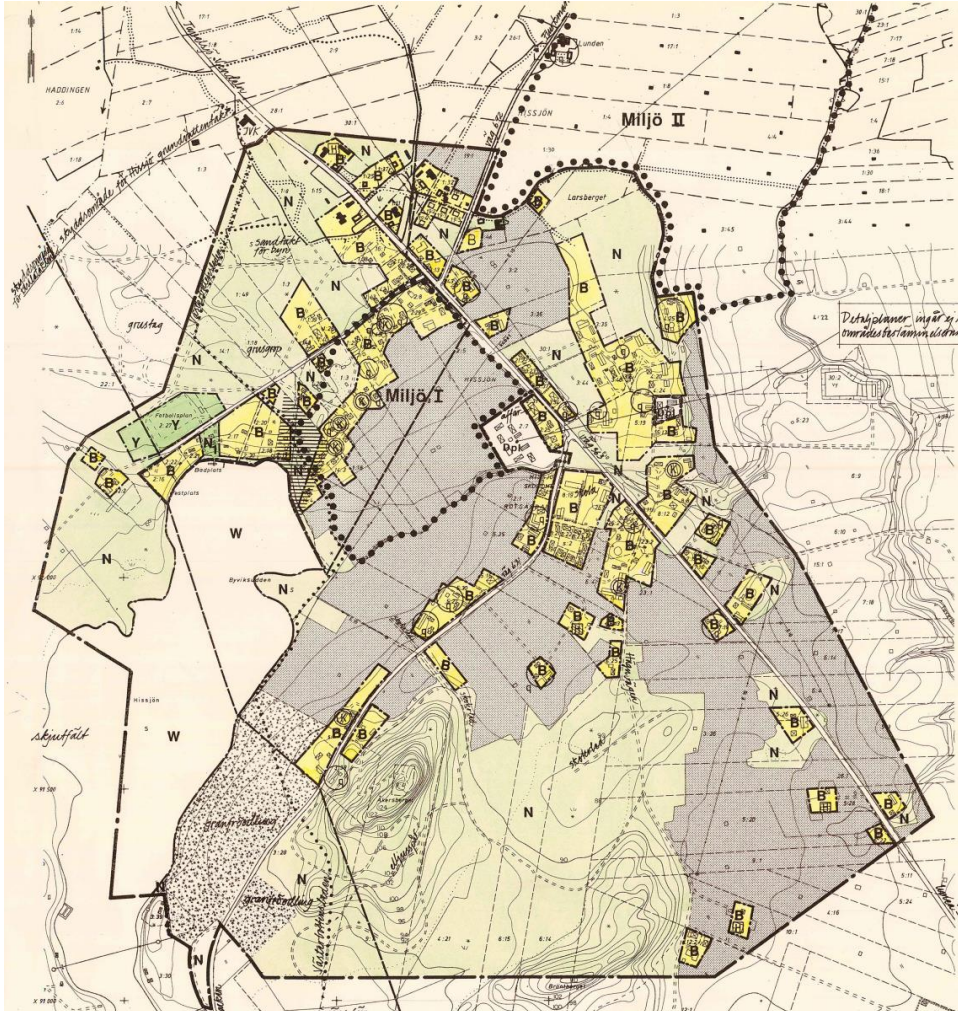


som lämpliga med beaktande av kommunens VA-strategi. I byar inom stråken kan samlad bebyggelse utvecklas. Kommunen kan överväga markförvärv i strategiska byar.

Översiktsplan Umeå kommun - Fördjupning för Umeå utgör kommunens syn på kulturmiljöer. Där uttrycks att kulturmiljön är en viktig källa för en plats identitet och för att känna trygghet och trivsel. Kulturmiljön är därför viktiga för stadens, platsens, stadsdelens eller byns sociala hållbarhet. I den fördjupade översiktsplanen anges att kommunens riktlinjer för byggande i byar ska tillämpas.

#### **Bakgrund områdesbestämmelser**

Förutom två mindre områden i Hissjö som är detaljplanelagda (2480K-P105/1991 och 2480K-P21/1991) så omfattas hela Hissjö by av områdesbestämmelser från 1993: Områdesbestämmelser för Hissjö by (2480K-P93/96). Syftet med områdesbestämmelserna är att skapa ett underlag för beslut om tillkommande bebyggelse i Hissjö by samt att översiktligt ange markanvändningen inom byn, se Figur 1.



Figur 1. Bestämmeområdet

Som ses i Figur 1 så är stora delar av bestämmeområdet gråmarkerat, vilket innebär, "Bestående jordbruksmark. Ny bostadsbebyggelse är olämplig med hänsyn till allmänna intressen". N områden innebär "Skogsmark eller övrig mark. Pågående markanvändning".

"Kulturhistorisk inventering utförd av Västerbottens museum 1991–92" ligger till grund för de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna som illustrerats på kartan.

### Nuläge

De senaste åren har det varit ett högt bebyggelsetryck i Hissjö med ett stort antal ansökningar och förfrågningar avseende enstaka

nylokaliseringar och mindre grupper. De i områdesbestämmelserna utpekade bebyggelseområdena (B) är till stor del bebyggda och ett flertal ansökningar om förhandsbesked har beviljats inom områden markerade: *Bestående jordbruksmark och områden markerade: "Skogsmark eller övrig mark"*. En stor del av dessa har tillkommit i den södra delen av byn längs Hägnvägen. Här har även Vakin påtalat svårigheter med utbyggnaden av VA-nätet kopplat till nybyggande.

### **Slutsats**

Umeå kommuns översiktsplan anger att det är lämpligt att utveckla den samlade bebyggelsen inom byarna i de utpekade tillväxtstråken. Hissjö är en av dessa byar men då Hissjö också omfattas av områdesbestämmelser, som anger grunddragen för markanvändningen i byn, så ska de också utgöra ett underlag för utvecklingen i byn. Tillsammans med kommunens övriga utvecklingsmål skapar detta en otydlighet gällande önskad utvecklingsinriktning i området, vilket medför svårigheter för områdets fortsatta utveckling.

Utifrån detta, samt utifrån ovanstående resonemang, så görs bedömningen att gällande områdesbestämmelse från 1993 bör ses över och vid behov ersättas med ny. Detta för att skapa förutsättningar för en god fortsatt planering av området där kommunens utvecklingsmål samspelar med andra värden på platsen såsom bevarandet av kulturmiljö och jordbruksmark.

### **Beredningsansvarig**

Veronica Claesson, planarkitekt  
Linnea Jonnerby, planarkitekt

### **Föredragande**

Veronica Claesson, planarkitekt

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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Robert Axebro (C) – Bifall till tjänsteskrivelsens förslag att upprätta nya områdesbestämmelser.

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet skickas till**

- Fysisk planering, [fysiskplanering@umea.se](mailto:fysiskplanering@umea.se)

## § 184

### Fältspaten 2

Diarienum: BN-2023/00681

## Planbesked för Fältspaten 2

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Fältspaten 2.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för utökad handel med livsmedel.

### Kategori och prioritet

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

### Planområde

Planområdet är beläget mellan Ålidhem och Tomtebo, längs Mineralvägen. Området har en total area på ca 16 000 m<sup>2</sup>.



*Preliminär avgränsning av planområdet*

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

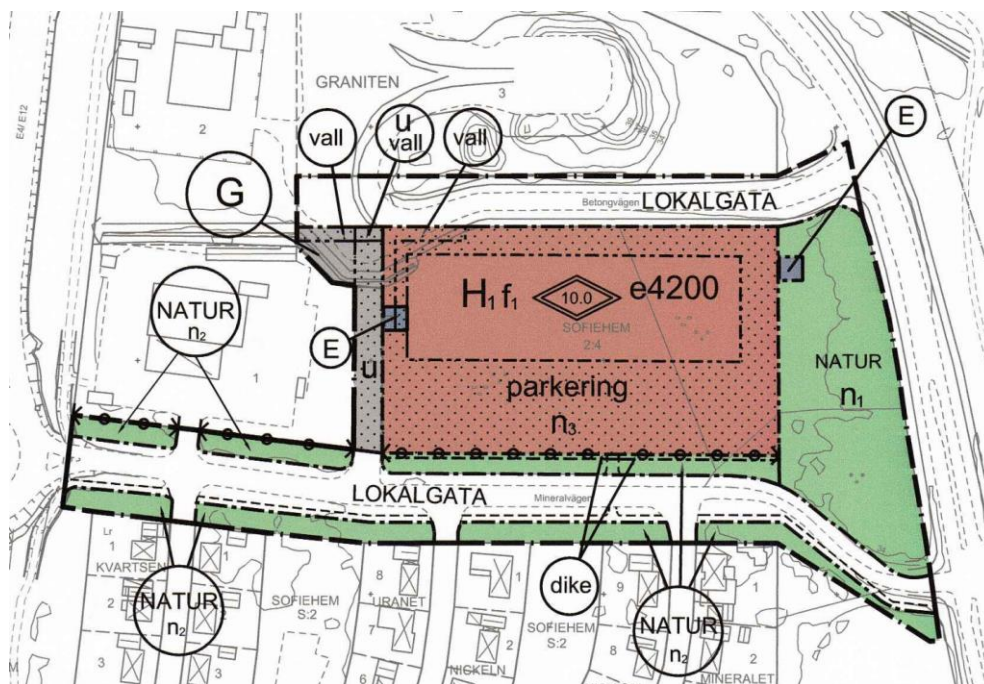
Inom fastigheten bedriver Coop idag handel med livsmedel. Sökande önskar utöka verksamheten med cirka 1 200 m<sup>2</sup> vilket kräver en ändring alternativt en ny detaljplan.

## Kända planeringsförutsättningar

### Tidigare ställningstaganden

Ansökan bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

I gällande detaljplan, som fick laga kraft 2017, rymmer stora delar av den önskade utbyggnaden inom den totala byggrätten. Dock så regleras hur stor del av byggrätten som får användas för handel med livsmedel. Sökande önskar även exploatera delar av prickmarken inom planområdet.



Gällande detaljplan tillåter 4 200 m<sup>2</sup> handel, max 3 000 m<sup>2</sup> handel med livsmedel

### Pågående planer i närområdet

Tomtebo Strands framtida påverkan på trafiksituationen i området måste beaktas i detaljplanearbetet.

**Miljöpåverkan**

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

**Sammantagen bedömning**

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

**Riktlinjer för fortsatt arbete**

Ett framtida detaljplanearbete måste undersöka potentiella markföroreningar samt skyddsavstånd till drivmedelstationen som angränsar planområdet.

Enligt kommunala karteringar så finns det en viss risk för översvämning i området, den befintliga dagvattendammen bör bevaras och vid behov expanderas.

**Utredningsbehov**

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

- Dagvattenutredning
- Miljöteknisk utredning

**Upplysningar**

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

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

**Kostnader**

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

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

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

### **Beredningsansvarig**

Adrian Hammar, planarkitekt

### **Föredragande**

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

### **Beslutsordning**

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

### **Beslut och information ska skickas till**

- Sökanden



## § 185

### Backen 5:41

Diarienumr: BN-2023/00695

## Planbesked för Backen 5:41 med flera

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Backen 5:41 med flera.

### Reservationer

Robert Axebro (C), Alf Molin (L) och Jan Kollberg (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

### Syfte

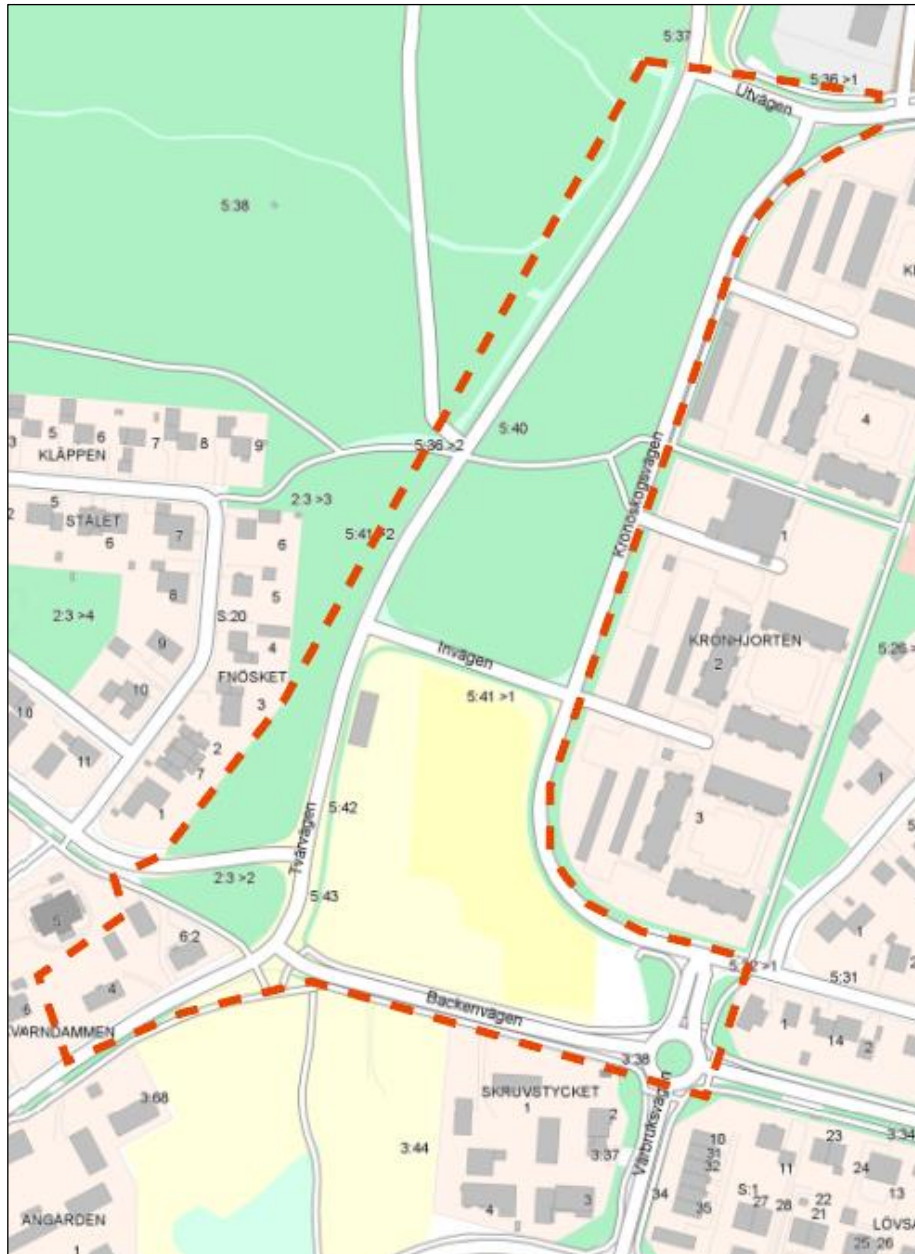
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och skola. Planen ska också möjliggöra för en blandning av funktioner och väva samman intilliggande områden. Ytterligare är syftet att skapa kvalitativa offentliga rum och gröna stråk, samt skapa en struktur som gynnar hållbara färdsätt.

### Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en *Förtättningsplan femkilometersstaden* och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

### Planområde

Planområdet är beläget ca 3 km väster om Umeå stadskärna, längs Backenvägen. Området har en total area på ca 75 500 m<sup>2</sup>.



*Preliminär avgränsning av planområdet*

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Projektets övergripande syfte enligt ansökan är att möjliggöra kvarter för bostäder och förskola samt bidra till att utveckla Västerhiske som en levande stadsdel. Projektet ska bidra till att väva samman intilliggande bebyggda områden och stärka kopplingen mot älvskapet. Planeringen ska utgå från att skapa ett grönt stråk i nordsydlig riktning, från älven mot

befintligt elljusspårsområde och ängarna norr om Vännäsvägen. Det ses som positivt med möjlighet till lokaler i bottenvåning på utvalda platser/stråk med närhet till kollektivtrafik eller befintlig service. Enligt ansökan bör möjligheten att utveckla antingen Kronoskogsvägen eller Tvärvägen till områdets nordsydliga huvudgata utredas samt utveckla eller ersätta den befintliga korsningen Backenvägen-Tvärvägen-Kullavägen.

**Platsbesök**

Området är i huvudsak obebyggt och utgörs idag av naturmark, gatumark och väl avskild jordbruksmark. Området är förhållandevis flackt. Längs med Tvärvägen finns en äldre lada och längs Backenvägen mot sydväst några äldre byggnader. Nordväst om planområdet finns ett elljusspår, Umedalsspåret.



*Vy söderut från Invägen. Foto från platsbesök 2023-05-30.*



Vy söderut längs med Tvärvägen. Foto från platsbesök 2023-05-30.

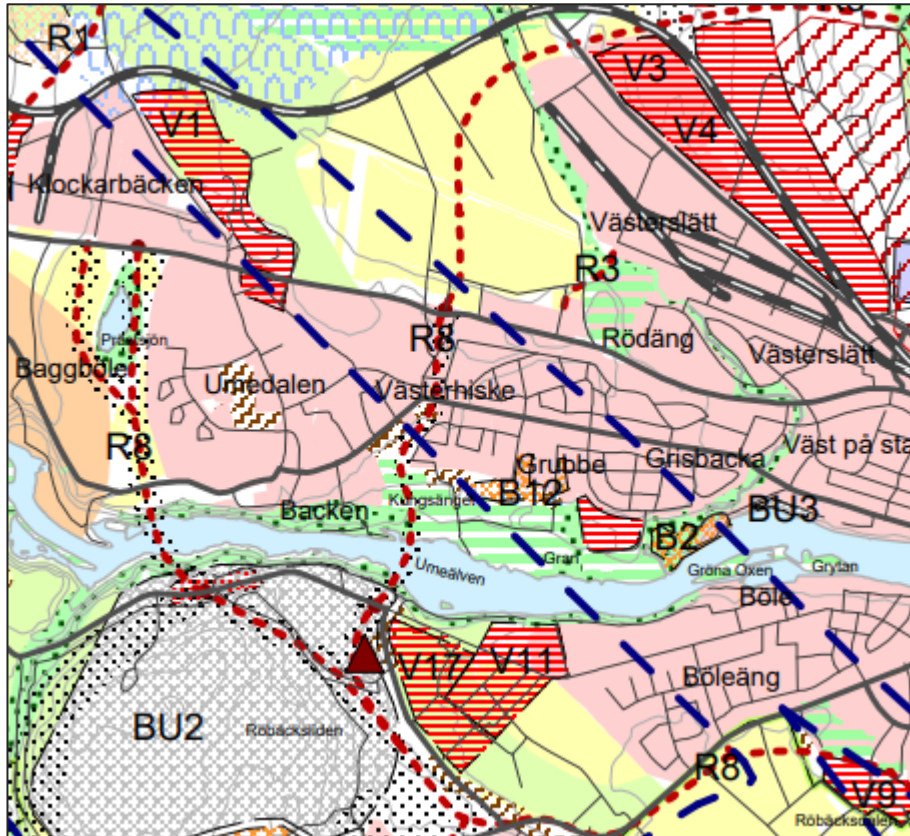
## Kända planeringsförutsättningar

### Översiktsplan

Området ligger inom översiktsplanen *Fördjupning för Umeå*. Fördjupningen för Umeå pekar ut området som detaljplanelagd tätortsbebyggelse.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen då förslaget syftar till en tät blandstad inom Femkilometersstaden.

Fördjupningen för Umeå pekar ut ett vägreservat genom området i nord-sydlig riktning. Vägreservatet pekades ut som ett alternativ för E12 – Västra länken. Då Västra länkens sträckning nu är beslutad och inte berör aktuellt område så kan denna framtida väg anta annan form än motorväg.



Röd streckad linje – vägreservat

### Spridningskorridor och gröna stråk

I översiktsplan Umeå Kommun; Fördjupning för Umeå, framgår att:  
*"Korridoren mellan Backen och Kullaområdet är en viktig spridningskorridor för att minska isoleringen av naturmiljöerna inom Backenområdet. Korridoren är samtidigt värdefull som ett grönt och attraktivt stråk där boende i Umedalen och Backenområdet lätt kan nå ut till ett större rekreationsområde vid Kulla."*

### Strukturstudie

Under 2019 tog Mark och Exploatering fram en strukturstudie över ett utvecklingsområde på Västerhiske (*Strukturplan Kronoparken/Marklundskurvan, Warm in the winter & Urbio*). Syftet med studien var att i ett tidigt skede analysera förutsättningarna för hur området kan utvecklas och kompletteras med ny bebyggelse. Planansökan avser etapp 1 som i strukturstudien kallas för "Tvärvägen". Strukturstudien

ska ses som ett idéunderlag till planarbetet och är inte beslutad struktur över lämplig exploatering i området.



Skiss ur tidigare framtagna Strukturplan. T.v: Scenario max. T.h: Scenario min.

### Riksintressen

Området berörs av riksintresse för flyghinder.

### Servitut och samfälligheter

Backen 5:43 har ett förmånsservitut som ger rätt att färdas på samfällid väg, detta har också 5:40 och 5:32. Backen 3:29 belastas av tre avtalsservitut.

### Pågående planer i närområdet

Det finns tre stycken positiva planbesked i anslutning till det föreslagna planområdet. Två av dessa ligger söder om Backenvägen, Backen 3:29 m.fl. samt Backen 3:50 och del av 3:29. Det tredje ligger öster om planområdet, kvarteret Myrsloken. Det är av stor vikt att pågående planer i området samordnas med varandra.

**Kulturmiljö**

Området har en agrar historia med jordbruksmark som knyter ihop området. Området ligger i anslutning till ett värdefullt bebyggelseområde från före 1850 i söder, samt utpekade särskilt värdefulla hus. Det finns också ett värdefullt bebyggelseområde från 1970-talet öster om föreslaget planområde.

**Miljöpåverkan**

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

Miljökvalitetsnormer förväntas inte överskridas.

En spridningsanalys bör tas fram för den gröna kopplingen.

När oexploaterad mark samt jordbruksmark tas i anspråk påverkar detta landskapsbilden.

Buller från Tvärvägen förekommer, en bullerutredning krävs.

Området ligger inom 150 meter från transportled för farligt gods, söder om föreslaget planområde. Länsstyrelsens riktlinjer behöver beaktas.

**Service och infrastruktur**

Området ligger i närheten av utpekat stomstråk för kollektivtrafik och i planområdets närhet finns mataffär samt restaurang.

**Kommunala behov**

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten (fastighet) men delvis innan för verksamhetsområde för dagvatten (gata). Dessa verksamheter behöver utökas för området.

**Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål**

Föreslagen detaljplan kan bidra till att öka mängden hållbara resor samt minska barriäreffekter. En utveckling av området kan bidra till en ökad närservice samt ökad tillgänglighet och trygghet.

### Sammantagen bedömning

Fysisk planering bedömer att ansökan går i linje med kommunens övergripande mål och går i linje med kommunens översiktsplan.

Det behövs ett helhetsgrepp för området. Framtagen strukturstudie för Marklunds kurva redovisar olika alternativ i form av täthet. Viktigt för genomförandet är att man tidigt sätter gällande principer så att samsyn kring området skapas.

Det utpekade gröna stråket samt vägreservatet behöver utredas i tidigt skede då detta påverkar struktur och täthet för bebyggelsen.

Flertalet utredningar behöver tas fram att utreda lämpligheten av platsen samt behov av anpassningar, se nedan.

### Riktlinjer för fortsatt arbete

Positiva planbesked i området behöver samordnas.

Vägreservat och grönt stråk behöver utredas i tidigt skede.

### Utredningsbehov

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

- Bullerutredning
- Utredning av vägreservatets framtida existens samt dess eventuella funktion och utformning.
- Farligt gods
- Arkeologisk utredning (säsongsb beroende)
- Artskydd (säsongsb beroende)
- Kulturmiljöutredning
- Dagvattenutredning
- VA-utredning
- Spridningsanalys
- Trafikutredning

Fastighetsgränserna är av dålig kvalitet och en fastighetsbestämning bör göras i planarbetets inledande fas.



### Upplysningar

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

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

### Kostnader

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

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

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

### Beredningsansvarig

Emma Teglund, planarkitekt

### Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

### Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Axebro (C) – Följande tillägg till syftet: *Planområdets bebyggelse ska vara varierad och innehålla både flerfamiljshus och småhus som efterfrågas i centrala lägen. Mindre småhustomter planerade som trädgårdsstad prövas i planen. Trädgårdarna utformas för att bli en del av det gröna stråk som föreslås i nord-sydlig riktning.*

Alf Molin (L) och Jan Kollberg (KD) biträder förslaget.

### Beslutsordning

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

Ordföranden ställer bifall mot avslag på Axebros tilläggsförslag och finner att byggnadsnämnden avslår tilläggsförslaget.

**Beslut och information ska skickas till**

- Sökanden

**§ 186****Anumark 1:16**

Diarienumr: BN-2023/00727

**Anumark 1:16 (skifte 6) - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus - efter återremiss****Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med villkor att placeringen av uteplatser ska anpassas så att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställs.
2. Avgiften för förhandsbeskedet är 0 kronor. Tidsfristen för beslut har överskridits med mer än fem veckor. Avgiften har därför reducerats med hela beloppet, med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

**Byggnadsnämndens skäl till beslut**

Lokaliseringen ligger vid den yttre gränsen av reservatet för industriområdet samt i övergången mellan skogsmark och den öppna delen av Anumarks jordbrukslandskap. I en framtida exploatering kommer behovet av att värna jordbrukslandskapet sannolikt leda till att en skogsridå sparas direkt väster om åkermarken. Detta gör att byggnadsnämnden bedömer att risken för framtida intressekonflikt är liten och beslutar därför att ansökan beviljas.

**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Anumark 1:16, skifte nr 6. Den föreslagna utformningen är ett enbostadshus om ca 150 m<sup>2</sup>, ekonomibygnad/garage samt ytjordvärmeslingor i närliggande åkermark. Föreslagen tomtstorlek är ca 3 200 m<sup>2</sup> eller större, för hästgård eller rörelse. Sökanden har angett kommunal anslutning för vatten och enskild anläggning, i form av trekammarbrunn, för avlopp.

Den nu aktuella ansökan togs upp för beslut av byggnadsnämnden vid sammanträde den 15 juni 2023. Då beslutade byggnadsnämnden att återremittera ärendet för hörande av berörda sakägare och remissinstanser.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i västra delen av Anumark, ca 230 meter norr om E4:an. Platsen utgörs av skogsmark. Platsen ligger ca 100 m utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

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

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

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

Av de riktlinjer för bebyggelse generellt som finns i Fördjupning för Umeå, som är en del av Umeå kommuns översiktsplan, framgår det bland annat att på mark som avsatts för framtida bebyggelse eller som utredningsområden tillåts ingen byggnation eller verksamhet som kan

försvåra ett framtida samordnat planeringsarbete och genomförande. Av de riktlinjer för verksamhetsområden som finns i Fördjupning för Umeå framgår det bland annat att inom reserverade områden för framtida verksamheter tillåts ingen exploatering som kan försvåra ett framtida genomförande. Av de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i Fördjupning för Umeå framgår det bland annat att nylokalisering av bebyggelse utan stöd i den fördjupade översiktsplanen inte är förenlig med det allmänna intresset av en långsiktigt lämplig bebyggelseutveckling i Umeås närområde och ska därför behandlas restriktivt.

I den plankarta som hör till Fördjupning för Umeå ingår den föreslagna platsen i ett område med beteckningen V13, Verksamhetsområden (V). Av en tabell över verksamhetsområden i Fördjupning för Umeå framgår det att kartbeteckning V13 utgör nytt verksamhetsområde Östra Ersboda: Område som bland annat medger expansion för mejeriet.

Vakin Vatten och avlopp skriver i sitt yttrande att tilltänkt avstyckning ligger utanför befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp samt långt ifrån närmsta kommunala anläggning. Att enskilda lösningar erfordras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i sitt yttrande att de tillstyrker den föreslagna lokaliseringen. De bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt. De känner inte till någon djurhållning eller annan verksamhet som skulle kunna vara ett problem för lokaliseringen. De bedömer att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande förutsatt att ingen tillkommande byggnad eller anläggning tar jordbruksmark i anspråk. De bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp på platsen. Vidare skriver de att hur avloppsfrågan ska lösas bör klarläggas i ett så tidigt skede som möjligt, om lokaliseringen tillåts, särskilt hur avloppsanläggningen kan ordnas på platsen med hänsyn till markbeskaffenhet, grundvattennivå m.m. Dessa uppgifter behövs i samband med att tillstånd till enskild avloppsanläggning söks hos miljö- och hälsoskyddsnämnden. Möjligheten att placera och i övrigt anlägga avlopp så att en eventuell framtida gemensamhetslösning för avlopp underlättas

bör beaktas. Området utsätts enligt kommunens bullerkartering för vägbuller över 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Hänsyn till detta behöver tas vid placering av uteplatser.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i ett tilläggsyttrande att de inte ser något uppenbart problem med att anordna en enskild lösning för vatten på tänkt förhandsbesked. I direkt anslutning så har en gård funnits fram till åtminstone år 2000, även om det är oklart när platsen var bebodd. Provbörning är lämplig för att undersöka vattnets kvalitet och volym.

Vakin Avfall och återvinning skriver i sitt yttrande att sopkärl ställs ut vid närmsta större väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. För att sop- och slamhämtning ska vara möjlig måste det finnas farbar väg hela vägen till och med uppställningsplatsen för hämtningsfordonet. Vägen och uppställningsplatsen måste uppfylla kraven som ställs i de lokala avfallsföreskrifterna och anvisningarna i NOA avseende bredd, bärighet, fri höjd och framkomlighet i övrigt. Vid anläggande av enskilt avlopp tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slamtömningsfordonet och slamtömningspunkten inte bör överstiga 10 meter samt att vägmöjlighet för fordonet alternativt genomfart måste finnas. Trafik får inte hindras när hämtningsfordonet står still och avfall lastas i.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-08-10

Situationsplan, daterad 2023-05-04

Yttrande från Vakin Vatten och avlopp, daterat 2023-06-30

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2023-06-29

Tilläggsyttrande miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2023-08-10

Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, daterat 2023-06-28

Yttrande från Umeå Energi Elnät AB, daterat 2023-06-21

Yttrande från Umeå Energi, Värme, daterat 2023-06-22

### **Beredningsansvariga**

Henrik Axelsson, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

### **Föredragande**

Henrik Axelsson, planarkitekt

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

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

### **Beslutsordning**

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

### **Information**

#### **Beslutets giltighetstid**

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

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

#### **Kungörelse**

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

#### **Laga kraft**

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

#### **Meddelande till grannar**

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

#### **Beslutet får överklagas**

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

#### **Beslutet delges**

- Sökanden

**§ 187****Stöcke 12:36**

Diarienumr: BN-2023/00827

**Stöcke 12:36 (skifte 4) - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus****Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är beräknad till 1 902 kronor, i enlighet med Umeå kommuns taxa för byggnadsnämndens verksamheter, fastställd av kommunfullmäktige den 16 november 2022.

Tidsfristen började löpa den 22 maj 2023 och beslut fattades den 23 augusti 2023, vilket innebär att den lagstadgade tidsfristen för beslut har överskridits med tre veckor. Avgiften har reducerats med 7 609,50 kr med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

**Beräkning av avgift**

Nedlagd tid: 8,5 timmar

Timdebitering: 1 119 kr/timme

Reducering: 7 609,50 kr

Summa: 1 902 kr

**Skäl till beslut**

Byggnadsnämnden gör bedömningen att de föreslagna åtgärderna inte stämmer överens med bestämmelserna i 2 kap. 2 och 4 §§ PBL, 3 kap. 8 § miljöbalken (MB) eller med Umeå kommuns översiktsplans riktlinjer för bebyggelse.

I det här fallet har lokaliseringen av åtgärderna föreslagits i ett område som har utpekats som vägreservat i översiktsplanen. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska företräde ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en



god hushållning. Enligt en av hushållningsbestämmelserna, 3 kap. 8 § MB, ska markområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för bland annat kommunikationer så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av dem. Byggnadsnämnden gör bedömningen att företräde, i det här fallet, ska ges åt användningen av markområdet som vägreservat och att det är viktigt att denna del av reservatet skyddas mot de föreslagna åtgärderna. Detta då de bedöms kunna bidra till att påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av den väg som markområdet är reserverat för. Markområdet bedöms i nuläget, från allmän synpunkt, inte vara lämpligt att bebygga med de föreslagna åtgärderna.

De föreslagna åtgärderna bedöms inte stämma med översiktsplanens riktlinjer för bebyggelse då deras lokalisering är belägen inom ett område som, i *Fördjupning för Umeå*, har utpekats som infrastrukturresevat, "Infrastruktur R8: Vägreservat E4". Ny bebyggelse bedöms inte vara lämplig att lokalisera till den föreslagna platsen innan lokaliseringen av den framtida vägdragningen är mer preciserad. De föreslagna åtgärderna bedöms inte heller stämma med de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i *Fördjupning för Umeå*, då de inte har stöd i den fördjupade översiktsplanen och därför inte är förenliga med det allmänna intresset av en långsiktigt lämplig bebyggelseutveckling.

De synpunkter och yttranden som har kommit in från remissinstanser och berörda sakägare föranleder ingen annan bedömning från byggnadsnämndens sida.

Byggnadsnämnden bör därför besluta att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Stöcke 12:36, skifte nr 4.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Stöcke 12:36, skifte nr. 4. Föreslagna tomter är två stycken, om ca 1 500 m<sup>2</sup> vardera, med ett enbostadshus på varje. Sökanden har angett kommunal anslutning för vatten och enskild anläggning för avlopp.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen ca 750 m nordost om Stöcke, i riktning mot Degernäs. Platsen är obebyggd och utgörs av skogsmark. Platsen ligger ca 100 m utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och långt utanför verksamhetsområde för kommunalt avlopp.

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

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen enligt lagen. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska prövningen i ärenden, om bland annat förhandsbesked, syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ MB ska tillämpas. Enligt 2 kap. 4 § PBL får i ärenden, om bland annat förhandsbesked, mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 3 kap. 8 § MB ska markområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för bland annat kommunikationer så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.

Av de riktlinjer för bebyggelse generellt som finns i *Fördjupning för Umeå*, som är en del av Umeå kommuns översiktsplan, framgår det bland annat att på mark som avsatts för framtida bebyggelse eller som utredningsområden tillåts ingen byggnation eller verksamhet som kan försvåra ett framtida samordnat planeringsarbete och genomförande. Av

de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i *Fördjupning för Umeå* framgår det bland annat att nylokalisering av bebyggelse utan stöd i den fördjupade översiktsplanen inte är förenlig med det allmänna intresset av en långsiktigt lämplig bebyggelseutveckling i Umeås närområde och ska därför behandlas restriktivt.

I den plankarta som hör till *Fördjupning för Umeå* ingår den föreslagna platsen i ett område med beteckningen "Korridor, infrastrukturresevat (R): R8". Av en tabell över infrastrukturresevat i *Fördjupning för Umeå* framgår det att kartbeteckning R8 utgör ett vägresevat med namnet E4 resevat.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i sitt yttrande att de tillstyrker den föreslagna lokaliseringen. De bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt. De känner inte till någon djurhållning eller annan verksamhet som skulle kunna vara ett problem för lokaliseringen. De bedömer att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande. De bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen. Sökande avser enligt ansökan att ansluta till kommunalt vatten. Fastigheten ligger dock inte inom kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten.

Vakin Vatten och avlopp skriver i sitt yttrande att tilltänkt exploatering ligger utanför verksamhetsområde för de aktuella vattentjänsterna. Detta innebär att tilltänkt exploatering i dagsläget inte har möjlighet till att erhålla allmänna vattentjänster. Frågan om utvidgande av verksamhetsområden för att omfatta fastigheten är en kommunal angelägenhet och utreds inom ett kommunövergripande forum, kallad VA-gruppen. Efter VA-gruppen sammanträtt kommer sökande och andra berörda parter att skriftligen meddelas ett beslut huruvida verksamhetsområde för vatten och spillvatten kan komma att utvidgas.

Vakin Avfall och återvinning skriver i sitt yttrande att sopkärl ställs ut på närmsta större väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Transportväg och hämtplats måste också uppfylla NOA. Vid anläggande av enskilt avlopp tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slambil och slamavskiljare inte bör överstiga 10 meter samt att vändmöjlighet för

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-08-10

Situationsplan och översiktskarta, daterad 2023-05-22

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2023-06-20

Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, daterat 2023-06-01

Yttrande från Vakin Vatten och avlopp, daterat 2023-06-14

Yttrande från Umeå Energi Elnät AB, daterat 2023-06-02

Yttrande från Umeå Energi, Värme, daterat 2023-06-01

Yttrande från Umeå Energi UmeNet AB, daterat 2023-06-07

Yttrande från fastighetsägare till Degernäs 54:1, daterad 2023-06-14

### Beredningsansvariga

Henrik Axelsson, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

### Föredragande

Henrik Axelsson, planarkitekt

### Förslag till beslut på sammanträdet

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

Alf Molin (L) – Bifall till ansökan om förhandsbesked.

### Beslutsordning

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

### Information

#### Laga kraft

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

Överklagandetiden regleras i 13 kap. 16 § PBL.

**Beslutet får överklagas**

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

**Beslutet delges**

- Sökanden

## § 188

Diariernr: BN-2023/00198

### Bygglövsavdelningen informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

- Övrig information
  - Minskning av ärendemängd jämfört med 2022
  - Pågående arbete med införandet av nytt ärendehanteringssystem, Sokigo Nova

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-08-02

#### Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef

## § 189

### Tavelsjö 6:51

Diarienum: BN-2023/00380

## Tillbyggnad av garage med garagedel och carport

### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av garage med garagedel och carport.

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

2. Byggnadsnämnden bedömer att kompletterande handlingar krävs för att startbesked ska kunna ges, se bilaga för begäran om komplettering och mer information.
3. Avgiften för bygglovet är 4 140 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 19 maj 2023. Tidsfristen har överskridits med 4 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden bedömer att överträdelser av byggrätt och ianspråktagande av prickmark är acceptabel på denna plats sett utifrån tidigare avvikelser och förutsättningarna på platsen.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåts inom planområdet samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande

miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av garage med garagedelen och carport på fastigheten Taveljö 6:51. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P 17/1974.

Ansökan avser en tillbyggnad av garage med en garagedel (förråd) på ca 18 kvm och en carport på ca 30 kvm, totalt 48 kvm. Förrådet byggs till på garagets sydvästra del och carporten på garagets nordvästra del. Tillbyggnadens fasader utförs med stående och liggande träpanel i faluröd kulör och tak med rött tegel.

Fastigheten är i dag bebyggd med ett enbostadshus på ca 130 kvm och ett garage på ca 36 kvm.

Tillbyggnaden av garaget, med 48 kvm, medför att byggrätten överskrids med 34 kvm. Den planerade tillbyggnaden placeras delvis på prickad mark. Sammantaget kan avvikelserna inte ses som en liten avvikelse från gällande detaljplan eller anses förenlig med detaljplanens syften vilket innebär att bygglov inte ska ges.

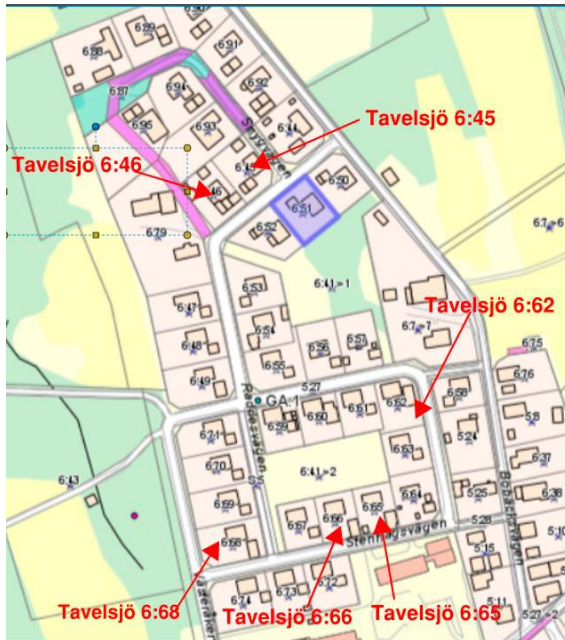
### Handläggning

Vid komplettering av ärendet meddelade vi sökande att vi bedömer att avvikelserna i ansökan inte kan bedömas som en liten avvikelse med hänvisning till de sammantagna avvikelserna i ärendet. Sökande har meddelat att det i området finns ett flertal fastigheter som beviljats bygglov med avvikelser och önskar att hänsyn tas till detta.

En del av fastigheterna de hänvisar till har antingen inte någon avvikelse eller är beviljade innan 1987 då möjlighet att bevilja bygglov med dispens fanns och är något vi inte ska jämföra med. Det finns några beviljade bygglov där avvikelser har medgetts efter 1987.



För följande fastigheter gäller:



Tavelsjö 6:62 - ej angivet något i beslut om bygglov från 2004 om att avvikelserna godtagits

- garage + carport ca 90 kvm

Tavelsjö 6:45 - ej angivet något i beslut om bygglov från 1990 om att avvikelserna godtagits

- garage med carport placerad 1 meter på prickad mark
- garage + carport ca 60 kvm

Tavelsjö 6:46 - medgiven avvikelse i beslut om bygglov från 1997:

- förråd på prickad mark, ca 2 meter från fastighetsgräns mot granne

Tavelsjö 6:65 - medgivna avvikelser i beslut om bygglov från 2007:

- carport placerad på prickad mark
- ca 2 meter från gräns mot gata
- garage + carport ca 73 kvm

Tavelsjö 6:66 - medgivna avvikelser i beslut om bygglov från 2000:

- carport placerad på prickad mark
- ca 2 meter från gräns mot gata
- garage + carport ca 73 kvm

Tavelsjö 6:68 - medgivna avvikelser i beslut om bygglov från 2011:

- garage placerad på prickad mark
- ca 1,5 meter mot gräns mot gata
- garage + carport ca 63 kvm

Bygglovsavdelningen bedömer att ärendena med avvikelser som sökande hänvisar till inte längre är aktuella. Nya rättsfall ger en tydligare vägledning för tolkning av avvikelser där en striktare tolkning av hur man ska tolka vad en liten avvikelse är har kommit fram.

Remiss har skickats till Gator och parker som svarar att:

- Raddesvägen är en enskild väg och kommunen är således inte väghållare. Sökanden vill breda sin befintliga anslutning med 3 meter från de befintliga ca 6 meter idag. Deras riktlinjer kring in/utfart för bostadshus är 5,5 meter i normalfallet för anslutning mot kommunal gata. Det finns inga särskilda behov för en bredare in/utfart på platsen. Det är dock många andra bostäder på gatan med bredare in/utfarter än våra riktlinjer.
- Den planerade carporten har en öppen utformning vilket är viktigt för sikten. Sikten bedöms som god på platsen men en förutsättning för sikten är att hinder inte får vara högre än 80 cm från körbanenivå. I detta fall får den anlagda häcken inte vara högre än 80 cm från körbanenivå för att god sikt ska uppnås.
- Carportens yttre stolpar bör ha ett minsta avstånd på 1 meter från väggkant. Detta är viktigt för snöröjningen och att det annars finns risk med skador på carport.

Utifrån Gator och parkers perspektiv förordar de att bygglovet tillstyrks förutsatt att ovan nämnda synpunkter beaktas. Gator och parker informerar att tillbyggnad på allmän plats tillåts inte såvida inte annat kommit överens och att åtgärder inom allmän platsmark får ej genomföras innan samråd skett med Gator och parkers driftavdelning.

Umeå Energis yttrande ska beaktas.

Berörda sakägare getts tillfälle att yttra sig över åtgärden och inga synpunkter har kommit in.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över förslag till beslut och har yttrat att: Området byggdes på 70-talet då garage och uppfart lämpade sig för den tiden. I dag är det vanligare att båda parter i hushållet arbetspendlar vilket kräver två bilar samt att storlek på bilarna är större i dag. Att kunna ha ett garage och carport som lämpar sig för nutid är nödvändig och förenklar livet på landsbygden. Flera i området har fått bygga liknande garage- och carportlösningar och sökande önskar att få göra detsamma. Sökande anser att det är viktigt att titta på det aktuella områdets utformning och vilka beslut som har tagits i området tidigare. Den lösning som denna ansökan avser avviker inte från området. Sökande har kommit in med förslag på ändringar under handläggningens gång för att i så stor utsträckning som möjligt minimera detaljplaneöverträdelserna och de hoppas att byggnadsnämnden tar hänsyn till deras synpunkter.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-07-26
- Situationsplan, inkommen 2023-05-19
- Plan-, fasad- och sektionsritning, inkommen 2023-05-19
- Översigtskarta från sökande inkommen 2023-03-05
- Synpunkter från sökande inkommen 2023-07-19
- Yttranden från remissinstanser

**Beredningsansvarig**

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

**Föredragande**

Catrin Sandström, enhetschef lov

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – 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 byggnadsnämndens beslutar att bevilja ansökan om bygglov.

### **Information**

#### **Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

#### **Giltighetstid**

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

#### **Verkställbarhet**

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

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

#### **Bilagor**

- Begäran om komplettering för startbesked
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

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

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

#### **Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 190

### Fjällämmeln 23

Diariernr: BN-2023/00407

## Tillbyggnad och inre ändring av vårdlokal - efter återremiss

### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad och inre ändring av vårdlokal.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Joakim Hultdin.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 10 071 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 27 mars 2023. Tidsfristen har överskridits med 11 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga Debiteringsunderlag.

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

Ansökan avser att uppfylla ett mycket viktigt behov för en samhällsviktig verksamhet. Ansökan påverkar inte verksamhetens omfattning i antal boende eller antal personal.

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 bygglov för tillbyggnad och inre ändring av vårdlokal på fastigheten Fjällämmeln 23. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P99/146.

Ansökan avser en tillbyggnad, ca 85 kvm som byggs till vid befintlig entré och inre ändring av vårdlokal som avser bland annat nya kontor, utrymme för klädvård, rehabilitering och omklädningsutrymmen för personal. Tillbyggnadens fasader utförs med oljat cederträspån i rödbrun kulör med naturliga variationer och tak utförs med sedumtak.

Fastigheten är i dag bebyggd med ett vård- och omsorgsboende med en bruttoarea på ca 3 700 kvm. Befintliga byggnader på fastigheten är i dag delvis placerad på prickad mark, mark som inte får bebyggas.

Tillbyggnaden av vårdlokalen, på ca 85 kvm, medför att byggrätten överskrids ytterligare. Den planerade tillbyggnaden placeras dessutom helt på prickad mark. Sammantaget kan avvikelserna inte ses som en liten avvikelse från gällande detaljplan eller anses förenlig med detaljplanens syften vilket innebär att bygglov inte ska ges.

### **Handläggning**

Ärendet var upp för beslut i byggnadsnämnden den 24 maj 2023. Ärendet återremitterades för hörande av berörda sakägare.

Berörda sakägare getts tillfälle att yttra sig över åtgärden och inga synpunkter har kommit in.

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

Projektet är framtaget i dialog med Umeå kommun som i dag hyr lokalerna och har identifierat ett behov för att främja verksamheten för att skapa en

bättre miljö för personal och boende. Projektet har haft Umeå kommuns arbetsmiljöpolicy ”tillsammans för ett hållbart arbetsliv” som utgångspunkt” och att ”en bra arbetsmiljö är förutsättning för att skapa god kvalitet och effektivitet i verksamheterna och för att Umeå kommun ska vara en attraktiv arbetsgivare som klarar kompetensutmaningen”. De anser att det är möjligt att definiera tillbyggnaden som en liten avvikelse då det inte ändrar verksamheten och den tillskapade ytan på totalt 85 kvm BTA innebär en relativt liten ökning på totalt 2,3 % av byggnadens totala storlek. Den planerade tillbyggnaden kommer resultera i en bättre arbetsmiljö för de som i dag arbetar i byggnaden och de som i framtiden kommer ha det som sin arbetsplats. Tillbyggnaden tillgodoser ett allmänt intresse i form av en bättre arbetsmiljö och bidrar till att medarbetare kan trivas, må bra och prestera väl. Den utökade möjligheten för rehabilitering för de boende kommer för deras del resultera i bättre omsorg och välmående.

De inlämnade synpunkterna förändrar inte bygglovsavdelningens ställningstagande.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-07-27
- Situationsplan, inkommen 2023-03-09
- Situationsplan relation, inkommen 2023-03-09
- Planritningar, inkommen 2023-03-27
- Planritningar relation, inkommen 2023-03-09
- Fasad- och sektionsritning, inkommen 2023-03-27
- Fasad- och sektionsritning relation, inkommen 2023-03-09
- Svar från sökande, inkommen 2023-05-11

**Beredningsansvarig**

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

**Föredragande**

Catrin Sandström, enhetschef lov

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Maria Olsson (V) med instämmande av Mikael Berglund (S) – Bifall till ansökan om bygglov.

### Beslutsordning

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

### Information

#### Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

#### Giltighetstid

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

#### Verkställbarhet

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

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

#### Bilagor

- Kallelse till tekniskt samråd
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

#### Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

#### Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

#### Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.



## § 191

### Ön 6:36

Diarienum: BN-2023/00165

## Nybyggnad av 2 st enbostadshus och rivning av jordkällare

### Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för 2 st enbostadshus och rivning av jordkällare med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 22 380 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 24 juli 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för 2 st nybyggnad av enbostadshus och rivning av jordkällare på fastigheten Ön 6:36. Fastigheten omfattas varken av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

Bygglovavdelning gör bedömningen att föreslagna åtgärden för nybyggnad av 2 st enbostadshus kräver detaljplaneläggning (plankravet) enligt 4 kap. 2 § punkt 2 PBL som anger att kommunen ska pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljön via detaljplan om ” en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt”.

En annan förutsättning för att bevilja bygglov är att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § 1 p PBL att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

Dessutom följer att vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas enligt 2 kap. 6 § PBL.

Fastigheten omfattas av Umeå kommuns översiktsplan - Fördjupning för Ön.

- Av riktlinjerna för bebyggelse i byarna framgår det att all bebyggelsekomplettering, även enstaka hus, ska föregås av en detaljplan och avtal där deltagande i Öns exploateringskostnader regleras.
- Av riktlinjerna för bebyggelse i byarna framgår det att nya hus ska förstärka befintliga värden och skapa nya värden på platsen. Fastigheten är belägen inom kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och bör därför underordnas områdets karaktär. Det innebär att tillkommande bebyggelse ska vara lämplig utifrån hänsyn till landskapsbilden samt anpassas till befintlig bebyggelsemiljö vad avser karaktär, utformning och kulturhistoriska intressen.

Åtgärden bedöms inte vara på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § PBL och 4 kap. 2 § PBL.

Förutsättningarna för att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 31 § PBL uppfylls inte och bygglov ska därför inte ges.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av 2 st enbostadshus och rivning av jordkällare på fastigheten Ön 6:36. Fastigheten omfattas varken av någon detaljplan eller områdesbestämmelse. Fastigheten omfattas av strandskydd. Byggnadsnämnden har avslagit ansökan om

strandskyddsdispens i ärendet BN-2023/00866. Sökande har överklagat beslutet.

Fastigheten är idag bebyggd med ett bostadshus och komplementbyggnader. En av komplementbyggnaderna jordkällaren, kommer att rivras. På den föreslagna platsen finns idag en tennisbana. De föreslagna 2 enbostadshusen kommer att placeras med ett avstånd på mellan 8 - 10 meter från strandkanten. Berört område angränsar i norr till ett planlagt område som är angivet som natur, strandskog. Planerad placering är markerad nedan:



Fastigheten är belägen på Ön, på området som kallas Mellanön på Ön som ligger i Umeå älv. Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Ön, beskriver att Mellanön har 310 enheter och består av både by, trädgårdsstad och verksamheter. Det står att varsamma kompletteringar av en- eller tvåbostadshus kan ske i samråd med byggnadsantikvarisk expertis. Nya hus ska förstärka befintliga värden och skapa nya värden på platsen. Det ska anpassas till den gamla kulturmiljön och det finns också möjlighet till stadsradhus. Huvudbyggnad placeras nära bygatan, garage och gårdshus placeras runt gårdstun. Inom området kan omkring 70 en- och tvåbostadshus tillkomma vilket är 14 000 m<sup>2</sup> BTA. Det står också att all komplettering även enstaka hus ska föregås av detaljplan och avtal där deltagande i Öns exploateringskostnader regleras.

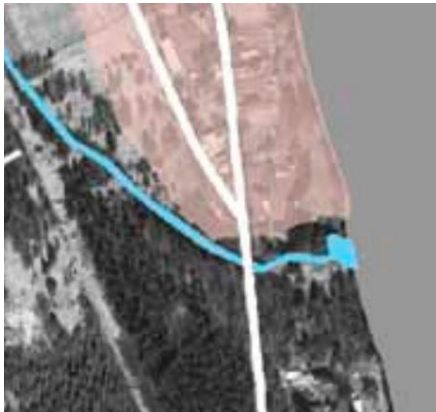
Ansökan gäller två likadana enbostadshus i två våningar med en bruttoarea på 157 kvm vardera. Den övre våningen har en stor terrass med en area på

40 kvm. Denna utformning bedöms vara ett främmande inslag i det utpekade kulturhistoriskt värdefull bebyggelseområdet.

Det innebär att tillkommande bebyggelse inte är lämpliga med hänsyn till landskapsbilden samt anpassning till befintlig bebyggelsemiljö vad avser karaktär, utformning och kulturhistoriska intressen. Åtgärden bedöms inte vara heller på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § PBL och 4 kap.2 § PBL.

### **Handläggning**

I kommunikering med avdelningen för Fysisk planering beträffande ansökan bedömer planeringsavdelningen att den befintliga bebyggelsen som idag finns på sökandes fastighet inryms inom det rosa området enligt riktlinjer för översiktsplan - Fördjupning för Ön och att den södra delen av fastigheten är redovisad som halvöppen parkmark i den fördjupade översiktsplanen. Detta tillsammans med att reningsverket ligger nära gör att lämpligheten av att bebygga denna plats med nya villor behöver ses i större perspektiv och att det lämpligast göras i en detaljplan.



Sökande har begärt i följebrev att få ansökan prövad av byggnadsnämnden. Sökande har informerats om att ansökan kommer föreslås få avslag.

Sökande har getts möjlighet att läsa tjänsteskrivelse och att lämna in sina synpunkter. Det har inte inkommit någon synpunkt från sökande.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-07-27
- Situationsplan, inkommen 2023-07-24
- Plan- och sektionsritning, inkommen 2023-07-24
- Fasadritning, inkommen 2023-07-24
- Yttranden från sakägare

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

**Förslag till beslut på sammanträdet**

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

**Beslutsordning**

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

**Information****Bilagor**

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

**Beslutet skickas till**

- Kontrollansvarig

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*

**§ 192****Norrbyn 2:99**

Diarienumr: BN-2023/00708

**Nybyggnad av fritidshus och carport samt rivning av befintligt förråd****Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus och carport med stöd av 9 kap. 30–31 b-c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 7 833 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 25 maj 2023. Tidsfristen har överskridits med 3 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

3. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om rivningslov för förråd med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

4. Byggnadsnämnden ger startbesked för rivning av förråd med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
5. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
6. Avgiften för rivningslovet är 5 595 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 25 maj 2023. Tidsfristen för handläggning har överskridits med 3 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Skäl till beslut

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus och carport samt rivning av befintligt förråd på fastigheten Norrbyn 2:99. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P HÖBY A1/44 och tillägg 2480K-P04/108.

### Rivning av befintligt förråd

Av 9 kap. 34 § PBL följer att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Den sökta åtgärden innebär rivning av befintligt förråd på fastigheten Norrbyn 2:99. Förrådet omfattas inte av något rivningsförbud och inte heller bör byggnaden bevaras på grund av dess värde. Eftersom byggnaden uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov, ska rivningslov ges.

### Nybyggnad av fritidshus och carport

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. Aktuella åtgärden strider mot detaljplanen på följande punkten:

- Enligt den gamla detaljplanen är det endast tillåtet att inreda ett gästrum i gårdsbyggnaden. Kök är ej tillåtet. Enligt tilläggande detaljplanen 2480K-P04/108 får på tomt endast en huvudbyggnad samt komplementbyggnad (gäststuga, uthus) uppföras med en sammanlagd bruttoarea av högst 150 kvm. Gäststuga får inte överskrida 25 kvm. På tomt får endast en lägenhet inrymmas.

Med den sökta åtgärden avser sökande att använda befintliga bostadshuset som en gäststuga. Gäststugan har redan en bruttarea på 52 kvm och detta strider mot detaljplanen. Åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att beviljas bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL.

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

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

Gäststugan får inte överskrida 25 kvm. Fastigheten har redan en gäststuga med 52 kvm och detta strider mot detaljplanen, vilket inte kan ses som en liten avvikelse. Eftersom byggnaden är dubbelt så stor i jämförelse med det enligt detaljplanen tillåtna.

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

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

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

### Ärendebeskrivning

Sökande avser att bygga ett fritidshus och carport samt riva ett befintligt förråd på fastigheten Norrbyn 2:99. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P HÖBY A1/44 med tillägg 2480K-P04/108. Fastigheten ligger inom fritidsområde med en area på 2890 kvm och på tomten finns idag ett fritidshus med 52 kvm bruttoarea, som sökande avser att använda det som en gäststuga. Dessutom innehåller fastigheten ett förråd som ska rivas.

Detaljplanen anger att:

- På tomtplats som omfattas med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och uthus samt gäststuga uppföras.
- På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än bostadshuslägenhet. I gårdsbyggnad får endast ett gästrum inredas. Ej kök.



Enligt tilläggande detaljplanen 2480K-P04/108 får:

- På tomt endast en huvudbyggnad samt komplementbyggnad (gäststuga, uthus) uppföras med en sammanlagd bruttoarea av högst 150 kvm.
- Gäststuga får inte överskrida 25 kvm.
- På tomt får endast en lägenhet inrymmas.

Ansökan innebär att ett fritidshus byggs med en bruttoarea på 97 kvm i en våning och en carport med en byggnadsarea på ca 35 kvm. Carportens byggnadsarea följer Umeå kommuns riktlinjer beträffande areal.

Visserligen ryms byggnadersbruttoarea inom byggrätten på tomten, men med den sökta åtgärden kommer befintliga bostaden att ändras till gäststuga. Den nya gäststugan har redan idag en bruttoarea på 52 kvm och detta strider mot detaljplanen och kan inte ses som en liten avvikelse eftersom gäststugan är dubbelt så stor mot vad detaljplanen medger.

I jämförelse mellan fastigheterna i området som har samma bestämmelser kan bygglovavdelningen konstatera att det finns ett liknande exempel.

- Fastigheten Norrbyn 2:98 har fått bygglov BN-2018/00574 på delegation för nybyggnad av fritidshus och rivning av befintlig byggnad. Befintliga stugan var 42 kvm. Nytt fritidshus är beviljat med en bruttoarea på 100 kvm och befintlig komplementbyggnad har ett gästrum på ca 25 kvm vilket innebär att åtgärden överensstämmer med detaljplanen avseende byggrätt.



## Handläggning

Sökande har getts möjlighet att lämna sina följande synpunkter:

- Byggrätten för tomten med 150 kvm överskrids ej.
- Befintliga stugan har renoverats för två år sen för att användas som gäststuga under sommaren med hänsyn till låg standard. Detta

gjordes innan sökande bestämde sig för att bygga vinterbonat, så att han även kunde vara där vintertid. Känns nu som att dessa pengar går förlorade. Att riva stugan känns fel med tanke på investerat kapital som förloras och ur en miljöaspekt.

- Sökande har även en betydligt större tomt än de flesta i området, så husen kommer inte på något sätt att se olägenhet ut till grannarna.
- Byggnaderna är fortsatt avsedda att nyttjas som fritidshus, vilket också är syftet med detaljplanen.
- Sökandes närmaste granne (Norrbyn 2:98) fick ha kvar både gamla stugan och fiskstugan, dessutom placerad på prickad mark, som ej får bebyggas. Samt att deras byggnader överskrider 150 kvm totalt.
- Åtgärden stämmer helt överens med detaljplanen och påverkar inte grannarnas användning av deras mark eller medför några oacceptabla miljöförändringar. Områdets karaktär påverkas inte heller av åtgärden.
- Åtgärden bör därför kunna beviljas som en liten avvikelse enligt PBL 9 kap. 31 b §.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-07-26
- Situationsplan, inkommen 2023-05-25
- Plan- och sektionsritning, inkommen 2023-05-25
- Fasadritning, inkommen 2023-05-25
- Marklinjer, inkommen 2023-05-25
- Plan-, fasad- och sektionsritning carport, inkommen 2023-05-25
- Följebrev
- Synpunkter från sökande

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

**Beslutsordning**

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

## Information

### Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

### Giltighetstid

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

### Verkställbarhet

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

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

### Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

### Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Informationsbilaga

### Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

### Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 193

### Lofoten 88

Diarienum: BN-2023/00817

## Lov i efterhand för anläggning av parkering

### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för lov i efterhand för anläggning av parkering med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

2. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
3. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
4. Efter färdigställande får åtgärden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked är givet.
5. Avgiften för bygglovet är 5 483 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 06 juni 2023. Tidsfristen för handläggning har överskridits med 2 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för lov i efterhand för anläggning av parkering för en bil på fastigheten Lofoten 88. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P14/10.

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. Berörda sakägare är hörda och grannfastighetsägaren har inkommit med synpunkter angående parkeringens placering.

Åtgärden strider inte mot gällande detaljplan. Eftersom sökt åtgärd uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för lov i efterhand för anläggning av parkering för en bil på fastigheten Lofoten 88. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P14/10.

Den sökta åtgärden är redan utförd på prickad mark i nära anslutning till carportbyggnad på fastigheten Lofoten 88. Detaljplanen anger att byggnad inte får uppföras på prickad. Vid tolkning av detaljplanebestämmelser av prickad mark under 3 november 2012 – 1 januari 2015 framgår att byggnad inte får uppföras på prickad mark, men till exempel parkering, murar och plank är tillåtet. Åtgärden strider inte mot gällande detaljplan.

I detaljplanens beskrivning anges att behovet av parkeringsplatser är enligt parkeringsnormen beroende av viken typ av lägenheter som kommer att byggas. Ett ungefärligt antal är fem till sex och dessa kan anordnas inom fastigheten och ändå vara inom normen för friyta. Möjlighet att ordna detta inom garage eller carport finns. Friytan påverkas inte med den nya parkeringsplatsen.

I dagsläget innehåller den berörda fastigheten 2 parhus med fyra lägenheter och en carport med förråd för fem bilparkeringsplatser. Dessutom finns två attefall komplementbyggnader på fastigheten.

Det finns ett tillsynsärende BN-2021/01335. Anmälan och byggnadsnämndens utredning avser bland annat en olovligt anlagd parkeringsplats med eluttag i anslutning av carportslänga. Byggnadsnämnden har förelagt fastighetens ägare bostadsrättsföreningen Lofoten 88 att komma in med ansökan om lov för parkeringsplatsen.



### Handläggning

Ansökan följer detaljplanens bestämmelse, men på grund av placering av bilparkeringsplatsen nära tomtgränsen har grannarhört i ärendet.

Fastighetsägare för Lofoten 3 har lämnat negativa synpunkter för ansökan: Av sakägarens/grannens yttrande framgår i huvudsak att parkeringsplatsen idag är anlagd på en högre punkt än deras tomt, vilket medför att strålkastarljus riktas in mot deras hus, avgaser rinner ner längs slänten samt grus och stenar sprids. Sakägarens/grannes yttrande innehåller också information om att platsen ibland utnyttjas för två bilar, vilket orsakar större olägenhet för dem.

Grannen yrkar berörd sökande att:

- Anlägga bilparkeringsplatsen med minst 4,5 meter från tomtgräns.
- Parkeringsplatsen markeras tydligt med avgränsning i form av staket eller liknande, för att i framtiden undvika att biltillarna åter flyttas fram mot tomtgräns.

Sökandes bemötande:

- Parkeringsplatsen är endast tillåten för en bil enligt kommunikation med bostadsrättsinnehavaren.
- Sökande anser att mängden grus som kommer in på grannarnas tomt bör vara relativt liten.
- Eftersom motorvärmare är installerade behöver bilar inte köras på tomgång under vintern. Risken för att en parkerad bil ska rulla

nedför slänten bedöms som nästan obefintlig, eftersom parkeringsytan inte har någon lutning alls. Lutningen finns i stället på den motsatta sidan av den befintliga häcken.

- Ljusförorening från billykter är inte en betydande fråga på parkeringsplatsen eftersom den endast används av en bil. Dessutom är grannarnas hus beläget flera meter till vänster om parkeringsplatsen, vilket förhindrar direkt belysning mot huset.
- För att minska risken för ljusförorening kan ägaren av parkeringsplatsen undvika att parkera helt fram till motorvärmastolpen när det är möjligt. Men det är nödvändigt att traktorn utför fullständig snöröjning fram till motorvärmastolpen eftersom detta område ger tillgång till bostadsrättsinnehavarens förråd.
- Att installera ett staket eller en markering framför motorvärmastolpen skulle störa snöröjningsarbetet. Att flytta motorvärmastolpen till en av parkeringsplatsens långsidor är inte en praktisk lösning, då det skulle blockera förrådsåtkomsten på ena sidan och hamna på fel sida av bilen på den andra sidan.

#### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-07-24
- Situationsplan, inkommen 2023-06-06
- Yttranden från sakägare

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

#### **Beslutsordning**

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

#### **Information**

##### **Bilagor**

- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning
- Informationsbilaga

**Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

**Giltighetstid**

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

**Verkställbarhet**

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

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

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Fastighetsägare för Lofoten 3

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.



**§ 194****Stöcksjö 2:61**

Diarienumr: BN-2023/00842

**Tillbyggnad av enbostadshus och tillbyggnad av garage med carport****Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av garage med carport med stöd av 9 kap. 30–31 b c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 12 309 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.  
  
Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 24 juli 2023. Tidsfristen har hållits. Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.
3. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.  
  
Beslutet innebär inte en rätt att påbörja åtgärden. Läs mer om giltighetstid och verkställbarhet under *Information*.
4. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
5. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
6. Efter färdigställande får tillbyggnaden/åtgärden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked är givet.
7. Avgiften för bygglov är 14 392 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

**Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 24 juli 2023. Tidsfristen för handläggning har hållits.**

**Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.**

### **Skäl till beslut**

Sökande avser tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum och tillbyggnad av garage med carport på fastigheten Stöcksjö 2:61. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P13/40.

#### **Tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum**

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. Tillbyggnaden med uterum ryms inom byggrätten på tomten och stämmer överens med detaljplanen i övrigt. Dess utformning och placering överensstämmer med stads- och landskapsbilden och den uppfyller kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga. Eftersom sökt åtgärd uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

#### **Tillbyggnad av garage med carport**

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. Detaljplanen för fastigheten anger bland annat att uthus inte får uppföras till större byggnadshöjd än 2,5 meter. Tillbyggnaden av garage har en byggnadshöjd 3,34 meter och detta strider mot gällande detaljplanen.

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

Av 9 kap. 31 b § PBL följer att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller

områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

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

Åtgärden avviker från detaljplanen med 0,84 meter och detta kan inte bedömas som en liten avvikelse.

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

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

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

### Ärendebeskrivning

Sökande avser tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum och tillbyggnad av garage med carport på fastigheten Stöcksjö 2:61.

Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P13/40.

Ansökan gäller för två åtgärder:

- Tillbyggnaden av enbostadshus med inglasat uterum med en bruttoarea på 28 kvm. Tillbyggnaden ryms inom byggrätten och stämmer därmed överens med detaljplanen och den uppfyller kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.
- Tillbyggnad av garage med carport med öppenarea på ca 36 kvm. Detaljplanen anger att byggnadshöjd för komplementbyggnad/uthus är 2,5 meter. Tillbyggnaden av garaget har en byggnadshöjd 3,34 meter och detta strider mot gällande detaljplanen.

Sökande har tidigare fått bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage. Garaget har 2,5 meter byggnadshöjd och avståndet till natur/lokalgata är 8 meter. Med den tillkommande tillbyggnaden kommer avståndet från lokala gata/natur att bli 2,34 meter mindre än 6 meter från allmänna platsen.

Detaljplanen har inte skrivit något särskild hur man kan räkna byggnadshöjd, bara 2,5 meter för uthus, men det finns vägledning avseende beräkning av byggnadshöjd som har lämnats av Boverket i allmänna råd 1995:3 (ändrade genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll). De allmänna råden är inte juridiskt bindande men utgör ett komplement vid rättstillämpningen. Att om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, skall dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat.

Dessutom utgår man vid beräkning av byggnadshöjden ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena långsidan. Vid lika fasadlängder får, med hänsyn till omgivningen, avgöras vilken fasad som skall vara beräkningsgrundande. I de fall byggnaden avviker från den traditionella grundtypen får, med hänsyn till omständigheterna, bedömas vilken eller vilka väggytor som skall anses vara beräkningsgrundande. Normalt bör en fasad parallell med gatans längdriktning vara beräkningsgrundande.

Eftersom den nya placeringen av carporten kommer att ha ett avstånd på 2,3 meter från tomtgränsen mot den allmänna platsen, gör bygglovavdelningen bedömningen att fasaden som används som grund för beräkning av byggnadshöjd är den som vetter mot natur/lokal gata.



Planbestämmelsekatalogen innehåller alla planbestämmelser som rekommenderats i vägledning av Boverket och motsvarande ansvariga myndigheter från 1949 och framåt. Där anges för denna tid när detaljplanen upprättats 2013-10-22 att:

- För Naturområde bestämmelse med huvudmannskap enskilt är användningsform: Allmän plats.
- För lokaltrafik, lokal bestämmelse med huvudmannskap enskilt är användningsform: Allmän plats.

### Handläggning

Sökande har lämnat sina punkter.

Sökande hoppas verkligen att nämnden kan godkänna detta bygglov och att avvikelsen kan ses som en liten avvikelse eftersom:

- Huset ligger vid vägens slut (där skogen börjar), så det förekommer ingen genomfartstrafik av något slag, det är bara berörda fastighetsägaren och eventuella besökare. Det finns en liten stig in i skogen där någon granne passerar på hundpromenad en gång var 3e till 4e månade kanske, väldigt sällan. Fastighetens framsida, där carporten skulle stå, vetter åt norr och norrut skiljs tomt (och vägen fram till oss) från grannen av 10–15 m skog (gran/tall/löv). Åt öster är det myr/skog (vägen kommer från väster och huset ligger söder om vägen).

- Vägen sköts av Stöcksjövallens Samfällighetsförening. Föreningens styrelse har godkänt att sökande bygger en carport enligt ritningen.

#### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-08-07
- Situationsplan, inkommen 2023-06-26
- Planritning carport, inkommen 2023-06-26
- Sektionsritning carport, inkommen 2023-06-26
- Marklinjer för tillbyggnad av garage, inkommen 2023-07-27
- Planritning för tillbyggnad av enbostadshus, inkommen 2023-05-24
- Fasadritning, inkommen 2023-05-24
- Sektionsritning, inkommen 2023-05-24
- Foto, inkommen 2023-06-26
- Yttranden från sakägare

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

#### **Beslutsordning**

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

#### **Information**

##### **Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

##### **Giltighetstid**

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

##### **Verkställbarhet**

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

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

**Bilagor**

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag
- Informationsbilaga

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 195

### Härmod 10

Diarienum: BN-2022/02318

## Uppsättning av skyltar

### Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för uppsättning av skyltar med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 0 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 30 mars 2023. Tidsfristen har överskridits med över 15 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Jäv

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

### Skäl till beslut

Åtgärden om uppsättning av skyltar uppfyller inte följande krav enligt plan- och bygglagen (PBL):

- Åtgärden utformas och placeras inte på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan; skydd mot trafikolyckor och andra olyckshändelser; och trafikförsörjning samt behovet av en god trafikmiljö (2 kap. 6 § PBL).
- Åtgärden är inte lämplig för sitt ändamål, och har inte en god form-, färg- och materialverkan (8 kap. 1 § PBL).
- Åtgärden innebär en förvanskning av ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (8 kap. 13 § PBL).



- Åtgärden utförs inte varsamt, tar inte hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar inte till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (8 kap. 17 § PBL).

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

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser uppsättning av skyltar på fastighet Härmod 10. Fastigheten omfattas av detaljplanerna 2480K-P92/100, 2480K-P15/1959 och 2480K-P240/1969. I detaljplanen 2480K-P92/100 regleras fastighetens nordvästra del som värdefull miljö ("q2") och byggnaden på Kungsgatan 66A är q-märkt ("q1") som kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får förvanskas eller rivs.

Fastigheten ligger inom värdekärna för riksintresset för kulturmiljövård Umeå centrum och delvis avgränsas av Kungsgatan, Storgatan och Östra Kyrkogatan, som är värdefulla stadspartier. I kommunens byggnadsordning för Öst på stan ligger fastigheten i ett område utpekade som värdefullt, med ett förhållningssätt där det nämns, bland annat, Moritzska gården som byggnadsminne: förändringar på denna byggnad får inte göras utan länsstyrelsens tillstånd, vård och underhåll ska utföras i samråd med länsstyrelsen och på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. I byggnadsordningen för Öst på stan beskrivs fastighetens två särskilt värdefulla byggnader:

- "Östra Kyrkogatan 2, byggnadsminne: *Moritzska gården*. Ursprungligen bostads- och kontorshus för disponent C G Moritz vid Sandviks ångsågs bolag. En livfull och festlig träbyggnad med palatsliknande karaktär och drag av nyrenässans, barock och jugend. Grått bandtäckt plåttak. Liggande fasadpanel med rundad utsida. Korspostfönster. Testamenterad 1987 av Moritz till Umeå stad. 1983 flyttad till denna plats från tidigare läge vid Rådhusplanaden. C F Sandgren 1891."
- "Kungsgatan 66A, q i detaljplan: Kontorshus, ursprungligen bostadshus med en stor femrumslägenhet och en stor trerumslägenhet i vardera planet, uppfört för verkmästare H Andersson. Mot gatan utanpåliggande spånklätt hörntorn med

elegant tornhuv, gavelformade frontespiser med enkel spjäldekor i gavelspetsen samt tunt utskjutande tak med grå skivplåt. Fasspontpanel liggande i bottenvåning, stående i övervåning. Mot gården en vacker tvåvånings snickeriveranda. E O Mångberg 1901.”

Ansökan innebär uppsättning av 7 st. skyltar för AB Bostaden i Umeå:

- 3 st. entréskyltar, benämnda E1, E2 och E3, med ram i fyrkantstål i matt svart kulör. Skyltar E1 och E2 har 22 cm x 49,2 cm, den nedersta tredjedelen har röd bakgrund och vita bokstäver, medan den översta delen (motsvarande lite över 2/3 av skyltens yta) har vit bakgrund och röda bokstäver/symbol. Skylt E3 har 22 cm x 84,28 cm, den mittersta delen har röd bakgrund och vita bokstäver, medan de översta och nedersta delarna (motsvarande sammanlagt lite över 4/5 av skyltens yta) har vit bakgrund och röda bokstäver/symbol. De skyltarna placeras på tre olika byggnader, med skylt E1 placerad på den q-märkta byggnaden och skylt E3 placerad på byggnadsminnet.
- 2 st. hänvisningsskyltar, benämnda H1 och H2, med stolpe och ram i fyrkantstål i matt svart kulör. Skylt H1, med total höjd 2,60 m ovan mark, har skyltyta 40 cm x 89,4 cm, den nedersta fjärdedelen har röd bakgrund och vita bokstäver, medan den översta delen (motsvarande lite under 3/4 av skyltens yta) har vit bakgrund och röda symboler. Skylt H2, med total höjd 3,60 m ovan mark, har skyltyta 50 cm x 111,8 cm, den nedersta fjärdedelen har röd bakgrund och vita bokstäver, medan den översta delen (motsvarande lite under 3/4 av skyltens yta) har vit bakgrund och röda symboler. De skyltarna placeras vid fastighetsgränsen mot Kungsgatan respektive Döbelnsgatan. Skylt H1 placeras på mark som enligt detaljplan är värdefull miljö (q2).
- 2 st. markskyltar, benämnda M1 och M2, med struktur och ram i fyrkantstål i matt svart kulör, och placerade intill byggnadsminnet Moritzska gården. Skylt M1 placeras norr om byggnadens veranda, med total höjd 2,10 m ovan mark och två skyltytor med 130 cm x 63 cm respektive 28 cm x 63 cm. Skyltytorna har röd bakgrund och vita bokstäver/symboler. Skylt M2 placeras söder om byggnaden, mellan den och cirkulationsplatsen mellan Storgatan och Östra Kyrkogatan.

- Skylt M2 ersätter en befintlig skylt med vit bakgrund och röda bokstäver/symbol, placerad på ungefär samma plats. Övriga befintliga skyltar, också med vit bakgrund och röda bokstäver/symboler, tas bort.

I ansökan finns antikvariskt utlåtande där det nämns att "förslaget till skyltning innebär en settill påverkan av byggnadsminnet Moritzska gården en positiv förändring. Flera av de nuvarande skyltarna som är monterade direkt på byggnadsminnets fasader demonteras. De markstående skyltarna får också ett till byggnaderna mer anpassat formspråk än de befintliga. Förslaget får en för byggnadsminnet positiv effekt, byggnadens rikt detaljerade fasader blir renare, tydligare och mer avläsbara tack vare Bostadens nya skyltprogram".

### **Handläggning**

Trots det inlämnade antikvariska utlåtandet har sökande informerats tidigare under handläggningen om bygglovsavdelningens ställning till ansökan:

- De nya skyltarna bedömdes vara mindre anpassade till byggnadernas karaktär och kulturvärde än de befintliga, både gällande utformning på skyltramarna/stolparna och skyltarnas färgsättning.
- De nya skyltramarna/stolparna bedömdes inte vara prydligt utförda med hänsyn till byggnadernas karaktär och kulturvärde.
- Den röda färgen på föreslagna skyltar bedömdes vara påträngande och ge skyltarna en dominans som inte ska ske för skyltar, speciellt inte inom en kulturmiljö. Skyltarna bedömdes inte underordna sig byggnaderna, i stället blir de för skrikiga och tar över byggnadens uttryck.
- Förutom det som nämns ovan om färgen, placeras skylten M2 på en gatumiljö där skyltningen är väldigt begränsad, ett kommunikationsstråk som är särskilt representativt för riksintresseområde. Dessutom ligger skylten intill en byggnadsfasad av stort arkitektoniskt värde, skyltning vid denna fasad ska undvikas eller åtminstone vara av väldigt diskret karaktär och mycket väl integrerad. På grund av skyltens placering och utformning, bedömdes också att trafiksäkerhet kunde påverkas.

Ansökan innebär åtgärd på ett byggnadsminne, därför inför en definitiv bedömning väntade bygglovsavdelningen på länsstyrelsens beslut om tillstånd för ändring av byggnadsminne, som sökande ansökte separat. Dessutom, på grund av ledningar i marken och av att ansökan innebär skyltning nära allmän plats och mot trafikerad gata, har ärendet remitterats till Umeå Energi och Gator och parker. Umeå Energi lämnade in endast upplysningar, som ska beaktas. Gator och parker lämnade in synpunkter gällande trafiksäkerhet och siktkrav samt park och natur:

- "Den stora skylten som är placerad ut mot kyrkrondellen konkurrerar med bilisternas uppmärksamhet vid den komplexa trafikmiljön som en rondell utgör. Främst på grund av skyltens starka färg men även storleken gör att den sticker ut i omgivningen. Det är av stor vikt att reklam/informationsskylt utformas på ett sätt som är acceptabelt ur trafiksäkerhetssynpunkt".
- "Skylten i riktning mot kyrkrondellen och Döbelns park är inte tillräckligt diskret eller stadsmässig. Den förra skylten var övervägande vit med röd text. Den nya är omvänt röd med vit text. Rött är en signalfärg som kan upplevas påträngande, speciellt om växtligheten mot Härmod 10 tas bort så som det indikeras i antikvariska utlåtandet. Döbelns park är en historisk miljö och kyrkrondellen planteras varje år med sommarblommor. Det är inte önskvärt att de här platserna behöver konkurrera visuellt med stora röda skyltar. Skylten bör göras mindre, eller så bör mängden rött mot det vita minska".

Den 31 maj 2023 har länsstyrelsen skrivit beslutet om tillstånd till åtgärd på byggnadsminne. Enligt Länsstyrelsens beslut omfattar tillståndet endast skylten E3, den enda som sätts upp på byggnadsminnet. Övriga nya skyltar placeras på andra byggnader eller på intilliggande mark som inte omfattas av skyddsbestämmelserna för byggnadsminne. Länsstyrelsen bedömer att den skylten E3 "endast marginellt påverkar byggnadens kulturhistoriska värde och dessutom är möjlig att avlägsna utan att efterlämna bestående skador i byggnaden", därför lämnas tillstånd till denna åtgärd.

Länsstyrelsen lämnar dock synpunkter om övriga skyltar, nämligen de två markskyltarna: Skylt M1, "som ersätter två fasadhängda skyltar och som placeras framför byggnaden innebär en förbättring av upplevelsen av byggnadsminnet". Skylt M2 "påverkar upplevelsen av byggnadsminnet negativt, den nya skylten blir ännu mer påtaglig då dess färger har stark kontrastverkan".

Efter de inkomna synpunkterna har bygglovsavdelningen informerat sökande om den definitiva bedömningen:

- Skyltarna E1, E2 och E3 bedöms, av dess storlek, placering, utformning och färgsättning, inte påverka byggnadernas och områdets kulturhistoriska värden mer än marginellt.
- Placeringen och färgsättningen av skyltarna H1 och H2 godkänns, i likhet med de ovannämnda skyltarna, men de befintliga skyltarna bedöms vara mer anpassade till bebyggelsens karaktär och kulturvärde, gällande utformning på skyltramarna och stolparna, än de nya. De nu föreslagna skyltramarna och stolparna bedöms inte vara prydligt utförda med hänsyn till bebyggelsens karaktär och kulturvärde.
- Den röda färgen på skyltarna M1 och M2 bedöms vara påträngande och ge skyltarna en dominans som inte ska ske för skyltar, speciellt inte inom en kulturmiljö. Skyltarna bedöms inte underordna sig byggnaden, i stället blir de för skrikiga och tar över byggnadens uttryck.
  - Länsstyrelsen nämner i sitt beslut att placering av skylten M1 framför byggnaden innebär en förbättring av upplevelsen av byggnadsminnet, jämförande med de två befintliga fasadhängda skyltarna som tas ned. Bygglövsavdelningen håller med länsstyrelsens synpunkt, gällande placeringen. Men färgsättningen och utformningen behöver som sagt ses över, så att skylten integreras i kulturmiljön och inte tar över byggnadens uttryck.
  - Skylten M2, av sin storlek, utformning och färgsättning, integreras inte i närliggande bebyggelse och miljö samt påverkar upplevelsen av byggnadsminnet negativt. Skylten ligger intill en byggnadsfasad av stort arkitektoniskt värde, skyltning vid denna fasad ska undvikas eller åtminstone vara av väldigt diskret karaktär och mycket väl integrerad. Dessutom placeras denna skylt på en gatumiljö där skyltningen är väldigt begränsad, ett kommunikationsstråk som är särskilt representativt för riksintresseområde. På grund av skyltens placering och utformning, bedöms också att trafiksäkerhet påverkas negativt, med stöd av Gator och parkers yttrande.

- Skyltramarna, i likhet med skyltarna H1 och H2, bedöms inte vara prydligt utförda med hänsyn till byggnadens karaktär och kulturvärde.

Eftersom åtgärden inte bedöms uppfylla anpassningskravet (2 kap. 6 § PBL), lämplighetskrav (8 kap. 1 § PBL), varsamhetskrav (8 kap. 17 § PBL) och bestämmelsen om förvanskningförbud (8 kap. 13 § PBL), har bygglovsavdelningen inte delegation för att bevilja bygglov i enlighet med 9 kap. 30 § PBL. Sökande har inte reviderat eller återkallat ansökan, därför avgörs ärendet i byggnadsnämnden.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse. Sökande kommenterar att det bör beaktas, i enlighet med Länsstyrelsens beslut, ”att antalet skyltar minskas, att nuvarande skylt på Moritzska gårdens fasad, ut mot Östra Kyrkogatan demonteras, att två skyltar som leder in från gatan till kvarteret byts ut och får nya placeringar”.

Bygglovsavdelningen bemöter sökandes synpunkter med att nämna att ingen invändning finns mot att antalet skyltar minskas och att några skyltar demonteras och ändras placering. Motivering för bygglovsavdelningens beslut ligger, som nämn ovan, på färgsättning och utformning av flera av de nya skyltarna förutom placering och storlek av en av dem skyltarna.

#### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-07-07
- Situationsplan, inkommen 2023-03-30
- Detaljritningar skyltar, inkomna 2023-03-30
- Foton befintliga skyltar, inkommen 2023-03-30
- Antikvariskt utlåtande, inkommit 2023-03-30
- Yttranden från remissinstanser
- Beslut från Länsstyrelsen
- Yttrande från sökande

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Bruno Alves, bygglovhandläggare

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

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

### **Beslutsordning**

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

### **Information**

#### **Bilagor**

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

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

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

#### **Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 196

### Regndroppen 5

Diarienumr: BN-2023/00939

## Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport

### Beslut

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

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Patrik Widebo.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 34 465 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 7 juni 2023. Tidsfristen har överskridits med 1 vecka.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

Inom planområdet och i synnerhet inom kvarteret Regndroppen har flera liknande avvikelser tidigare tillåtits. En planenlig placering skulle bryta mot det mönster som övrig bebyggelse följer.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser 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 ansökan kan bifallas.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage med carport på fastighet Regndroppen 5. Fastigheten omfattas av detaljplanen (stadsplan) 2480K-P77/1962. I detaljplanen regleras för fastigheten följande:

- Huvudbyggnaden ska ha en byggnadsarea (BYA) av högst 150 kvm och komplementbyggnader högst 50 kvm BYA (sammanlagt);
- Inom 6 m från fastighetsgränsen mot sydväst och mellan 16,5 och 17,4 m från fastighetsgränsen mot nordost gäller prickmarken, ”mark som icke får bebyggas”;
- Huvudbyggnader ska uppföras fristående, men där så prövas lämpligt må sammanbyggnad av huvudbyggnader två och två i gemensam tomtgräns kunna medgivas;
- Med bostadshus sammanbyggd garagebyggnad ska placeras minst 3 m från gränsen mot granntomt; mindre avstånd kan medges under samma villkor som enligt 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, (se nedan).

För huvudbyggnaden gäller 39 § byggnadsstadgan 1959:

- Byggnad, som ej sammanbygges eller kan förväntas komma att sammanbyggas med byggnad på granntomt, må icke läggas närmare gränsen mot denna än 4,5 m; mindre avstånd kan medges om det finns påkallat av särskilt skäl och det kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras; kan åtgärden inverka på förhållandena å angränsande tomt, skall dess ägare höras i saken.

Detaljplanen är gammal och det finns därför inte beskrivning med förklaringar för vissa detaljer redovisade i plankartan. Det noteras dock en tydlig skillnad mellan kvarteren Regndroppen, Norrskenet och Triangeln, och de övriga kvarteren i planområdet. I de tre kvarteren finns tydlig markering att den mittersta delen av kvarteren inte ska bebyggas, till skillnad för de övriga kvarteren där bebyggelsen i mitten av kvarteren är mer fri. Det är dessutom endast i kvarteret Triangeln och del av kvarteren Regndroppen och Norrskenet (förutom kvarteret Skäran i annan del av

planområdet) som bebyggelsen ska bestå endast av radhus eller kedjehus. Trots att verkligheten inte speglar det som bestämts i planbestämmelserna och plankartan, är bygglovsavdelningens tolkning att det finns en tydlig intention i detaljplanen om att de tre kvarteren ska ha en väl definierad bebyggelsestruktur.

Ansökan innebär två byggnader med en våning: en huvudbyggnad (enbostadshus) med 185,1 kvm BYA (varav 175,3 kvm bruttoarea, BTA) samt en komplementbyggnad (garage med carport) med 50 kvm BYA (varav 30 kvm BTA). Fasadbeklädnad är liggande träpanel (delvis stående på huset) i vit kulör, med ytterdörrar i röd kulör och fönster samt övriga detaljer i vit kulör, och takbeläggningen görs med plåt klickfals i röd kulör.

I tidigare ärende med diarienummer BN-2023/00287 har byggnadsnämnden beslutat om avslag av ansökan om bygglov för liknande åtgärd på samma fastighet. Med den nya ansökan, jämförande med förra ansökan, flyttas huvudbyggnaden cirka 2,7 m mot sydväst.

### **Handläggning**

På fastigheter Regndroppen 4 och 5 har det funnits en ladugård som har legat i ett värdefullt bebyggelseområde, gårdsmiljö på Östteg, enligt kommunens byggnadsordning för Teg. Ladugården har rivits, efter beviljat rivningslov i ärendet med diarienummer BN-2021/00440, efter att först avslogs rivningslovet i byggnadsnämnden och sedan överklagats byggnadsnämndens beslut hela vägen till mark- och miljödomstolen. Syftet med ansökan om rivningslovet, vilket står tydligt i mark- och miljödomstolens beslut, var *"att kunna bebygga fastigheterna i enlighet med detaljplanen"*. För båda fastigheter har nu sökts bygglov för liknande åtgärder, huvud- och komplementbyggnader med liknande placering, storlek och utformning, och som omfattas av samma planbestämmelser. För Regndroppen 4 gäller ärendet med diarienummer BN-2023/00938, och sökandena i båda ansökningar är släktingar samt har avsett att båda ansökningar hanteras parallellt.

Gällande Regndroppen 5, nuvarande ansökan innefattar en huvudbyggnad med 185,1 kvm BYA, som strider mot planbestämmelsen om att huvudbyggnaden inte får vara större än 150 kvm BYA. Av de 185,1 kvm

placeras 127,7 kvm på prickmark, mark som inte får bebyggas. Komplementbyggnaden har 50 kvm och överensstämmer därför med detaljplanen gällande tillåten BYA, men av de 50 kvm placeras 20 kvm på prickmark. Huvudbyggnaden (bostadshuset) placeras 3 m från fastighetsgränsen mot nordväst och cirka 3,3 m från fastighetsgränsen mot sydost, närmare än de 4,5 m tillåtna enligt byggnadsstadgan. Komplementbyggnaden (garage med carport) placeras 1 m från fastighetsgränserna mot nordväst och sydväst (mot gatan). Garaget är inte sammanbyggt med bostadshuset, därför gäller för garaget också de 4,5 m enligt byggnadsstadgan, inte de 3 m reglerade i detaljplanen för "med bostadshus sammanbyggd garagebyggnad". I ansökan nämner sökande att de föreslagna byggnaderna linjeras med andra byggnader på samma sida gatan och därför anpassas till befintliga förhållanden. Efter platsbesök har bygglovsavdelningen en annan analys av området och oavsett detta bedömer att det inte finns något särskilt skäl för placering av byggnaderna närmare fastighetsgränsen än det reglerat i byggnadsstadgan, därför innebär de föreslagna avstånden mellan byggnaderna och fastighetsgränsen avvikelser mot detaljplanen.

Sökande har informerats om alla föreslagna avvikelser, som är i huvudsak lika avvikelserna i förra ansökan. Redan i förra ärendet har sökande hänvisat till liknande avvikelser på grannfastigheter Regndroppen 1, 2, 3, 6 och 7. Regndroppen 1, 2, 3 och 7 har fått bygglov beviljade mellan 1963 och 1967, långt före 1987 då den äldre plan- och bygglagen vann laga kraft, och då var lagstiftningen mindre restriktiv gällande planavvikelser (dispenser hette då), vilket inte sker med nu gällande lagstiftning. Utöver det, för Regndroppen 3 har 2015 beviljats i byggnadsnämnden bygglov för carport placerad på prickmark, med "liten avvikelse". Huvudbyggnadens BYA för Regndroppen 1, 2, 3 och 7 är 132 kvm, 174 kvm, 192 kvm respektive 134 kvm. Regndroppen 6 har fått bygglov beviljat 2012, med "liten avvikelse gällande placering, byggnadsarea och komplementbyggnads höjd". Bygglovet för Regndroppen 6 omfattar en huvudbyggnad med 176 kvm BYA som placeras 80 kvm på prickmark och 3 m från fastighetsgränsen mot nordväst, och en komplementbyggnad med 46 kvm BYA som placeras 18 kvm på prickmark och 1 m från fastighetsgränsen mot sydost. Bygglovsavdelningens ställning idag om Regndroppen 6 är, med stöd av plan- och bygglagen samt rättspraxis, att

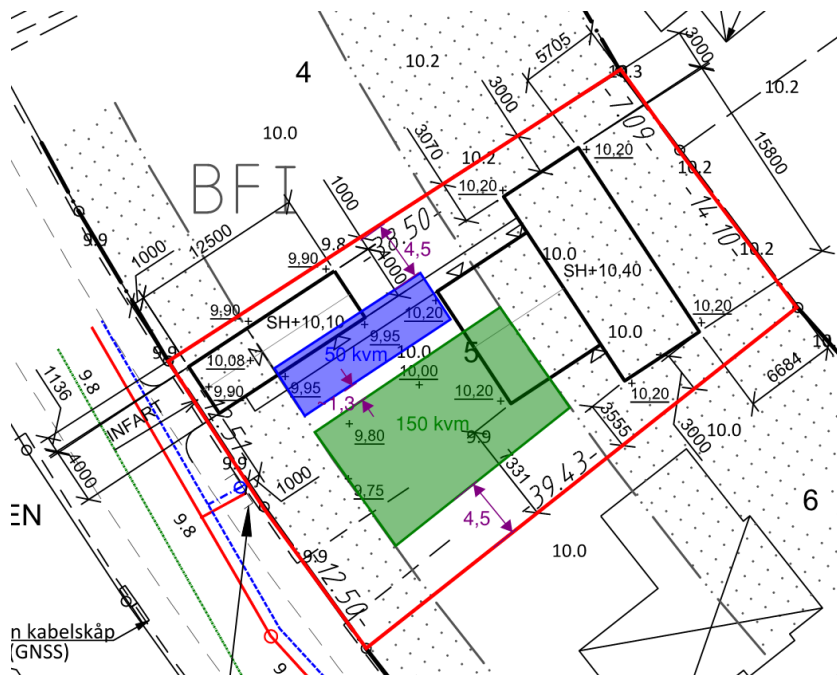
placering av båda byggnader med cirka hälften av sin area på prickmark inte kan anses som en "liten avvikelse". Huvudbyggnadens överskridande av tillåten BYA med 26 kvm (17 % av det tillåtet) kan inte heller ses som "liten avvikelse". Förutom att de fristående byggnaderna placeras betydligt närmare fastighetsgränsen än de 4,5 m reglerade i byggnadsstadgan. Därför anses att använda grannfastigheter som motivering för avvikelser för fastigheten Regndroppen 5 är inte godtagbart.

Oavsett planavvikelserna i omgivningen, gäller detaljplanen, och med stöd av plan- och bygglagen är den gällande detaljplanen som bygglovsavdelningen använder som verktyg för att bedöma om den nya ansökan uppfyller förutsättningar för att få bygglov beviljat. Ansökan för Regndroppen 5 innebär att huvudbyggnaden är 35,1 kvm (23 %) större än det tillåtet i detaljplanen, och 69 % av huvudbyggnaden samt 40 % av komplementbyggnaden placeras på prickmark. Dessutom placeras byggnaderna 1,2 m till 3,5 m närmare fastighetsgränserna mot sydost, sydväst och nordväst än det tillåtet i byggnadsstadgan (och detaljplanen).

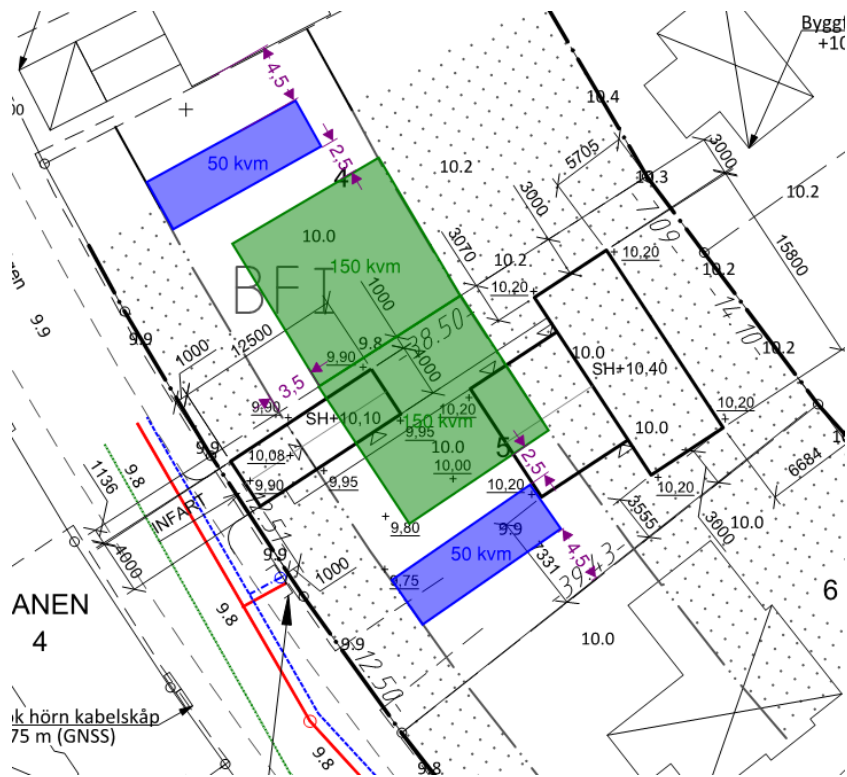
Av 9 kap. 31 b § punkt 1 PBL följer att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. Av 9 kap. 31 c § punkt 1 PBL följer att efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Bygglovsavdelningen bedömer att ingen av de ovannämnda föreslagna avvikelserna är en liten avvikelse, och att den sökta åtgärden varken tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Därför bedömer bygglovsavdelningen att det inte finns förutsättningar för att bevilja bygglovet (9 kap. 30 och 31 b-c §§ PBL).

Bygglovsavdelningen har informerat sökande om bedömningen, och visat i förra ärendet att det finns möjlighet att bygga ett fristående hus med komplementbyggnad med hela byggrätten tillåten i detaljplanen och som följer alla planbestämmelser.



I konversationen med sökande i förra ärendet nämndes även att, eftersom ansökan sker parallellt med ansökan för fastigheten Regndroppen 4, och med stöd av byggnadsstadgan och detaljplanen, kunde huvudbyggnaderna på båda fastigheter planeras sammanbyggda i fastighetsgränsen, vilket kunde möjliggöra ett mer effektivt nyttjande av marken som enligt detaljplanen får bebyggas.



Vid platsbesök upplevs i kvarteret och längs Ringvägen inget mönster gällande storlek och placering på byggnader, då byggnaderna har olika utformningar och placeras med olika avstånd från gatan eller från övriga fastighetsgränser. Ett förslag som ovan skulle därför inte avvika från något lokalt mönster, förutom att som sagt skulle det betyda att planbestämmelserna följs.

Trots detta, nämnde sökande att nuvarande ansökan har i förhand diskuterats med byggnadsnämnden och att sökande avser behålla ansökan med de nämnda avvikelserna, och att den så ska prövas i byggnadsnämnden.

Berörda sakägare och Gator och parker är hörda på nytt i ärendet. Gator och parker har lämnat in synpunkter/upplysningar, denna gång inte gällande hantering av dagvattnet, men gällande belysningsstolpe och infarts sten, vilka ska beaktas. Ingen berörd granne, inklusive ägare till fastigheterna Regndroppen 6 och 17, har denna gång lämnat in synpunkter.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse. Sökandes yttrande finns i helhet som bilaga, men här sammanfattas sökandes synpunkter. Sökande nämner att det nya förslaget togs fram efter samråd med byggnadsnämnden (bygglovsavdelningen var dock inte inblandad i detta) och anser att de föreslagna byggnaderna linjerar med angränsande byggnader. Enligt sökande är storlek på föreslagna byggnader lika byggnaderna på grannfastigheter. Sökande nämner att inget vettigt förslag till placering i enlighet med detaljplanen kunde tas fram.

Bygglovsavdelningen bemöter sökandes synpunkter med att nämna att utifrån inlämnade synpunkter kvarstår beslutsförslaget om avslag, med motiveringen att sökt åtgärd inte är en liten avvikelse och inte är förenlig med planens syfte, samt att det finns möjlighet att bygga med hela byggrätt inom marken tillåtet i detaljplan, med fristående hus eller med sammanbyggt hus med grannfastighet Regndroppen 4. Sökande nämner att ansökan tar hänsyn till övrig bebyggelse i området, men i själva sökandes yttrande visas ett flygfoto där det bevisas att byggnaderna i kvarteret och längs Ringvägen har olika utformningar och placeras med olika avstånd från gatan eller från övriga fastighetsgränser. Som nämnt ovan är just denna analys som resulterar från platsbesök, i kvarteret upplevs inget mönster gällande storlek och placering på byggnader, och ett förslag med fristående eller sammanbyggda byggnader i enlighet med detaljplanen skulle därför inte avvika från något lokalt mönster, förutom att det som sagt skulle betyda att planbestämmelserna och lagstiftningen följs.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-07-11
- Situationsplan, inkommen 2023-06-07
- Planritning hus, inkommen 2023-06-07
- Fasadritning hus, inkommen 2023-06-07
- Fasad- och sektionsritning hus, inkommen 2023-06-07
- Plan-, fasad- och sektionsritning garage, inkommen 2023-06-07
- Marksektionsritningar, inkommen 2023-06-07
- Yttranden från sakägare
- Yttrande från Gator och parker
- Yttrande från sökande

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Bruno Alves, 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.

**Information****Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

**Giltighetstid**

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

**Verkställbarhet**

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

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

**Bilagor**

- Kallelse till tekniskt samråd
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag



**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

**Beslutet skickas till**

- Kontrollansvarig

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 197

### Regndroppen 4

Diarienum: BN-2023/00938

## Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport

### Beslut

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

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Patrik Widebo.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 34 465 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 8 juni 2023. Tidsfristen har överskridits med 1 vecka.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

Inom planområdet och i synnerhet inom kvarteret Regndroppen har flera liknande avvikelser tidigare tillåtits. En planenlig placering skulle bryta mot det mönster som övrig bebyggelse följer.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser 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 ansökan kan bifallas.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage med carport inom fastigheten Regndroppen 4 som är en obebyggd fastighet i stadsdelen Teg, tidigare stod en ladugård på fastigheten som är riven.

Enbostadshuset och garage med carport har tidigare prövats i byggnadsnämnden och fick avslag, bygglovsärende BN-2023/00284. I det nu sökta förslaget har enbostadshusets placering reviderats och flyttats västerut. Detta innebär att enbostadshusets placering är längre från grannfastighet i öster samt inte lika mycket på prickad mark som i det tidigare förslaget. Enbostadshuset är dock fortfarande till större del placerat på prickad mark som inte får bebyggas. I övrigt är sökt åtgärd lika som förslaget i bygglovsärende BN-2023/00284.

Enbostadshuset är i en våning, fasad är stående och liggande träpanel i vit kulör, taket är svart plåt och byggnadsarea (BYA) är 185,1 m<sup>2</sup>. Garage med carport är i en våning, fasad är liggande träpanel i vit kulör, taket är svart plåt och BYA är 50 m<sup>2</sup>. Carportsdelen är placerad 1 meter från tomtgräns mot gata med öppna väggar och endast stolpar mot gata. Trafiksäkerheten bedöms vara uppfylld med godkänd sikttriangel mot gata.

Ansökan avviker från gällande detaljplan avseende att enbostadshuset överskrider byggrätten för huvudbyggnad och placeras till större del på prickad mark som inte får bebyggas. Garage med carport klarar byggrätten för komplementbyggnad men strider mot detaljplanen avseende att carportsdelen placeras på prickad mark som inte får bebyggas och att garagedelen placeras närmare tomtgräns än 4,5 m mot granne.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.

En översiktlig granskning av detaljplaneområdet har genomförts och fastigheterna som ligger efter samma gata/linje har liknande placering för huvudbyggnad högt upp på fastigheten på prickad mark och komplementbyggnaderna är placerade längre ner på fastigheten mot gata.

Fastigheterna Regndroppen 1–3 är beviljade liknande som sökt åtgärd på prickad mark varav Regndroppen 1,2 och 3 BYA för huvudbyggnad är cirka 132 m<sup>2</sup>, 174 m<sup>2</sup> och 192 m<sup>2</sup>. Berörda fastigheter är beviljade med dispens innan 1987. Regndroppen 3 har utöver det beviljats bygglov 2015 för en carport på prickad mark som liten avvikelse av byggnadsnämnden.

Fastigheten Regndroppen 6 har beviljats bygglov 2012, med liten avvikelse gällande placering, byggnadsarea och byggnadshöjd för komplementbyggnad. Bygglövet för Regndroppen 6 omfattar en huvudbyggnad på cirka 176 m<sup>2</sup> BYA varav cirka 80 m<sup>2</sup> placeras på prickad mark och komplementbyggnad på cirka 46 m<sup>2</sup> BYA varav cirka 18 m<sup>2</sup> placeras på prickad mark. Fastigheten Regndroppen 7 är även den beviljad med huvudbyggnad och komplementbyggnad delvis på prickad mark och är beviljad före 1987.

Fastigheterna Norrskenet 1–6 som är placerade norr om berörd fastighet är huvudbyggnaderna beviljade delvis på prickad mark men inte i samma grad som på fastigheterna regndroppen 1–3, även dessa är beviljade före 1987. Byggnadsnämnden har utöver det beviljat bygglov på fastigheterna Norrskenet 1 och 6 för inglasat uterum på prickad mark 2014 och 2015.

### **Handläggning**

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse. Yttrandet biläggs beslutsförslaget i sin helhet, men här sammanfattas sökandes synpunkter;

- Det nya förslaget har tagits fram efter samråd med byggnadsnämnden och storleken på föreslagna byggnader liknar byggnaderna på grannfastigheter och de föreslagna byggnaderna linjerar med angränsande byggnader.
- Förslaget följer inte helt detaljplanen men det är anpassat till omgivande bebyggelse avseende placering och storlek. En anpassning till detaljplanens bestämmelser skulle medföra att det blir svårt att använda tomtens och att byggnaderna avviker från mönstret i området.

- Inom området är många avvikelser avseende storlek och placering godtagna, vilket borde medföra att även de nu aktuella avvikelserna skulle kunna anses vara små.

Yttrandet från sökande medför ingen ändring av bygglovsavdelningens bedömning och beslutsförslaget om avslag kvarstår.

#### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-07-10
- Situationsplan, inkommen 2023-06-07
- Planritning, inkommen 2023-06-07
- Fasad- och sektionsritning, inkommen 2023-06-07
- Marklinjer, inkommen 2023-06-07
- Fasadritning, inkommen 2023-06-07
- Plan-, fasad-och sektionsritning garage, inkommen 2023-02-22
- Yttranden från sakägare

#### **Beredningsansvarig**

Jesper Lundmark, 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.

#### **Information**

##### **Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

##### **Giltighetstid**

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

**Verkställbarhet**

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

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

**Bilagor**

- Kallelse till tekniskt samråd
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

**Beslutet skickas till**

- Kontrollansvarig

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 198

### Normjöle 1:210

Diarienum: BN-2023/00375

## Lov i efterhand för fasadändring av carport

### Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov i efterhand för fasadändring av carport med stöd av 9 kap. 30–31 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 0 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 22 mars 2023. Tidsfristen har överskridits med mer än 5 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Skäl till beslut

Åtgärden, det vill säga bygglov i efterhand för fasadändring av carport, överensstämmer inte med detaljplanen.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda.

Förslaget innebär att en del av carporten (61,82 m<sup>2</sup>) som tidigare betraktades vara öppenarea omvandlas nu till bruttoarea och den sammanlagda BTA överskrider byggrätten inom fastigheten med 60,16 m<sup>2</sup> BTA.

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

Avvikelsen bedöms inte vara liten eller av begränsad omfattning.

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

Byggnadsnämnden bedömer därför att bygglovet inte ska ges för åtgärden. (9 kap. 30, 31 b, 31 c §§ PBL).

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov i efterhand för fasadändring av carport på fastigheten Norrmjöle 1:210. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480-P92/12 som läses tillsammans med 2480K-P01/55.

På fastigheten har en fasadändring av en komplementbyggnad genomförts. En carport har byggts igen med en vägg och tillhörande garageport. Ett tillsynsärende (BN-2022/02128) om frågan pågår efter en inkommen anmälan. Där har åtgärderna bedömts som olovliga och att det inte var sannolikt att bygglov skulle kunna ges i efterhand.

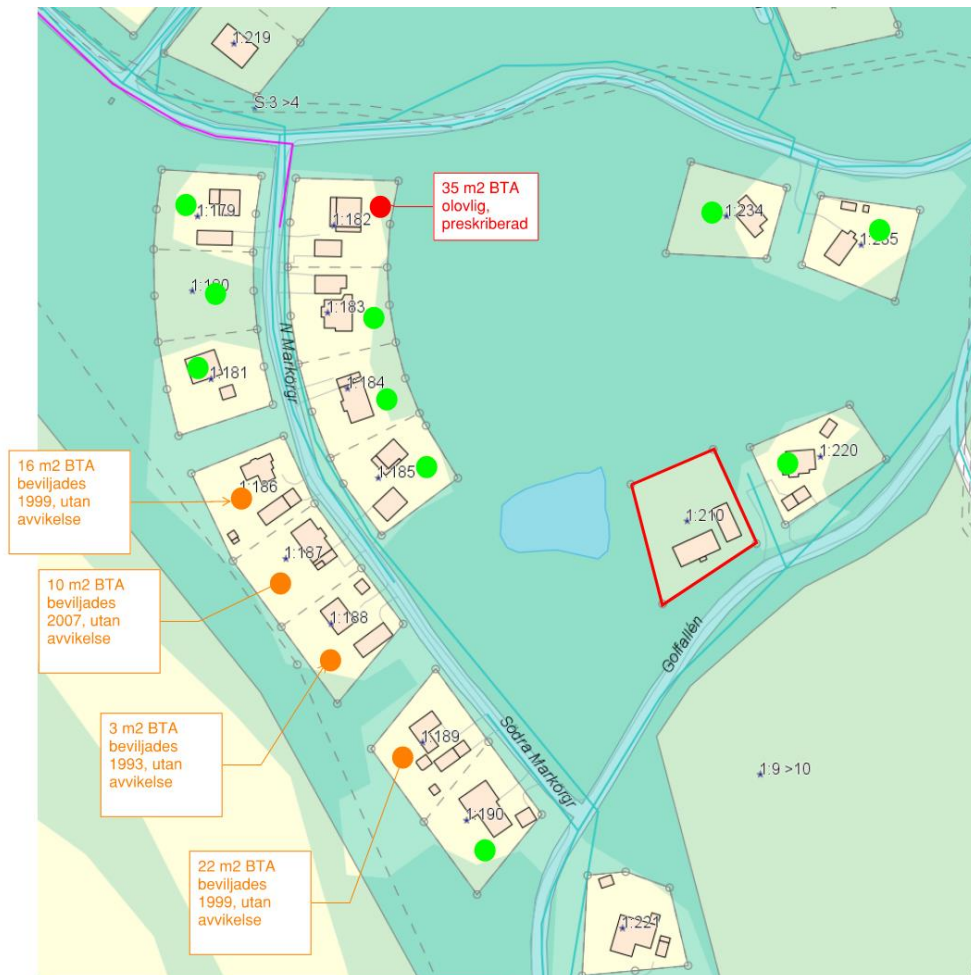
Komplementbyggnaden beviljades 2021-09-14 (BN-2021/01671). I gällande detaljplan regleras byggrätten på fastigheten i bruttoarea (BTA). Bygglövsavdelning har tolkat i det ursprungliga ärendet (BN-2020/00547) att bestämmelsen som gäller inom fastigheten avseende byggrätt är  $e_1$  i stället för  $e_2$  eftersom ursprungligen var tomten delad i två fastigheter avsedda för parhus. Därmed får endast en huvudbyggnad samt komplementbyggnader (gäststuga, uthus) uppföras med en sammanlagd bruttoarea av högst 150 m<sup>2</sup>.

Befintlig huvudbyggnad inom fastigheten utnyttjar redan 148,34 m<sup>2</sup> BTA. Den tillkomna fasaden innebär att en stor del av komplementbyggnaden



övergår från att betraktas som öppenarea till att betraktas som bruttoarea så att den tillåtna bruttoarean överskrids med 60,16 m<sup>2</sup>.

Bygglovsavdelning har utrett alla bygglov som har beviljats under åren i området. Av femton andra tomter i närheten har ingen avvikelse från planen beträffande BTA beviljats hittills. Det finns fyra fall där man har beviljat större ytor än det som planen tillåter (mellan 3 och 22 m<sup>2</sup> BTA) men utan att benämna avvikelsen. Även om man granskar hela planområdet konstaterar man att det finns många lediga tomter fortfarande och att de som har byggts verkar inte ha speciella stora byggnader.



### Handläggning

Sökande blev informerad om att det inkomna förslaget inte uppfyllde de förutsättningar som gällde för fastigheten. Sökande bestämde ändå, den 29 maj 2023, att ta ärendet till byggnadsnämnden med argument att de som

är åretruntboende inom detaljplaneområdet har på grund av begränsningen tvingats hitta andra mindre lämpliga lösningar för bilar och andra nödvändig persedlar. De konstaterar att närliggande fastigheter i området inte är belagda med samma begränsning som Norrmjöle Golfby, vilket i hög grad påverkar värdet av deras fastigheter negativt.

De som har fastigheter i området har därför gått samman tillsammans med Team Öhman som exploaterar tomter inom området, i en begäran till byggnadsnämnden i Umeå kommun om att utöka byggrätten från dagens 150 m<sup>2</sup> till 220 m<sup>2</sup>.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över förslaget till tjänsteskrivelse. Sökande har yttrat att:

- Norrmjöle Golfby etablerades i början på 1990-talet. Kommunens intresse för utveckling av området var inte stor, vilket innebar att man då begränsade byggrätten till 80 + 70 m<sup>2</sup>. Syftet var sannolikt att försvåra för de som köpte tomterna och ville bosätta sig där året runt. Detta visar sig omöjligt att förhindra och efter en tid går Umeå kommun med på att förändra/utöka byggrätten till 150 m<sup>2</sup>. Dock missade man möjligheten att i detaljplanen att medge byggrätt för komplementbyggnad på 70 m<sup>2</sup>, vilket övriga kommuner norr och söder om Umeå (Örnsköldsviks och Skellefteå kommuner) gett möjlighet i sina detaljplaner.
- Närliggande områden till Norrmjöle Golfby har inga begränsningar för byggrätten, vilket innebär stor och orättvis påverkan på möjligheten att bo året runt i området samtidigt som värdet på fastigheterna avsevärt försämrats.
- I dagsläget finns det närmare 110 bebyggda fastigheter i Norrmjöle Golfby. Ca hälften av fastigheterna är åretruntbostäder. Ytterligare ett 20-tal fastigheter planeras att bebyggas inom de närmaste åren, vilket innebär att intresset för boende i området är tydligt.
- Det är vanligt förekommande att man över tiden i området byggt in sina carportar till varmbonade garage.
- Under våren uppvaktades Kommunstyrelsens ordförande och byggnadsnämndens ordförande angående behovet av förändring av detaljplanen för Norrmjöle Golfby, vilket mottogs på ett positivt sätt av byggnadsnämndens ordförande Mikael Berglund.
- I bifogade dokument har boenden inom Norrmjöle Golfby lämnat in en ansökan till Umeå Kommun med önskemål om förändring av detaljplanen för Norrmjöle Golfby, innebärande utökad byggrätt till 150 + 70 m<sup>2</sup>

- Med hänvisning till ovanstående sakska! är sökandes önskemål och förhoppning att byggnadsnämnden beviljar ansökan om fasadförändring av carporten, alternativt medger dispens för aktuell förändring till dess Umeå Kommun handlagt och beviljat ansökan om utökad byggrätt för Norrmjöle Golfby.

Bygglovavdelningens kommentar:

- Fastighetensvärde har inte försämrats med den nya planen eftersom den totala byggrätten är samma som tidigare.
- Planenssyfte var att tillskapa ca. 70 nya tomter för fritidsbebyggelse (inte permanentbostäder).
- Majoriteten av fastigheter i området ligger inom detaljplanelagda områden.
- Alla detaljplaner i området har samma bestämmelse avseende utnyttjandegrad, förutom en, där begränsas byggnadsarea (inkl. uthus) till 220 m<sup>2</sup> BYA.

#### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-06-29
- Situationsplan, inkommen 2023-03-01
- Planritning, inkommen 2023-03-01
- Fasadritning, inkommen 2023-03-01
- Detaljritning, inkommen 2023-03-01

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

#### **Beslutsordning**

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

#### **Information**

##### **Bilagor**

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

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

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 199

### Frigg 7

Diarienum: BN-2023/00537

## Tillbyggnad av flerbostadshus

### Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med stöd av 9 kap. 30–31 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 38 046 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 4 juli 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av befintligt femvåningsflerbostadshus i form av påbyggnad med tre ytterligare våningar inom fastigheten Frigg 7. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplan 2480K-P2019/1 som vann laga kraft den 7 januari 2019.

Ett av grundkraven för att kunna bevilja ett bygglov är att lägenheterna har förutsättningar för att bli tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt 8 kap. 1 § tredje punkten PBL.

Lägenheterna som ansökan i detta fall handlar om saknar förutsättningar för att bli tillgängliga och användbara då kravet att transport med sjukbår i hiss ska kunna ordnas i bostadshus med fler än fyra plan (3:144 BBR) ej uppfylls.

Även om frågan skulle kunna bedömas vara ett tekniskt egenskapskrav som skulle avgöras vid det tekniska samrådet bedömer bygglovsavdelningen att påverkan i den eventuella utformningen av byggnaden är tillräckligt omfattande för att kräva att beslutet ska tas i bygglovsskedet.

I och med att förutsättningar saknas för att byggnaden ska bli tillgänglig och användbar, och speciellt med tanke att frågan beaktades redan i detaljplanens beskrivning där en lösning med nya hissar utanför nuvarande gårdsfasad men i anslutning till befintliga trapphus planerades, ska inte bygglov ges enligt 9 kap. 30 § fjärde punkten PBL och ansökan ska därmed avslås.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser som sagt påbyggnad av befintligt flerbostadshus med två från gatufasaderna indragna bostadsvåningar, samt en tredje våning som ska utföras ännu mer indragen i enlighet med detaljplanen.

Bygglövsavdelningens bedömning är att förslaget uppfyller planens bestämmelser avseende friytans storlek, högsta byggnadshöjd, taklutning och antal våningar. Inga friskluftgång redovisas utanför taknivån, entréerna finns mot gatan, inga inglasade balkonger föreslås mot gatan. Ingen fritt hängande balkong eller skärmtak planeras över gatumark.

Det som bedöms vara speciellt känsligt och relevant i ärendet är allt som är relaterad med gestaltning och utformning.

Den befintliga byggnaden på Frigg 7 (Valandhuset) ritades av arkitekt Erik Thelaus och uppfördes 1965 som handels- och kontorsbyggnad för försäkringsbolaget Valand. Fasaderna utfördes i gedigna material: gult glaserat tegel och koppar som fördelades symmetriskt i olika fält. Byggnaden innehåller lokaler för handel i markplan, en kontorsvåning samt tre våningar bostäder med totalt 43 lägenheter. Av lägenheterna återfinns ett visst antal i lägre flygelvåningar längs Nygatan och Skolgatan. Lägenheterna är åtkomliga via fyra trapphus mot Rådhusplanaden, via ett trapphus mot Nygatan och från kvarterets inre över den upphöjda

gården/överbyggda butiksvåningen. De större lägenheterna har balkonger mot gården.

Under befintliga byggnader och mark, med infart från Nygatan, finns parkeringsplatser.

Inlastning till butiker sker till viss del via gården med infart från Götgatan eller från Skolgatan. Från Skolgatan kan mindre fordon via en portik ta sig in på gården.

Byggnaden är k-markerad enligt plankartan och klassad som värdefull. Därmed ska om- eller tillbyggnad ske med varsamhet, metoder och material ska noga övervägas och det kulturhistoriska värdet får inte reduceras.

Byggnaden är också blåprickad inom byggnadsordningarna för Centrumfyrkanten där den beskrivs som en god representant för sextiotalets byggande i centrum. Den ingår också i det värdefulla stadspartiet Rådhusplanaden.

Ett av syftena med planen är att beakta värdekärnan Rådhusplanaden och en god stadsbild samt säkerställa riksintressets övriga kulturmiljövärden. Därmed anges i plankartan att fasader ska utföras i enlighet med illustrationer (se nedan), planbeskrivningens avsnitt "Nya byggnader" samt gestaltningsprogrammets avsnitt "Byggnadens utformning".



Vy från Rådhusplanaden

Illustration: SWECO



Vy från Götgatan

Illustration: Arkinova

I planbeskrivningens avsnitt "Nya byggnader" förklaras att de övre våningarna på Frigg 7 ska uppföras indragna och att byggrätten medger också att bostäderna i våning 6–8 kan göras åtkomliga via nya hissar placerade utanför nuvarande gårdsfasad, men i anslutning till befintliga trapphus. Från marknivån kan en separat hiss/trapphus ge tillgänglighet till den övre gårdsnivån där också en mindre utbyggnad med bostadskomplement medges. Huvudprincipen för gestaltning ska vara att påbyggnaden samspelar med befintlig byggnad men ändå uppvisar självständig karaktär. De material och kulörer som medges i



gestaltningssystemet, skivor av fibercement respektive metall, förstärker den befintliga byggnadens karaktär med en tidsaktuell arkitektur. Angående utformningen anges att den ska utföras i enlighet med gestaltningssystemet där såväl gestaltning som materialfrågor behandlas.

I gestaltningssystemet förklaras generellt att förutom placering och volym är de nya byggnadernas övriga estetiska uttryck av stor betydelse för den framtida upplevelsen av stadsmiljön och den angränsande kulturmiljön. Det är därför viktigt att de nya byggnaderna ges ett stadsmässigt och värdigt intryck. Fasadmaterialen ska vara vackra, gedigna och beständiga över tiden. För att motverka oroliga fasader ska antalet material och kulörer begränsas.

Enligt programmet ska Valandhusets påbyggnad delas upp i volymer likt den befintliga byggnaden där enbart valen av lätta respektive tunga material ger effekt. De befintliga lägre våningarna har en horisontalitet, medan bostadsvåningarna ger en vertikal verkan.

Gestaltningssystemet med påbyggnaden är att förstärka de vertikala riktningarna.

Principen ska vara att matt yta placeras över befintlig matt yta, reflekterande yta placeras ovanför befintlig blank yta. För att detta ska vara möjligt ska på- och tillbyggnadens fasader kläs med material som kan associeras till den befintliga byggnaden: matt fibercement bör kunna ta upp den befintliga idag mörka, grågröna och matta kopparen; det glaserade, blanka och ockrafärgade teglet kan få en slags vertikal förlängning i diskret reflekterande metallytor. Dessa högt belägna metallytor bör i solljus kunna uppfattas ha en varm ton (se illustrationer nedan).



*Vy från Rådhusplanaden.*



*Gårdssidans på- och tillbyggnad*

Fibercementskivorna ska placeras enligt gestaltungsprogram i vertikal riktning och ges grå(grön) kulör. Metallen, som kan vara ytbehandlad koppar, PVD-färgat rostfritt stål eller färgaluminium, ska ges horisontell riktning associerande till de befintliga murade fasadytorna. Gårdssidans fasader ska behandlas på ett likartat sätt. Här kommer dock skivmaterialet att nyttjas till att förstärka den vertikalt som befintliga och nya balkonger utgör.

Förslaget innebär att använda composite-skivor (typ Alucobest) i vertikal riktning med matt kopparyta i stället för fibercementskivor samt horisontella bronze composite-skivor som förlängning av teglet. Bygglövsavdelningens bedömning är, i avvaktan på museets yttrande, att användning av kopparskivor som föreslås i stället för fibercementskivorna som anges i gestaltungsprogrammet kommer att samspela bättre med grundbyggnaden och bidra att motverka oroliga fasader i enlighet med gestaltungsprogrammets intentioner.

Fläktrummens plåttäckning och utformning återspeglar den befintliga och bedöms inte vara speciellt ögonframkallande.

På innergården ska också användas träpanel för att skapa värme till fasaden. Eftersom fasaden är sekundär och skapar ett betydligt mindre intryck för omgivningen bedöms avvikelsen av materialval som acceptabel.



*Illustration av sökandes förslag*

### **Handläggning**

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över kravet om hissar som möjliggör transport med sjukbår.

Sökandes argument är att med lösningen i detaljplanen höjs inte tillgängligheten för de som bor i befintlig byggnad samt det skyddsvärda blåprickade huset förses med ej arkitektoniskt utanpåliggande hissar på terrasstaket och är därmed en lösning som både förfular befintligt hus

samt att det krävs två separata hissar för att komma upp till tillbyggnadsvåningarna. En lösning som dessutom kräver lång sidoförflyttning utomhus på terrasstaket för åtkomst till hissarna för respektive trapphus. I sökandes förslag skulle trapporna i stället vara enligt bårstandard, alla trapphus får tillgängliga och moderna hissar för samtliga plan samt tillgång och avstigning i källarplan samt parkeringsplatser. Sökande anser att det skulle därför vara uppenbart oskäligt och ej ekonomiskt eller tekniskt motiverat att i detta fall uppfylla tillgänglighetskravet med bårhiss för en påbyggnad på tre våningar. De anser att byggnadsnämnden har stöd för att anpassa och göra avsteg från kravet på tillgänglighet och användbarhet avseende storleken på hissar då det är en ombyggnad som enbart är de tre översta våningarna och ej omfattar någon ombyggnation i befintlig byggnad.

Vidare betonar sökande, efter att ha läst förslaget till tjänsteskrivelse, att med förslaget blir en bättre tillgänglighet för alla i huset med nya och större hissar som går från källarplan upp till plan 8 med utökad tillgänglighet på samtliga våningsplan. Ett mervärde är att den vackra fasaden behålls intakt genom att ta bort de utstickande trapphusen. Även om ingen lägenhet, ny eller befintlig, har full tillgänglighet med bårhiss utan alla 65 lägenheter har tillgänglighet genom sittande bårhiss, något som sannolikt uppfyller behoven bättre för rörelsehindrade samt sjukvårdspersonal, enligt sökande. Sökande hänvisar också till bilagor 1–3 som bifogas till tjänsteskrivelsen.

I bilagan nr 3 förklarar och jämför sökanden de befintliga omständigheterna med detaljplanens lösning och förslaget som prövas nu:

- Den befintliga byggnaden har idag ingen tillgänglig entré. Huvudentréerna har mellan 3–6 st trappsteg från markplan innan man når hiss för vidare transport inom fastigheten. Garagedriften är inte tillgänglig heller. Hissarna har en golvyta på ca 1,0 m x 1,0 m och uppfyller därmed inte dagens krav. Hisskorgen kommer att bli ännu mindre när de invändiga dörrarna monteras. Tvättstugorna i källarplanen är nyligen renoverade.
- Lösningen i detaljplanen är att för att nå de nya lägenheterna behöver man gå in i entrén vid Nygatan 22, komma upp via hiss till gårdsplanet en våning upp och gå utvändigt till de trapphus som

ligger dockade mot befintlig byggnad. Befintliga butiksverksamheter i markplanet samt konstruktiva problem gör att man inte kan försänka hissgruppen genom befintligt bjälklag. Därför måste hissen höjas så att hissgruppen är i ök bef. betongbjälklag. Hissentrén skulle ligga därför ca 700 mm över färdig höjd på gårdsplanen och förbinds via ramp utvändigt för att sedan åka till tillbyggnadsplanen. Ingen åtgärd på befintliga hissar eller trapphus utförs. Tillgänglighet till förråd och gemensamma tvättstugor sker via entréer till befintlig byggnad med den hiss som byggs ny innanför entrén vid Nygatan 22 alternativt via garageramp. För att uppföra de nya trapphusen behöver 2 st. lägenheter utgå. Lösningen innebär att gemensamheten och jämställdheten minskas och polarisering mellan de som bor och verkar där blir större.

- I sökt bygglov sänks alla entréer så att man med sittbårshiss når respektive entré Rådhus Esplanaden 5A, 5B, 7A och 7B i markplan. Hiss storleken utökas från 1,0 x 1,0 till 1,4 x 1,1 m. Hissarna har tillgänglighet med sittbår till samtliga lägenheter såväl i befintlig byggnad så som tillbyggnad. Alla hissar når även källarplan. Med förslaget till bygglov så behåller man det flöde och logik vilket byggnaden var skapad. Det görs även mindre strukturella åtgärder än förslaget med utanpå liggande hissar. Ingen påverkan på fasad på skyddsklassat bef byggnad.

#### Bygglövsavdelningens kommentar:

- Det eventuella intrycket i byggnadens kulturvärde som de nya hissar skulle kunna innefatta är redan övervägd och avgjord i detaljplanen.
- Lösningen som sökande föreslår med mindre inre nya hissar från källaren till den högsta våningen är tekniskt kompatibel med bårhissar på utsidan i enlighet med planens intentioner.
- Verksamhetslokaler och butiker på markplan har en rumshöjd på 3,10 m. En begränsad sänkning av rumshöjd med 70 cm under de eventuella nya hissar verkar kunna vara rimlig.
- Transport med sjukbår i hiss ska kunna ordnas i bostadshus med fler än fyra plan, enligt BBR, något som inte uppfylls redan idag. Att behöva bära en person i sjukbår åtta våningar ner med svängda trappor, något som nödvändigtvis kommer att hända någon gång under byggnadens liv, bedöms inte godtagbar.

- Sittbår hiss är inte definierad i BBR. 1,1 x 1,4 m är minimimått enligt BBR för hiss som rymmer eldriven rullstol för begränsad utomhusanvändning plus hjälpare. Det är inte säkert att större rullstolar ryms och det är trångt om plats för medhjälpare. För personer med stelt ben som måste sitta med benet utsträckt kan hissdjupet 1,40 m vara för litet.
- Även möjligheten att sy ihop alla våningar från källaren till våning 8 med de nya hissarna på utsidan borde utredas. På så sätt skulle hela byggnaden bli helt tillgänglig och fordonscirculation i garaget skulle beröras betydligt mindre än med nuvarande förslag.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-07-31
- Situationsplan, inkommen 2023-07-04
- Planritningar, inkomna 2023-07-04
- Fasadritningar, inkomna 2023-07-04
- Sektionsritningar, inkomna 2023-07-04
- Detaljritning, inkommen 2023-07-04
- Illustration, inkommen 2023-07-04

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

**Förslag till beslut på sammanträdet**

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

**Beslutsordning**

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

**Information****Bilagor**

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

**Beslutet skickas till**

- Kontrollansvarig

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 200

### Holmnäs 1:10

Diarienum: BN-2021/00421

## Nybyggnad av markstation - efter återförvisning från länsstyrelsen

### Beslut

1. Byggnadsnämnden delegerar till ordföranden att besluta i ärendet efter att ansökan kompletterats med erforderliga underlag från Umeå Energi.
2. Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

Ansökan avser nybyggnad av en markstation inom fastigheten Holmnäs 1:10. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller några områdesbestämmelser.

Av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en byggnad utanför ett område med detaljplan om det förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda. Byggnadens utformning och placering är lämpad med hänsyn till stads och landskapsbilden. Byggnaden placeras på utkanten av en åkermark och tar viss brukningsvärd åkermark i anspråk. Markstationen är en nödvändig kompletteringsåtgärd för att kunna försörja området med goda el-leveranser och bedöms vara av väsentligt samhällsintresse som tekniskt försörjningssystem. Sökande har vidare presenterat ett område som de behöver hålla sig inom för att bibehålla en acceptabel el-kvalitet för samtliga abonnenter och inom detta område så har fastighetsägare förordat aktuell placering. Behovet har alltså inte kunnat tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att bygglov kan beviljas med stöd av 9 kap. 31 a § PBL. Innan bygglovet kan beviljas behöver ansökan dock kompletteras med underlag från Umeå Energi. Byggnadsnämnden



delegerar till ordföranden att besluta i ärendet efter att ansökan kompletterats med erforderliga underlag från Umeå Energi.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser nybyggnad av en markstation inom fastigheten Holmnäs 1:10. Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område och omfattas inte av några områdesbestämmelser.

Byggnaden placeras på utkanten av ett jordbruksblock och ca 9 meter från vägmitt i söder och ca 11 meter från vägmitt till väster. Platsen valdes efter dialog med markägaren. Byggnaden är ca 7 m<sup>2</sup> och har en nockhöjd på ca 2 meter.

### **Handläggning**

När ansökan kom in den 1 mars 2021 så hördes berörda sakägare och ärendet beviljades efter att inga negativa synpunkter kommit in. Senare, den 9 december 2022, kom en överklagan in från en annan sakägare som framförde att de inte getts chans att lämna synpunkter på placeringen och att de inte godkände den. Det visade sig att denna sakägare har en nyttjanderätt för att bruka åkermarken som markstationen ställts på men den informationen har inte framgått av något arrendeavtal som syns i kommunens system och är inte heller inskrivet i fastighetsregistret.

Med den bakgrunden beslutade Länsstyrelsen att återförvisa ärendet för fortsatt handläggning och ge sakägaren möjlighet att lämna synpunkter.

Berörda sakägare och remissinstanser har givits möjlighet att lämna synpunkter.

Vakin inkom till en början med synpunkter men frågan har sen dess lösts.

Sakägare har inkommit med synpunkterna att åkermarken brukats enligt deras avtal sen 1999. Markstationen upptar brukningsvärd jordbruksmark, leder till anpassad maskinkörning och förstör den lantliga miljön. Nyttjandet av deras väg har även påverkats under tiden maskiner stått där för uppförande av markstationen.

Sökanden har svarat att de behöver hålla sig inom ett visst område för att bibehålla en acceptabel elkvalitet för samtliga abonnenter och att fastighetsägaren förordade denna placering. Umeå Energi hade inte heller fått information om att åkermarken var utarrenderad till sakägarna som senare överklagade beslutet.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-06-20
- Situationsplan, inkommen 2023-03-14
- Översiktskartor, inkommen 2021-03-01
- Planritning, inkommen 2021-03-01
- Fasadritningar, inkommen 2021-03-01
- Foto, inkommen 2021-03-01
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) – Delegation till ordföranden att besluta i ärendet efter att ansökan kompletterats med underlag från Umeå Energi.

**Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämndens beslutar enligt förslaget att delegera till ordföranden att besluta i ärendet efter att ansökan kompletterats med erforderliga underlag från Umeå Energi.

**Bilagor**

- Överklagandehänvisning

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

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

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 201

### Umeå 2:1

Diarienum: BN-2023/00928

## Marklov för uppfyllnad

### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om marklov för uppfyllnad med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

2. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
3. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
4. Efter färdigställande får åtgärden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked är givet.
5. Avgiften för marklovet är 10 630 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 9 juni 2023. Tidsfristen för handläggning har överskridits med 1 vecka.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Skäl till beslut

Ansökan avser anordning av pulkabacke inom fastigheten Umeå 2:1. Den aktuella delen av fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P173/1958.

Av 9 kap. 35 § PBL följer att marklov ska ges för en åtgärd som inte strider mot detaljplanen, inte förhindrar eller försvårar det berörda områdets användning för bebyggelse, inte medför störningar eller betydande

olägenheter för omgivningen och uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § tredje stycket och 8 kap. 9–12 §§ PBL.

Åtgärden innebär att en kulle skapas för att förbättra möjligheterna för pulkaåkning. Gällande detaljplan anger att platsen får användas för park och plantering vilket bedöms vara förenligt med åtgärden. Ett antal sakägare har framfört synpunkter och ställer sig negativt till åtgärden, bland annat med avseende på säkerhetsrisker, försämrade sikt på den öppna parkytan och insikt från kullen till närliggande hus, samt att den kan komma att störa nyttjandet av parken. Sökanden har svarat att avdelningen på Gator och parker har underlag som visar på att platsen har ett behov av fler lektytor och speciellt av den sorten som fungerar under vinterhalvåret. Kullen ska utföras så att den är säker och så att den inte ökar insikten till sakägare. Byggnadsnämnden bedömer att åtgärden inte orsakar sådana betydande olägenheter som ger skäl till avslag. Eftersom sökta åtgärder uppfyller de krav som ställs för att bevilja marklov så ska lov ges.

Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs något tekniskt samråd och att kraven för startbesked enligt 10 kap. 23 § PBL är uppfyllda. Startbesked ska därför ges i enlighet med 10 kap. 22 § PBL.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser anordning av en kulle intill framtida lekplats för att göra lekytan användbar även under vinterhalvåret. Ytan som berörs är ca 550 m<sup>2</sup>.

### **Handläggning**

Berörda kända sakägare och remissinstanser har givits möjlighet att lämna synpunkter.

Umeå Energi har svarat att det finns kabelstråk i området och att de ska beaktas vid schaktning.

Ett flertal sakägare ställer sig negativt till åtgärden och framför att parken bör fortsatt vara en naturpark och att det inte finns behov att ändra den till något annat som ex. en lekplats med pulkabacke. Backen stör funktionen

för brännboll, fotboll m.m. som utövas i området, och det stör även sikten i parken som annars känts öppen och trygg. Jordmassor kan även innehålla invasiva arter. Pulkabacken kan göra att barn åker in i träd och ut på cykelbanan, och den ökar insikten till intilliggande hus samt att ljudnivån kan höjas.

Sökanden har tagit del av inkomna synpunkter och svarat att de har bra underlag för bedömning om vart det finns behov av lekplatser och aktuell plats är en sådan, speciellt vad gäller aktivitetsplats för vinterhalvåret. Åtgärden kommer inte påverka skidspåren och innebär endast små förändringar av befintlig mark.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-08-03
- Huvudritning, inkommen 2023-06-09
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

**Beslutsordning**

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

**Information****Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

**Giltighetstid**

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

**Verkställbarhet**

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

tidigast fyra veckor efter att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

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

**Bilagor**

- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning
- Informationsbilaga

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 202

### Stadsliden 3:10

Diarienumr: BN-2023/01043

## Tillbyggnad av industribyggnad med carport och skärmtak

### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av industribyggnad med carport och skärmtak.

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

2. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
3. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
4. Efter färdigställande får byggnaden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked har getts.
5. Avgiften för bygglovet är 19 022 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 22 juni 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

I detaljplanen finns ingen plats i närheten avsatt för täckta parkeringar. Denna funktion är av stor vikt för den verksamhet som bedrivs i byggnaden.

Placeringen på norra sidan gör att inverkan på det kulturhistoriskt värdefulla delarna av området är minimal. Med hänvisning till ovanstående så beslutar byggnadsnämnden att bifalla ansökan.



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 tillbyggnad av industribyggnad med carport och skärmtak inom fastigheten Stadsliden 3:10. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P06/44.

Åtgärden innebär en carport och skärmtak om ca 93 m<sup>2</sup>. Kulör och material blir lika befintlig plåt på byggnaden. I ett tidigare ärende så beviljades nybyggnad av en carport om 174 m<sup>2</sup> intill den föreslagna placeringen i det aktuella ärendet. Denna placerades också helt på mark som inte får bebyggas. Sökanden har angett att om den här ansökan blir beviljad så avser dom inte att uppföra tidigare beviljad carport. Det bör ändå påpekas att det tidigare beviljade bygglovet inte upphävs om detta skulle beviljas så det skulle ge dom en rätt att uppföra båda byggnadsverken och ianspråka totalt ca. 267 m<sup>2</sup> av mark som inte får bebyggas.

### **Handläggning**

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

Sökanden har tagit del av tjänsteskrivelsen. Sökanden har framfört att ansökt carport är mindre än tidigare beviljad carport och är menad att ersätta den. De anser att aktuell carport smälter in bättre i miljön och är mindre störande. Behovet kommer ifrån att verksamheten kör värdetransporter och bilarna behöver vara snöfria och redo att köras direkt på morgonen.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-08-09
- Planritning, inkommen 2023-06-22
- Fasadritning, inkommen 2023-06-22
- Yttranden från sakägare

- Yttranden från remissinstanser

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

**Förslag till beslut på sammanträdet**

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

**Beslutsordning**

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

**Information****Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

**Giltighetstid**

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

**Verkställbarhet**

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

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

**Bilagor**

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag
- Informationsbilaga

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 206

Diarienum: BN-2023/00005

### **Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden juni-juli 2023**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningsärenden under juni och juli 2023.

#### **Ärendebeskrivning**

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

#### **Juni**

##### **Förvaltningschefens delegationsbeslut enligt delegation från byggnadsnämnden**

1 beslut om vidaredelegation enligt bilaga.

##### **Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation**

1. Bygglov:

- 218 beslut i bygglovs- och tillsynsärenden (beviljade bygglov, inspektionsärenden, OVK och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.

2. Detaljplanering:

- 5 beslut i ärenden om förhandsbesked (beviljade förhandsbesked och förlängning av tidsfrist) enligt förteckning.

3. Bostadsanpassning:

- 95 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 1 652 221 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

#### **Anmälningsärenden**

- 10 dom/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 upphävt BN beslut.

## Juli

### Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:
  - 74 beslut i bygglovs- och tillsynsärenden (beviljade bygglov, inspektionsärenden, OVK och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
2. Bostadsanpassning:
  - 71 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 863 454 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

### Anmälningssärenden

- 1 dom i överklagat bygglovsärende.

### Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare