

Byggnadsnämnden

- Tid:** Onsdagen den 15 november 2023 kl. 09:00–12:05, 13:05–15:35
- Plats:** Saluten, Länken
- Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande
Robert Axebro (C), vice ordförande
Mona Westman (S)
Sebastian Svahn (S)
Novalie Lilja (S)
Jonas Gustavsson (S)
Ulrik Berg (M)
Maria Olsson (V)
Jeanette Kjellberg (MP) § 259–282
Joel Berglund (MP) ersättare för Jeanette Kjellberg (MP) § 283–290
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Wilma Hvirfvel (L)
Jan Kollberg (KD)
- Övriga deltagare:** Se sidan två
- Utses att justera:** Robert Axebro
- Sekreterare:** §§ 259, 262-290
Hannele Häkkinen
- Ordförande:**
Mikael Berglund
- Justerare:**
Robert Axebro

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

- Organ: Byggnadsnämnden
- Sammanträdesdatum: 2023-11-15
- Anslaget har satts upp: 2023-11-21
- Anslaget tas ner: 2023-12-13
- Förvaringsplats: Stadshuset, sekreterarens tjänsterum Kuben vån 3
- Underskrift: Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Albin Norman (S)
Johan Stål (V)
Stina Fahlgren (C)
Joel Berglund (MP) § 259–282

Tjänstepersoner

Frida Niemi, planarkitekt § 259
Magdalena Blomquist, planarkitekt § 259
Sofia Forssén, kommunikatör § 259
Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör § 259–268
Niklas Forsgren, kommunikatör § 259, 270–271
Anna Flatholm, stadsarkitekt § 259–269
Marie Häggström, lantmäterichef § 259–269
Clara Ganslandt, planeringschef § 259–273
Anna Berglund, ortnamnshandläggare § 262–264
Jens Salander, planarkitekt § 269
Catrin Sandström, enhetschef lov § 270–288
Emma Teglund, planarkitekt § 271
Henrik Axelsson, planarkitekt § 272
Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 276–277
Bruno Alves, bygglovhandläggare § 278
Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 279–281
Jesper Lundmark, bygglovhandläggare § 280–282
Alexander Jaako, bygglovhandläggare § 283–286
Mary Pettersson, bygglovhandläggare § 287–288
Lina Blomberg, LIA-praktikant
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Nicklas Fryksten, bygglovschef
Sara Fritzon, jurist

Tjänsteperson via Teams

Jonas Söderlind, planarkitekt § 270

Innehållsförteckning

- § 259 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv november 2023
- § 262 Namnsättning stadsdelsområde Märkpojken 5, Holmsund - tidigare bordlagt ärende
- § 263 Namnsättning gata, Stöcksjö 14:23, Stöcke
- § 264 Namnsättning gata Stöcksjö 20:54 med flera, Stöcksjö
- § 265 Förvaltningschefen informerar
- § 266 Byggnadsnämndens verksamhetsplan och budget för 2024
- § 267 Byggnadsnämndens riskanalys och internkontrollplan för 2024
- § 268 Stadsarkitekten informerar
- § 269 Detaljplan för Kommunalhuset 3 med flera
- § 270 Detaljplan för Bytesgården 9
- § 271 Planbesked för Backen 5:23
- § 272 Stöcke 12:36 (skifte 4) - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 273 Bygglovsavdelningen informerar
- § 274 Hörneå 55:6 - Tillbyggnad av enbostadshus med carport
- § 275 Ängsmarken 8 - Tillbyggnad av flerbostadshus och fasadändring med inglasning av balkonger
- § 276 Ostnäs 1:122 - Nybyggnad av carport med förråd
- § 277 Degernäs 5:23 - Ny prövning av nybyggnad av garage med carport (BN-2022/00885)
- § 278 Logistiken 5 - Ny prövning av uppsättning av pylon (BN-2022/02179)
- § 279 Ström 10:14 - Tillbyggnad av fritidshus
- § 280 Plankan 12 - Tillbyggnad och fasadändring av garage
- § 281 Seglet 4 - Tillbyggnad av enbostadshus med bostadsutrymme samt tillbyggnad av garage och rivning av befintligt
- § 282 Tavelsjö 6:29 - Fasadändring av byggnad samt ändrad användning av källarförråd till gym
- § 283 Njord 28 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 284 Singeln 13 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 285 Kronojägaren 3–4, Kronhjorten 2 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 286 Hissjön 6:14 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 287 Yttertavle 1:51 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 288 Baggböle 6:1 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 289 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden oktober 2023
- § 290 Inbjudan till Mötesplats Digitala Västerbotten

§ 259

Diariernr: BN-2023/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv november 2023

Beslut

1. Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan.
2. Byggnadsnämnden noterar att ingen ledamot, ersättare eller tjänsteperson är jävig.

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 15 november 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 2023-11-15

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 262

Diariernr: BN-2023/00575

Namnsättning stadsdelsområde Märkpojken 5, Holmsund - tidigare bordlagt ärende

Beslut

Byggnadsnämnden bordlägger ärendet fram till nämndens sammanträde den 24 januari 2024.

Ärendebeskrivning

Namnsättning av stadsdelsområde i Holmsund var uppe till beslut i byggnadsnämnden den 25 april 2023, namnet som då föreslogs var Västerviken. Byggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet, med motiveringen att de bland annat önskade en tydligare koppling till platsens sågverk och hamnaktivitet.

Redan år 1848 anlades en lastageplats på Småholmarna utanför, för virket som sågats vid Baggböle såg och transporterats dit via älven. Ägarna Dickson såg snart fördelen med att även anlägga ett sågverk på platsen så år 1883 påbörjades bygget av Holmsund sågverk AB som två år senare driftsattes. En hamn har dock aldrig funnits i området, utan sågverkets produkter lastades norr om Obbolabron, det som kallas för "Djupviks hamn" av lokalbefolkningen. Sågverket var i drift fram till år 2013. Det nya namnförslaget Sågviken, har en tydlig koppling till sågverket, vilket önskades av byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse tidigare bordlagt ärende 2023-09-20

Karta tidigare bordlagt ärende

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bordläggning fram till nämndens sammanträde den 24 januari 2024.

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

- Lantmäteri, Umeå kommun

§ 263

Diarienum: BN-2023/01452

Namnsättning gata, Stöcksjö 14:23, Stöcksjö

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa gatunamnet *Stöcksjö Lindgärdesväg*.

Ärendebeskrivning

Detaljplan har antagits för Stöcksjö 14:23 med flera. Syftet med planen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder utifrån byastruktur och landskapsbild. I planen ingår en befintlig väg med 6 hushåll. Planen möjliggör bebyggande av ytterligare 4 fastigheter. Idag har de boende längs vägen landsbygdsadressering varav 2 st med bokstavstillägg (55B, 57B). För att undvika att fler adresser skapas med bokstavstillägg föreslås att vägen namnsätts och att befintliga adresser ersätts med gatunamnsadressering.

På Storskifteskartan över Stöcksjö by från år 1796 ses en nybruten åker med namnet Lindgärdet. Denna åker ligger ungefär där den berörda vägen tar slut. Tillsammans med sökande för planen har namnet Stöcksjö Lindgärdesväg tagits fram som namnförslag på vägen. All gatunamnsättning i Stöcksjö har sedan mitten av 1990-talet bynamnet först i gatunamnet efter beslut i byggnadsnämnden.

Väghållaren ansvarar för skyltning av vägen. Vid byte av adress kommer båda adresserna att finnas under en övergångsperiod för att underlätta bytet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-10-10

Karta

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

- Lantmäteri, Umeå kommun

§ 264

Diariernr: BN-2023/01474

Namnsättning gata Stöcksjö 20:54 med flera, Stöcksjö

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa gatunamnet *Stöcksjö Sandhedsväg*.

Ärendebeskrivning

Adress behövs till fastighet i Stöcksjö. Området kallas för Sandheden vilket ligger till grund för namnförslaget. I laga skiftet från år 1854 beskrivs marken som övervägande "skogsmark på hedland" eller "skogsmark på sandjord", vilket även kan motivera namnsättningen.

I Stöcksjö namnsätts alla gator med byanamnet först, efter ett önskemål från Stöcksjö byamän. Byggnadsnämnden beslutade den 28 augusti 1995 att anta detta önskemål och lade även till Stöcksjö på alla befintliga 12 gator i byn.

Väghållaren ansvarar för skyltning av vägen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-10-10

Karta

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

- Lantmäteri, Umeå kommun

§ 265

Diarienum: BN-2023/00006

Förvaltningschefen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

- Ekonomi
 - Uppföljning januari – oktober: - 13 069 tkr
 - Prognos hela året: - 16 000 tkr
- Teknisk ramjustering mellan byggnadsnämnden och kommunstyrelsen med anledning av organisationsförändring – tas upp i nämnden i december
- Organisationsförändring
 - Tidplan framskjutet och tas upp i CSG den 23 november och beslut i kommunstyrelsen den 5 december.
 - Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslås heta Stadsbyggnadsförvaltning
- Medarbetarenkät, svarsfrekvens 97,1 %
- Övrigt
 - Ankomstregistrering av besökare i stadshuset
 - Inkommen skrivelse med ersättningsanspråk på 45 miljoner kronor avseende detaljplan för Verkstaden 18 och 19
 - Möte angående Stallarna vid stadshusområdet

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

§ 266

Diariernr: BN-2023/01610

Byggnadsnämndens verksamhetsplan och budget för 2024

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer nämndens verksamhetsplan och budget för 2024.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige tog den 19 juni 2023 beslut om de ekonomiska ramarna för 2024. Utifrån planeringsdirektiven och KF-beslutet, daterat 2023-06-19, arbetar varje nämnd fram en verksamhetsplan och fördelar budgeten intern inom organisationen. Kommunstyrelsen har beslutat om anvisningar den 7 juni 2023 för hur nämnden ska upprätta verksamhetsplan och budget.

Som bilaga innehåller verksamhetsplanen i de delar som rör byggnadsnämnden en tillsynsplan enligt PBL.

Verksamhetsplan och budget för kommande verksamhetsår ska senast den 30 november överlämnas till kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-10-31
Verksamhetsplan och budget 2024

Beredningsansvariga

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

Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 267

Diarienum: BN-2023/01609

Byggnadsnämndens riskanalys och internkontrollplan för 2024

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att fastställa "Internkontrollplan 2024".

Ärendebeskrivning

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

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

Riskanalysen, det grundläggande momentet i internkontrollen, ska resultera i dokumentation av vilka dessa riskfyllda faktorer är och hur ska åtgärdas och följas upp. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har tillsammans med byggnadsnämnden gjort en riskanalys som underlag för "Internkontrollplan 2024". Riskanalysen är en del av internkontrollplanen.

Internkontrollplan för kommande verksamhetsår ska senast den 30 november överlämnas till kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-10-31

Internkontrollplan 2024

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Marie Häggström, lantmäterichef

Clara Ganslandt, planeringschef

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 268

Diariernr: BN-2023/00007

Stadsarkitekten informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 24 oktober och 7 november 2023 bland annat gällande:

- Samråd av nya föreskrifter för vattenskyddsområde Botsmark
- Exploateringsavtal för fastigheten Umeå Kommunhuset 3
- Strömbäck - Konts naturreservat - revidering av syfte, föreskrifter och skötselplan
- Antagande: Fördjupad översiktsplan för Täfteå
- Utvidgning av verksamhetsområde för vatten och spillvatten – uppsamlingsärende 2023
- Informationsärenden
 - Projektbeskrivning: Innanför ringen, Umeå C
 - Serviceprojektet: Lokal samverkan för stärkt service på Umeå landsbygd
 - Inkomna synpunkter på översiktsplan för Holmsund och Obbola under samrådet
 - Information inför antagande gällande detaljplanen för Tomtebo strand

Byggnadsnämnden får även information om:

- Årets arkitekturkommun: Karlstad
- Informationsmöte den 11 november: Prata om framtidens Umeå på Avion

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Flatholm, stadsarkitekt

§ 269

Kommunalhuset 3

Diarienum: BN-2017/01928

Detaljplan för Kommunalhuset 3 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Kommunalhuset 3 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus, med hänsyn till området karaktär och skala. Den befintliga gång- och cykelvägen som binder samman Backenvägen med idrottsplatsen Musköten säkerställs i planen.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 14 februari 2018. Byggnadsnämnden antog den aktuella detaljplanen den 17 juni 2020, § 215, varpå berörda sakägare överklagade beslutet. Mark- och miljödomstolen upphävde byggnadsnämndens beslut med anledning av att domstolen bedömde att berörd granne utsattes för betydande olägenhet med hänsyn till dagsljussinläpp.

Efter det har detaljplanen reviderats och genomgått en förnyad planprocess. Länsstyrelsen, myndigheter och berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig angående det reviderade planförslaget. Detaljplanen möjliggör tillkommande bostadsyta om totalt 4 500 m². Skuggpåverkan mot intilliggande fastigheter bedöms vara liten. Befintlig gång- och cykelväg flyttas något västerut och säkerställs som allmän plats. Allé återplanteras i anslutning till den nya gång- och cykelvägen.

Samråd/Granskning

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

Detaljplanen har varit föremål för förnyat samråd under tiden **9 – 30 maj 2023** samt förnyad granskning under tiden **25 augusti – 15 september 2023**.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att boende i närliggande fastigheter anser att de tillkommande volymerna är för stora jämfört med den befintliga bebyggelsen på Backen samt att de nya byggnaderna orsakar skuggpåverkan och insyn gentemot omgivande fastigheter. Västerbottens museum anser att det reviderade planförslaget innebär viss skada ur kulturmiljösynpunkt men att det ändå bedöms vara en acceptabel åtgärd.

Kvarstående synpunkter

Fyra närboende samt Västerbottens museum har lämnat synpunkter som inte har tillgodosetts eller endast delvis har tillgodosetts i planförslaget.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-10-30

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2023
- Plankarta daterad oktober 2023
- Planbeskrivning daterad oktober 2023
- Samrådsredogörelse daterad juni 2023
- Trafikbulerutredning daterad april 2023
- Skuggstudie daterad mars 2023

Beredningsansvariga

Jens Salander, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Jens Salander, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

§ 270

Bytesgärdet 9

Diarienum: BN-2018/01672

Detaljplan för Bytesgärdet 9

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Bytesgärdet 9 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för flerbostadshus med möjlighet till centrumverksamheter i bottenplan mot Rothoffsvägen. Syftet är att bebyggelsen utformas stadsmässigt med material och formverkan som harmoniserar med kringliggande bebyggelse. För att uppfylla översiktsplanens målsättning om fler bostäder inom de centrala stadsdelarna medges en högre exploatering än i angränsande bostadsmiljöer. Syftet är också att minimera risken för översvämning av bostäder inom planområdet som ligger i ett riskområde vid skyfall.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 14 april 2020.

Samråd/Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. De synpunkter som har inkommit har lett till följande ändringar:

Plankartan

- **[n₁]** *minst 50 % av kvartersgård ska utföras med 90 % genomsläpplighet. Högst 25 % av kvartersgård får hårdgöras. 90 % motsvarar plantering av gräs, buskar, träd.*

Planbeskrivningen

- Information om gemensamhetsanläggningar tas bort ur planbeskrivningen inför antagande eftersom det inte är aktuellt att upprätta.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Skuggstudien justeras då en komplementbyggnad inom utredningsområdet saknades.

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

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-10-12

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2023
- Plankarta daterad oktober 2023
- Planbeskrivning daterad oktober 2023
- Samrådsredogörelse daterad april 2023
- Bullerutredning daterad oktober 2022
- Ljusutredning daterad mars 2023
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning daterad februari 2021
- Skuggstudie daterad september 2023

Beredningsansvariga

Jonas Söderlind, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Jonas Söderlind, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) och Jan Kollberg (KD) – Anta detaljplanen enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

§ 271

Backen 5:23

Diarienum: BN-2023/01419

Planbesked för Backen 5:23

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Backen 5:23.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumverksamhet, samt underjordiskt garage.

Kategori och prioritet

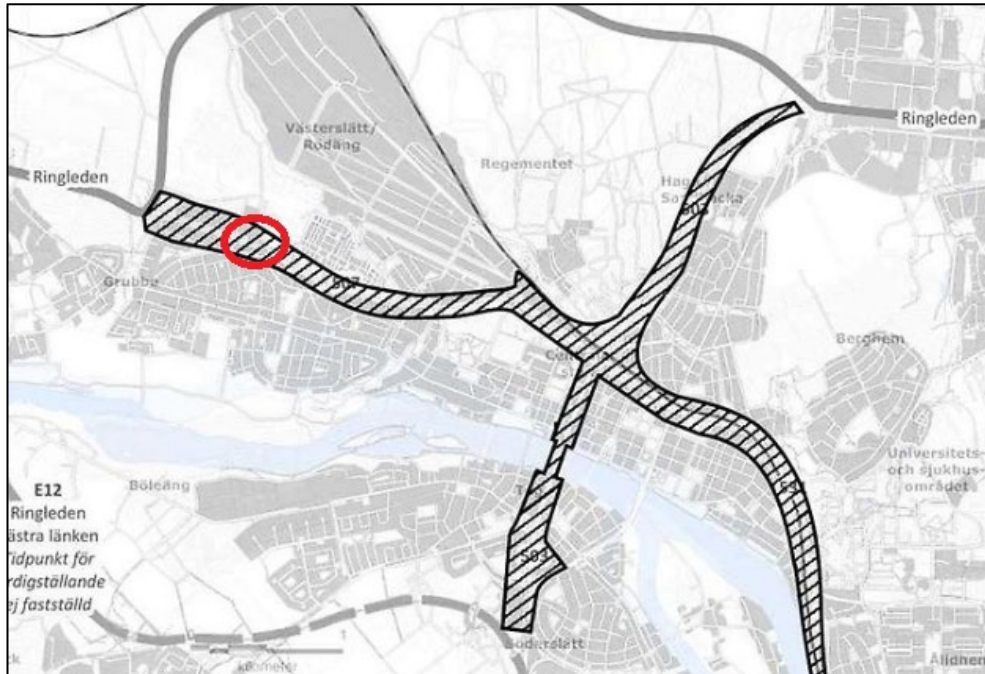
Planen kategoriseras som en *Förtätningsplan kommundelarna* och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget ca 3 km väster om Umeå stadskärna, längs Grubbevägen. Området har en total area på ca 7 400 m².



Fastigheten som ansökan avser



Orienteringsbild med planområdets ungefärliga läge inom röd ring.

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Ansökan avser skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och centrumverksamhet. Ansökan avser också möjlighet till parkeringsgarage under mark inom fastigheten.

Platsbesök

På fastighetens östra del finns en villa och en äldre ladugård, på dess västra del finns industri/verksamhet. Fastigheten ligger längs Grubbevägen. Grubbevägen går söder om fastigheten och Vännäsvägen norr om fastigheten. Öster om fastigheten går Stickvägen som leder ut mot Vännäsvägen, här finns också en gång- och cykelväg. Söder om fastigheten, på andra sidan Grubbevägen, finns villor. Längs Kronoskogsvägen finns industri och verksamheter.





Fastigheten Backen 5:23 samt omgivande bebyggelse längs med Grubbevägen och Kronskogsvägen. Foto från platsbesök 23-10-18 samt Google maps.

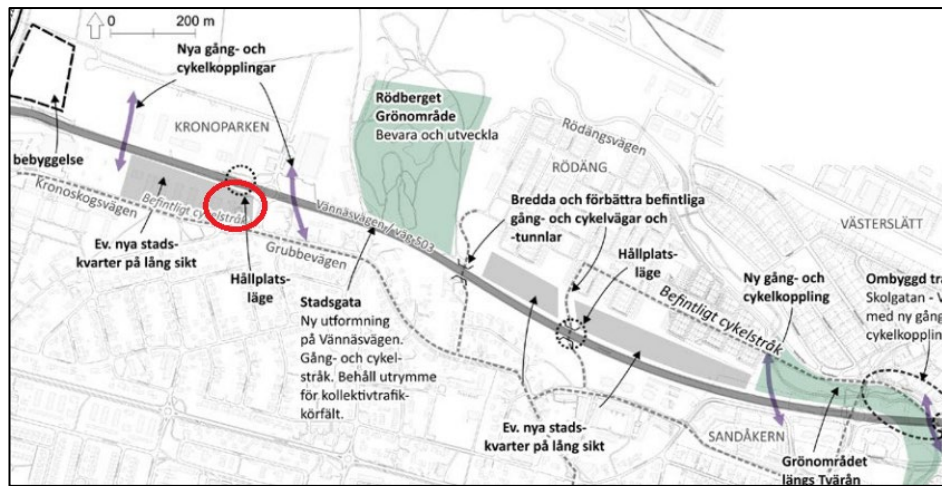
Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Stadsutvecklingsprogrammet - Innanför ringleden

Planområdet ingår i ett omvandlingsområde som behandlas i stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden - godkänt av kommunfullmäktige 2018. Programmet beskriver visionen att bygga om de före detta europavägssträckorna i centrala Umeå till stadsgator med mer

grönska och utrymme för gång-, cykel- och kollektivtrafik. De framtida stadsgatorna ska kantas av nya kvarter med blandad stadsbebyggelse. Ombyggnaden av gatorna kan påbörjas först efter att Västra länken är färdigställd. Vännäsvägen är en del av detta projekt och därmed relevant för planläggningen på fastigheten Backen 5:23.



Stadsutvecklingsprogrammet – Innanför ringleden. Ungefärlig lokalisering av Backen 5:23 inringat i rött.

Översiktsplan – Fördjupning för Umeå

Fördjupningen för Umeå pekar ut detta område som detaljplanelagd tätortsbebyggelse. Området ligger inom Femkilometersstaden och en förtätning av bostäder och verksamheter i detta läge bedöms vara förenligt med Översiktsplanen.

Detaljplan

Gällande detaljplan medger småindustri som inte får vara störande för omgivningen.

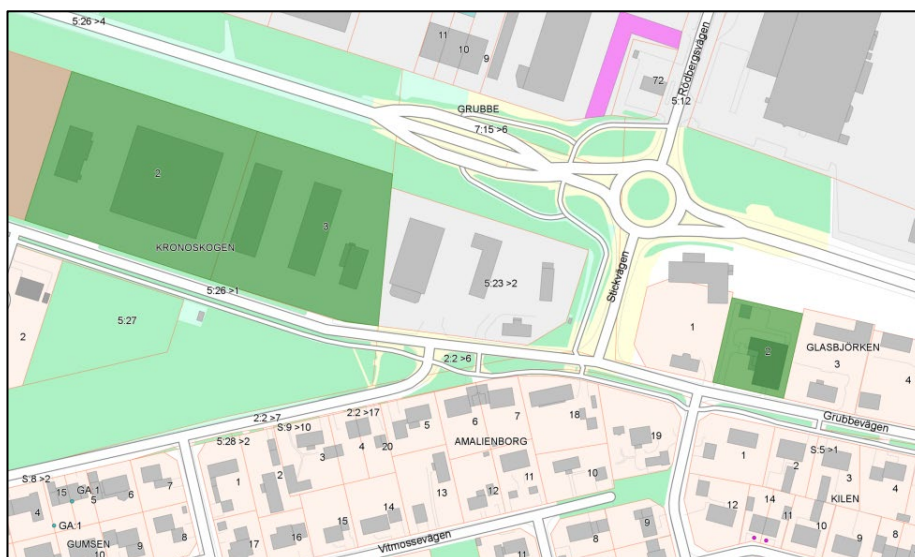
Pågående planer i närområdet

Kronoskogen 2 och 3, väster om aktuellt område, har fått positivt planbesked för bostäder. Befintligt industriområde ska omvandlas till bostäder och centrumverksamheter. Byggnadsnämnden la till följande tillägg i ärendet:

Byggnadsnämnden anser att planområdet under planarbetet bör, om så är möjligt, utökas med närliggande områden, så att planområdet helst omfattar likvärdigt område som det utpekade omvandlingsområdet utgör. Samt efterföljer tillämpliga delar i

Umeå kommuns översiktsplanepaket och stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden. Detta ska vara gjort innan detaljplanen antas av nämnden.

Backen 5:23 kan med fördel hanteras i samma detaljplaneprocess som Kronoskogen 2 och 3 för att hantera området i en helhet. Glasbjörken 2, öster om området, har också fått positivt planbesked, detta för att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gruppboende. Ev. kan även denna inkluderas i samma detaljplaneprocess om kommande detaljplan ska utökas till omkringliggande områden.



Positiva planbesked markerade i grönt

Miljöpåverkan

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

Miljö

Dagvatten kommer att belasta Tvärån som är föroreningsbelastad och behöver en förbättrad kvalitet. Det finns goda möjligheter att förbättra dagvattensituationen eftersom stora delar av fastigheten i dagsläget är hårdgjord.

Buller, vibrationer, luftkvalitet samt risker med farligt godstransporter från Vännäsvägen behöver beaktas. Vännäsvägen är ej utpekad som transportled för farligt gods men det är inte osannolikt att det idag ändå går en del sådana transporter förbi området då diverse drivmedelstationer

är lokaliserade i närheten. På sikt ska dock Vännäsvägen omvandlas till stadsgata.

Det kan finnas markföroreningar inom området, samt sura sulfatjordar, detta behöver hanteras i detaljplanearbetet.

I närheten av planområdet finns arter med naturvärden registrerade.

Kulturmiljö

Gårdstomten på östra delen av Backen 5:23 är värdefull ur ett kulturmiljöperspektiv. Fastigheten är utpekad i Byggnadsordningen för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske som bebyggt före 1920.



Bebyggt före 1920 markerat i rött, ur Bebyggelseinventering Grisbacka m.fl.

Denna del av fastigheten behöver under detaljplaneprocessen undersökas närmare. Det finns en del utpekade byggnader (villor) som är värdefulla ur ett kulturmiljöperspektiv i närområdet vid Grubbevägen, söder och öster om planområdet som fastighetens exploatering kan behöva anpassas mot.

Service och infrastruktur

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för alla tre nyttigheter (dagvatten, vatten och avlopp). Det finns goda förutsättningar för hållbara färdvägar.

Huvudnät för gång- och cykel går längs Grubbevägens södra sida och busslinje nr 81 trafikerar sträckan. Matbutik och skola finns i närområdet.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål
Planen ligger inom Femkilometersstaden och kan bidra till att öka mängden hållbara resor. Planen kan också stärka närservice och lokal utveckling.

Sammantagen bedömning och riktlinjer för fortsatt arbete

Att utveckla området med bostäder och service bedöms gå i linje med kommunens översiktsplan. Planområdet kan med fördel samordnas med omkringliggande fastigheter för att få en helhetsbild av områdets kommande utveckling. Planarbetet kan komma att behöva invänta en omvandling av Vännäsvägen till stadsgata och därmed också ett färdigställande av Västra länken.

Denna sträcka av Vännäsvägen ingår inte i de omvandlingsområden som är högst prioriterade.



Delområden från Innanför ringsledan. Mörkare färg är områden som sannolikt omvandlas tidigare än områden med ljusare färg.

Bebyggelse inom och i närheten av föreslaget planområde har kulturhistoriska värden och behöver beaktas i planarbetet.

Utredningsbehov

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

- Bullerutredning
- Markundersökning – potentiella föroreningar i mark från tidigare verksamheter.
- Dagvattenutredning
- Kulturmiljöutredning

Gränserna för fastigheten är osäkra och behöver utredas i detaljplanarbetet.

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, 11 190 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

§ 272

Stöcke 12:36

Diarienum: BN-2023/01397

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

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften är beräknad till 15 666 kronor, i enlighet med Umeå kommuns taxa för byggnadsnämndens verksamheter, fastställd av kommunfullmäktige den 16 november 2022. Tidsfristen började löpa den 21 september 2023 och beslut fattades den 15 november 2023, vilket innebär att den lagstadgade tidsfristen för beslut har hållits. Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Beräkning av avgift

Förhandsbesked utanför planlagt område: 15 666 kronor

Summa: 15 666 kronor

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Ansökan ligger inom vägreservat för framtida E4 dragning. Dock ligger lokaliseringen så att bebyggelseområdet inte utvidgas i sydlig riktning mot reservatets kärna utan väl följer den befintliga bebyggelsen.

Sammantaget anser byggnadsnämnden att positivt förhandsbesked kan beviljas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Stöcke 12:36, skifte nr. 4. Föreslagna tomter är två stycken, om ca 1 500–2 000 m² 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 900 m nordost om Stöcke, i riktning mot Degernäs. Platsen är obebyggd och utgörs av skogsmark. Platsen ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och spillvatten.

9 kap. PBL innehåller bestämmelser om bland annat förhandsbesked och bygglov. Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det. Enligt 9 kap. 31 § 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 § miljöbalken (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 också att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen.

Vakin Vatten och avlopp skriver i sitt yttrande att planerad avstyckning ligger långt utanför av kommunfullmäktige beslutat verksamhetsområde för vatten. Det åligger således ej va-huvudmannen att ombesörja allmänna vattentjänster. Spillvatten och vatten måste därför lösas med enskilda lösningar.

Vakin Avfall skriver i sitt yttrande att transportvägar, mått och anvisningar enligt gällande NOA ska efterlevas. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter. Detta gäller för både sop - och slamtömning. Träd, annan växtlighet och snövallar får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri

sikt och god framkomlighet. Sopskåp ställs ut vid närmsta större väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Vid anläggande av enskilt avlopp bör inte avståndet mellan uppställningsplatsen för slamtömningsfordonet och slamtömningspunkten överstiga 10 meter. Genomfart eller vändmöjlighet för sop- och slambil måste finnas. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Se gällande NOA för ytterligare anvisningar.

Umeå Energi Elnät AB skriver i sitt yttrande att planerad infart berör befintliga elledningar. Inför grävning och fyllning för infart ska ledningsanvisning ske, detta görs genom att ansöka om anvisning på ledningskollen.se. Infart får placeras över befintlig ledning men det är viktigt att veta att den finns och vart den finns så att den inte skadas vid arbete av infart. Elledningen får inte flyttas och ska vid arbetets slut minst ligga på ett djup på 0,55 m. Till yttrandet finns en bild bifogad, som visar elledningens läge.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-30
Situationsplan och översiktskarta, daterad 2023-09-21
Yttrande från Umeå Energi, Värme, daterat 2023-09-28
Yttrande från Umeå Energi Elnät AB, daterat 2023-10-04
Yttrande från Vakins Avfall, daterat 2023-09-29
Yttrande från Vakins Vatten och avlopp, daterat 2023-10-13
Yttrande från Miljö- och hälsoskydd, daterat 2023-10-16

Beredningsansvariga

Henrik Axelsson, planarkitekt
Clara Ganslandt, planeringschef

Föredragande

Henrik Axelsson, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – 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
- Fastighetsägare om annan än sökande

§ 273

Diariernr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Ombyggnation och ändrad användning av Stallarna vid stadshusområdet – kort information om läget
- LOS – lokal operativ samverkan
- Nytt ärendehanteringssystem, Nova Bygg, från och med den 21 november 2023.
- Nya rättsfall och praxis

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-10-31

Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef

Sara Fritzon, jurist

§ 274

Hörneå 55:6

Diarienumr: BN-2023/01118

Tillbyggnad av enbostadshus med carport

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med carport, med stöd av 9 kap. 30–35 §§ 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 6 juli 2023. Tidsfristen har överskridits med mer än 15 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, på fastigheten Hörneå 55:6. Fastigheten omfattas av detaljplanerna 2480K-P HÖ A1/7 och 2480K-P HÖ A1/10.

En förutsättning för att bevilja lov för en åtgärd är att det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, att planenligt utgångsläge råder, 9 kap. 30 § PBL.

Avstånd till fastighetsgräns

I detaljplaner fastställda före 1987, och som inte innehåller bestämmelser om byggnads placering mot fastighetsgräns, gäller i stället 39 § byggnadsstadgan (1959:612). Byggnadsstadgan anger att ”byggnad inte får placeras på mindre avstånd från gränsen mot denna än som motsvarar hälften av den för byggnaden tillåtna största höjden och inte närmare gränsen än 4,5 m”. Detaljplanerna för fastigheten innehåller inte några bestämmelser om avstånd till fastighetsgräns, men eftersom de fastställts

före 1987 så gäller byggnadsstadgan som planbestämmelse. Befintlig byggnad är placerad 2,8 m från fastighetsgräns.

För den befintliga byggnaden, som man vill bygga till, råder alltså planstridigt utgångsläge gällande placering. Vid planstridigt utgångsläge får inte bygglov ges för tillbyggnad.

Det finns några möjligheter till undantag från planstridigt undantag:

- Undantag från planstridigt utgångsläge kan göras om avvikelsen har godtagits vid en tidigare lovprövning enligt ÄPBL eller PBL, 9 kap. 30 § 1 b, PBL. För den aktuella fastigheten finns inga sådana beslut.
- Åtgärden omfattas inte heller av undantagen från planstridigt utgångsläge enligt 9 kap. 30 § 2 st, PBL, dvs inredning av ytterligare bostad eller fasadändring.
- Ytterligare en möjlighet till undantag från planstridigt utgångsläge är om avvikelsen har godtagits i ett beslut enligt lagstiftning före ÄPBL eller att avvikelsen är orsakad av en äldre plan antagen enligt lagstiftningen före ÄPBL och att avvikelsen är liten med dagens tolkning samt förenligt med planens syfte, 9 kap 30 a § PBL. Avvikelsen avseende placering är godtagen i ett beslut före ÄPBL.

Vid bedömningen av vad som utgör en mindre avvikelse kan ledning hämtas från den praxis som gäller idag (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 maj 2018 i mål nr P 8127–17).

Placering/avstånd till fastighetsgräns

Det finns ett flertal domar där avstånd till fastighetsgräns inte setts som en liten avvikelse, här ett urval.

- MÖD 2016-12-22 mål nr P 3893–16/2016:40. Detaljplan angav 6 meter från tomtgräns, befintlig byggnad placerad 4,5 m från tomtgräns. Tillbyggnad skulle placeras mellan 5 och 5,4 m från tomtgräns.
- MÖD 2017-11-09 mål P 6844–17. Detaljplan angav 4,5 m, byggnad placerades 2,5 m från gräns.
- MÖD 2022-01-27 mål P 14046–20. Detaljplan angav 4,5 m, byggnad placerades 3,6 m från gräns.

Utifrån ovanstående rättspraxis bedöms avvikelser avseende placering, inte vara liten med dagens tolkning. Åtgärden avseende tillbyggnad uppfyller därmed inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL och bygglov ska därför inte ges.

Notering; den föreslagna åtgärden om tillbyggnad strider mot detaljplanen då den medför att maximal byggnadsarea överskrids med 15 m², samt att carport placeras 2,9 m från fastighetsgräns och att ca 30 m² av carporten placeras på prickmark, mark som inte får bebyggas. Dessa avvikelser utgör sammantaget inte någon liten avvikelse.

Ärendebeskrivning

Åtgärden avser tillbyggnad av enbostadshus med carport, på fastigheten Hörneå 55:6 Fastigheten omfattas av detaljplanerna 2480K-P HÖ A1/7 och 2480K-P HÖ A1/10, vilka läses tillsammans, och som bland annat anger att maximal byggnadsarea för fastigheten får uppgå till 247,5 m² och marken närmast vägen utgörs av prickmark. Dessutom gäller byggnadsstadgans bestämmelser om att byggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Befintlig byggnad är placerad 2,8 m från den norra fastighetsgränsen och därför råder s k planstridigt utgångsläge. Den tilltänkta carporten på 58,8 m², uppförs framför befintligt garage med stolpar i trä och pulpettak av grå papp. I och med tillbyggnaden kommer byggnadsarean för fastigheten att uppgå till 262,6 m². Nästan 60% av tillbyggnaden, 30,52 kvm, placeras på prickad mark. Tillbyggnaden placeras också på ett avstånd av 2,9 m från fastighetsgräns mot norr.

Handläggning

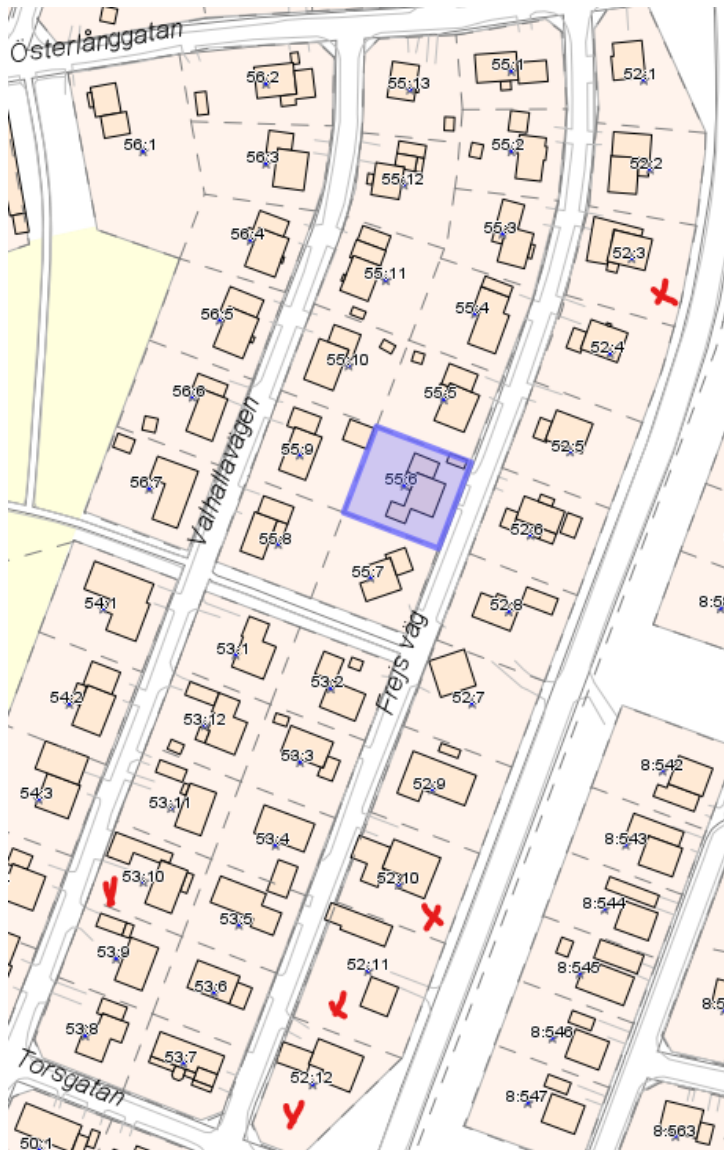
Sakägare eller andra instanser är inte hörda i ärendet.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över förslaget till beslut och har lämnat in kommentarer, som sammanfattas nedan.

- En carport är ett bra sätt att öka bilens livslängd, minska risken för skador och öka trafiksäkerheten, som motsats till att bilen står utomhus sommar som vinter.
- Denna carport ska ses som en investering för miljön, där laddstolpar för elbil kommer att monteras på ett snyggt sätt på insidan av carporten, högt upp under nock, skyddade från vädrets makter.

- Enligt likabehandlingsprincipen bör beaktas det faktum att det redan står ett flertal carportar på samma gata, varav någon står mycket närmare trottoaren än denna placering.
- Estetiken på denna carport är helt i linje med övriga byggnationer.
- Husets placering, som bestämdes vid nybyggnation på 60-talet, omöjliggör en bra placering utan att göra översteg på prickmark.
- Den placering vi valt är den bästa lösningen som står att finna.
- Placeringen förhindrar inte sikten eller säkerheten längst gatan, ingen korsning finns nära.
- Längd och bredd är väl avvägt med tanken på både funktion och estetik.
- Vår intention är att carporten skall vara praktiskt - bilen måste täckas på sin längd - och samtidigt vara trevligt för ögat.
- De närmaste grannarna är vidtalade och alla har varit positiva till förslaget.
- Vi hoppas att byggnadsnämnden kan se denna avvikelse som väl avvägd och genomtänk, med miljö, funktion och estetik i fokus och godkänna vår bygglovsansökan.

Bygglovsavdelningens kommentar; Det bedöms råda planstridigt utgångsläge på fastigheten och bygglov för tillbyggnad kan av det skälet inte beviljas. En genomgång av byggnationer på prickmark mot vägen i närområdet har ändå gjorts enligt nedan.



Hörneå 52:10 – bygglov söktes 2011, för tillbyggnad av enbostadshus med garage/carport samt rivning av befintligt garage. Carport föreslogs placeras helt på prickmark. Ansökan avslogs av byggnadsnämnden.

Hörneå 52:11 – inga uppgifter funna i tillgängliga arkiv.

Hörneå 52:12 - inga uppgifter funna i tillgängliga arkiv.

Hörneå 52:3 – bygglov söktes och beviljades 1991 för skärmtak, delvis (ca 24 m²) på prickmark.

Hörneå 53:10 - bygglov söktes och beviljades 1988 för skärmtak, delvis (ca 27 m²) på prickmark.

Genomgången visar att det i vissa fall rör sig om äldre lov, i andra fall har inga uppgifter/handlingar funnits och i ett fall avslogs ansökan men tillbyggnaden ser ändå ut att ha gjorts. Resultatet av genomgången bedöms inte utgöra skäl för att betrakta den nu sökta avvikelserna som liten. Bygglövsavdelningens bedömning av åtgärden ändras inte av inskickade synpunkter.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-25
- Situationsplan, inkommen 2023-07-06
- Planritning, inkommen 2023-07-06
- Fasadritning, inkommen 2023-07-06
- Sektionsritning, inkommen 2023-07-06

Beredningsansvarig

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Föredragande

Catrin Sandström, enhetschef lov

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 275

Ängsmarken 8

Diarienum: BN-2023/01140

Tillbyggnad av flerbostadshus och fasadändring med inglasning av balkonger

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och fasadändring med inglasning av balkonger.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Bengt Johansson.
3. Byggnadsnämnden bedömer att kompletterande handlingar krävs för att startbesked ska kunna ges, se bilaga för begäran om komplettering och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 10 182 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 1 september 2023. Tidsfristen har överskridits med 1 vecka.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

Maria Olsson (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

På grund av skador på befintliga balkonger behöver de ersättas. Den ursprungliga konstruktionen är svår att återställa med rimliga insatser. När balkonger ända ska ersättas så finns hos denna och många andra sökande en vilja att utöka balkongernas yta för att möjliggöra ett användande som

ex vis matplats. Därtill vill man liksom många andra förse balkongerna med tak och inglasning. Byggnadsnämnden bedömer att den nytta som något större inglasade balkonger skapar motiverar den förändring av fasadens uttryck som 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 tillåts inom planområdet samt att kraven i 9 kap. 31e § 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

Fastigheten Ängsmarken 8 ligger längs med Utmarksvägen, strax norr om Sandaparken i Umeå. Den är bebyggd med ett fristående flerbostadshus och garage från tidigt 50-tal och ligger inom en utpekad kulturmiljö. Fastigheten finns med i ett område som beskrivs i Byggnadsordning för Haga/Sandbacka. Förhållningssätt enligt byggnadsordningen är bland annat att det vid förnyelse inom området ska befintliga bebyggelsens skala och karaktär respekteras. Det finns en detaljplan för fastigheten, 2480K-P78/1946, som bland annat anger bostadsändamål och där större delen av fastigheten är prickad mark.

Bostadshuset har i dagsläget relativt nätta balkonger av 50-talsnitt, som är tidstypiskt sidoförskjutna för att inte skymma ljusinsläppet till lägenheten nedanför. Åtgärden innebär att de befintliga balkongerna på den västra fasaden, idag 1,2 x 2,2 m, rivs och att nya balkonger, med måtten 1,7 x 3,1 m byggs till, centrerat vid balkongdörr och fönster. Balkongerna förses med tak och glasas in. Den sammanlagda ytan utökas från 21 m² till 42 m². Två balkonger på byggnadens gavlar, idag 1,2 x 2,2 m, rivs också och byggs till med nya balkonger, 1,5 x 2,6 m, samt förses med tak och glasas in. Den sammanlagda ytan utökas från 5,3 m² till 7,8 m². De nya balkongerna får takbeklädnad av falsad stålplåt i tegelröd kulör, räckesbeklädnad av småsinusprofilerad aluminiumplåt i vit kulör, samt ramfri inglasning.

En notering i ärendet, som dock inte kan utgöra ett skäl till avslag eftersom det hör till den tekniska granskningen, är att tillbyggnaden medför en försämring av mängden direkt dagsljus (ljus genom fönster direkt mot det fria) som kan nå in i bostadsutrymmena. Tillgången till ett inglasat uterum kan dock sägas innebära en viss kompensation för förlusten av direkt dagsljus i dessa lägenheter men det finns en risk för att reglerna för dagsljusbehoven i Boverkets byggregler (2011:6) BBR, inte kommer att klaras och att det då kan vara svårt att få ett startbesked.

Handläggning

Då fastigheten ligger inom en utpekad kulturmiljö så har berörd remissinstans hörts och synpunkter har inkommit gällande utformningen av balkongerna.

Västerbottens museum

- Museet beskriver att byggnaden genomgått en rad ändringar genom åren såsom fasadbyte, ändrat takmaterial och troligen ändrade balkonger. Ett ursprungligt karaktärsdrag som dock fortfarande finns kvar är de för byggnadstiden karaktäristiska sidoställda balkongerna. Balkongerna är förskjutna i sidled gentemot fönstren vilket främjar ljusinsläpp i lägenheterna. Detta karaktärsdrag skulle gå förlorat med de nu föreslagna ändringarna. I övrigt kan förslaget anses ta tillvara byggnadens karaktär.

Kommunicering med sökande

Sökande har tagit del av inkomna remissvar samt av förslaget till beslut och har skickat in kommentarer, vilka sammanfattas nedan:

- Befintliga balkonger är i så dåligt skick att balkongerna spärrats och inte kan beträdas.
- Befintliga balkonger är i så dåligt skick att de inte går att renovera utan måste rivas. Då finns två alternativ. Det ena är att riva balkongerna och inte bygga några nya vilket är en väsentligt större avvikelse.
- Det andra alternativet är att bygga nya balkonger med så tidstypiskt utseende som möjligt. Konstruktionsmässigt går det dock inte placera nya balkonger förskjutna över fönstren då fastigheten inte skulle klara de nya, tillkommande, lasterna.
- Umeå kommuns påstående att dagsljusinsläppet försämras, är endast ett påstående som det inte finns belägg för. Fönstrens storlek ändras inte och dagsljuskravet enligt Boverkets byggregler

uppfylls även med de nya balkongerna. Liknande inglasade balkonger på andra byggnader har fått startbesked.

- Museets enda synpunkt är att förändringen av balkongerna inte kan anses varsamt eftersom förskjutningen i sidled tas bort. I övrigt anser de att förslaget tar hänsyn till byggnadens karaktär.
- Balkonger med samma mått som förslaget, har beviljats på byggnader som har fler bevarade karaktärsdrag, varför likabehandlingsprincipen bör gälla och lov beviljas för sökt åtgärd.
- Att utföra nya balkonger, likadana som nuvarande, skulle innebära omfattande ingrepp, bland annat i bärande bjälklag samt golv innanför balkongerna. Ett alternativ till detta är att använda pelare som går ner till mark, men är inte lika varsamt tillägg till byggnadens karaktär.
- Den nu föreslagna konstruktionen innebär att de nya balkongerna fästs i fasadytan, som kan bära balkonger, och upphängningen blir inte synlig från gatan.
- Storleken på de nya balkongerna beror på konstruktiva skäl för att kunna infästa balkongerna i befintlig huskonstruktion.
- Ökning av balkongernas djup beror på balkongens användbarhet.
- Sedan tidigare har det framförts att byggnaden på fastigheten genomgått en rad förändringar som påverkar byggnadens karaktär, bl a vindskupor, fasadtegel, yttertak och fönsterbyte.

Bygglovsavdelningens kommentar: Inom kvarteret Ängsmarken finns flera byggnader som fortfarande har sidoförskjutna balkonger. En byggnad, på Ängsmarken 4, fick bygglov 2016 för tillbyggnad och inglasning av balkonger. Flera av de byggnader sökande hänvisar till, har inte haft sidoförskjutna balkonger från början, och de flesta exemplen ligger inte inom samma område i byggnadsordningen. Inlämnade synpunkter ändrar inte avdelningens bedömning i ärendet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-20
- Situationsplan, inkommen 2023-07-13
- Planritning relation, inkommen 2023-07-13
- Planritning, inkommen 2023-08-25
- Fasadritning relation, inkommen 2023-07-13
- Fasadritning, inkommen 2023-08-25
- Sektionsritning, inkommen 2023-09-01
- Yttranden från remissinstanser

- Följebrev

Beredningsansvarig

Anna-Carin Lantto, 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 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

- Begäran om komplettering för startbesked
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet med tillhörande bilagor skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 276

Ostnäs 1:122

Diarienum: BN-2023/01340

Nybyggnad av carport med förråd

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av carport med förråd med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 15 106 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 11 oktober 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser nybyggnad av carport med förråd på fastigheten Ostnäs 1:122. Fastigheten omfattas av detaljplaner 2480K-P SÄBY A2/5 och tillägg 2480K-P05/239. Den första detaljplanen är från 1965 och då gäller även byggnadsstadgan (1959:612), BS.

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. Av 39 § byggnadsstadgan följer bland annat att byggnad inte får läggas närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Det finns dock möjlighet att göra undantag om det finns särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brand- eller trafiksäkerhet och det inte försvårar ett lämpligt bebyggande av området. Om det är påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne kan undantag från detta krav medges, i då förekommande fall är åtgärden att anses som planenlig.

Den sökta åtgärden kommer att placeras 1 meter från tomtgräns mot norrsida, vilket innebär avvikelse mot byggnadsstadgan. Med hänsyn till att befintliga förhållandena på fastigheten är sådana att det utöver redan prövade alternativ för byggnation är möjligt att uppföra carporten med förrådet på annan plats inom tomten så saknas särskilda skäl för undantag enligt 39 § byggnadsstadgan. Byggnadens tilltänkta placering är således att anse som planstridig. Därför uppfyller ansökan inte förutsättningarna för att bevilja 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.

I nuvarande fall kommer mer cirka 78 procent av byggnaden att placeras närmare ett avstånd av 4,5 meter från tomtgräns till granne, vilket inte kan ses som en liten avvikelse. Det har inte heller framkommit något byggnadstekniskt eller annat särskilt skäl till avvikelsen. Det finns möjlighet att bygga på en annan plats. Förslaget bedöms inte vara en liten avvikelse och inte heller bedöms det vara förenlig med detaljplanens syfte.

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

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 den förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 b-c §§ PBL och bygglov ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av carport med förråd på fastigheten Ostnäs 1:122. Fastigheten omfattas av detaljplaner 2480K-P SÄBY A2/5 och tillägg 2480K-P05/239. Nybyggnad av carport med förråd kommer att uppföras med byggnadsarea på cirka 47 m².

Den första detaljplanen är från 1965 och då gäller även byggnadsstadgan (1959:612). Den tilläggande detaljplanen gäller bara ändring av bestämmelserna § 5 antal byggnader och byggnadsyta på tomtplats.

År 2014 har sökande fått bygglov för nybyggnad av fritidshus och skärmtak med förråd samt rivning av befintligt fritidshus. Måtten av nybyggnad av carport med förråd var 8,5 x 4,4 meter. Förslaget avvek från detaljplanen avseende placering av skärmtaket med förrådet där byggnaden placeras 1 meter från tomtgräns i norr. Bedömning var att detaljplanens syfte är att främja fritidsbebyggelse i området och placeringen var godtagbar utifrån detaljplanens bestämmelser. Avvikelsen från gällande detaljplanen gick därför att betrakta som liten och inte strida mot detaljplanens syfte.

Även om bygglovet tidigare har medgivits med närmare avstånd till fastighetsgränsen än 4,5 meter så har nya rättsfall gett en tydligare vägledning för tolkning av avvikelser och de särskilda skälen man kan hänvisa till. Av rättspraxis framgår att bedömningen av vad som utgör särskilda skäl ska ske restriktivt. I princip krävs att det inte är möjligt att placera byggnaden på annan plats än den sökta (t.ex. Målnr/Dnr 2021-P 5500 och Målnr/Dnr 2013-P 7061).

Förhållandena på fastigheten är sådana att det utöver redan prövade alternativ för byggnation är det möjligt att uppföra carporten med förrådet på annan plats inom tomten. Om byggnaden placeras 4,5 meter från tomtgräns finns ett avstånd till huvudbyggnaden på 4,5 meter. Åtgärden är då planerlig. Dessutom finns möjlighet att uppföra byggnaden på den andra sidan av huvudbyggnaden mot söder. Vid besök på arbetsplatsen konstaterar bygglovsavdelningen att det inte finns någon betydande lutning på tomten som skulle kunna utgöra ett hinder för att följa avståndet 4,5 meter från tomtgräns. Bygglövsavdelningen anser därför inte

att det föreligger särskilda skäl för undantag enligt 39 § byggnadsstadgan.
Byggnadens tilltänkta placering är således att anse som planstridig.

Infarten till fastigheten:



Fastigheten från framsidan:



vilket utgör ett hinder för att bygga carporten där. Dessutom krävs det att en ny infart från landsvägen uppförs.

Bygglovsavdelningen bedömer att skälet som sökande har redovisat inte kan bedömas som ett godtagbart särskilt skäl för att kunna godkänna komplementbyggnadens placering med avstånd 1 meter från tomtgräns. Byggnadens tilltänkta placering är således att anse som planstridig.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över bygglovsavdelningens bedömning. Av sökandes yttrande framgår att eftersom det inte finns väsentligt ändring av tidigare beviljade bygglov för nybyggnad av carport med förråd, som beviljades 2014 ska bygglov godkännas med samma bedömning. Godkännandet av carport 2014, var helt avgörande för utformning och placering av huvudbyggnad, och utifrån det godkännandet har övrig placering av tomt och byggnader gjorts. Helt andra val har fått göras om inte carportens placering godkänts 2014. Sökande yrkar därför att byggnadsnämnden tar det ansvar som följer med tidigare fattade beslut och beviljarsökt bygglov.

Bygglovsavdelningen bemöter sökandes yttrande att bygglov för en åtgärd upphör att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet om bygglov vunnit laga kraft. Bygglov har vunnit laga kraft den 11 juni 2014 och det beviljade lovet har utgått nu. Dessutom avser sökande att bygga en större carport med förråd med 10,5 meter längd i stället för 8,5 meter. Även om bygglov tidigare har medgivits med närmare avstånd till fastighetsgränsen än 4,5 meter så har nya rättsfall gett en tydligare vägledning för tolkning av avvikelser och de särskilda skälen man kan hänvisa till. Därför ska ny granskning för placering av carporten med förrådet ske.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-12
- Situationsplan, inkommen 2023-10-11
- Planritning, inkommen 2023-09-07
- Fasadritning, inkommen 2023-09-07
- Sektionsritning, inkommen 2023-09-07

- Foto, inkommen 2023-10-11
- Följebrev beträffande skälet för placering, inkommen 2023-09-23
- Yttranden från sakägare
- Ytterligare yttrande från sökande

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

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*.

§ 277

Degernäs 5:23

Diarienumr: BN-2023/01418

Ny prövning av nybyggnad av garage med carport (BN-2022/00885)

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om ny prövning av beviljat bygglov för nybyggnad av garage med carport (BN-2022/00885) med stöd av 9 kap. 31 § 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 26 oktober 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för ny prövning av ett beviljat lov för nybyggnad av garage med carport (BN-2022/00885) på fastigheten Degernäs 5:23. 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. En av förutsättningarna för att bevilja bygglov är att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. och vissa av kraven i 8 kap. PBL.

Åtgärden stämmer inte överens med kommunens översiktsplan, då den placeras inom infrastrukturresevat för kommunikationer – väg, som består av ett långsiktigt östligt resevat/korridor för en framtida E4 förbi Umeå. Kommunens förhållningssätt är att ingen verksamhet eller bebyggelse som

påverkar möjligheten att i framtiden ianspråkta reservatet bör tillåtas. Ny bebyggelse med större volym torde innebära högre kostnader och leda till större motstånd från boende om väg E4 i framtiden ska dras genom området. Den kan därmed försvåra ianspråktagandet av infrastrukturresevatet. Det gäller såväl den bebyggelse som redan tillåtits i Sand som den sökta på Degernäs 5:23.

Åtgärden går dessutom emot fastighetsägarens synpunkter gällande placering från fastighetsgränsen. Fastighetsägare i Degernäs Samfällighetsförening har yttrat sig i tidigare beviljade lov att byggnationer sker närmare än 4,5 meter från tomtgräns.

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 ny prövning av ett beviljat lov för nybyggnad av garage med carport (BN-2022/00885) på fastigheten Degernäs 5:23. Fastigheten omfattas varken av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Fastigheten är idag bebyggd med ett fritidshus och uthus. Sökande har fått bygglov 2022 för nybyggnad av garage med carport, BN-2022/00885 som vunnit laga kraft den 17 augusti 2022 via byggnadsnämndens beslut. Bygglövsavdelningens förslag var bifall eftersom berörda sakägare var hörda och fastighetsägaren hade inkommit med synpunkter angående byggnadens placering, som var mindre än 4,5 meter från tomtgräns. Därför togs ärendet upp till byggnadsnämnden. Bygglövsavdelningen bedömde då att den sökta åtgärden hade en acceptabel area och att det inte fanns ett garage tidigare på fastigheten.

Tidigare hade garaget med carporten byggnadsarea 52 m², med placeringen av byggnaden 4,6 meter från bostadshuset och en vinkel mot den södra tomtgränsen, med avstånd på 1,50 meter respektive 2,10 meter från gränsen. Syftet med detta var att skapa utrymme för att parkera två bilar.

Med den aktuella åtgärden kommer garaget med carporten att få byggnadsarea 79,3 m² med utökning av arean på 27,3 m². Syftet med ny prövning att skapa utrymme för att parkera fyra bilar. Detta påverkar placering av garaget med carporten negativt eftersom det kommer att få ett avstånd från huvudbyggnad på 3 meter och med ett avstånd på 0,9 meter respektive 1,55 meter från södra tomtgränsen.

För området gäller översiktsplanens tematiska tillägg Fördjupning för Umeå. Platsen ligger inom område som betecknas som samlad bebyggelse. Den ligger också inom område som pekas ut som infrastrukturreservat. Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Det s.k. planmonopolet ger kommunen möjlighet att inom förhållandevis vida ramar avgöra hur marken inom den egna kommunen ska disponeras. Kommunens förhållningssätt är att ingen verksamhet eller bebyggelse som påverkar möjligheten att i framtiden ianspråkta reservatet bör tillåtas.

De allmänna intressen som bör beaktas i ärenden om bygglov redovisas i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen är inte rättsligt bindande. Eftersom planen anger de stora dragen i fråga om markanvändningen tar den inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap. 1 § PBL kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden. En ansökan om bygglov kan därmed inte avgöras enbart med hänvisning till riktlinjerna i översiktsplanen. Ny bebyggelse med större volym torde innebära högre kostnader och leda till större motstånd från boende om väg E4 i framtiden ska dras genom området. Den kan därmed försvåra ianspråktagandet av infrastrukturreservatet. Det gäller såväl den bebyggelse som redan tillåtits i Sand som den sökta på Degernäs 5:23.

Med hänvisning till kommunens förhållningssätt enligt ovan och med inskickade ritningar som underlag gör bygglovsavdelningen bedömning att lovet inte kan beviljas.

Upplysning:

Sökande har fått tidigare strandskyddsdispens, men om byggnadsnämnden kommer att bevilja ansökan krävs det nu ny strandskyddsdispens för åtgärden. Eftersom den är en större volym än tidigare

Handläggning

Sökande har lämnat in en skrivelse med sina synpunkter, skrivelsen bifogas i sin helhet. Sammanfattning av yttranden:

- Från sökandes yttrande framgår att anledningen till att utöka garageytan är att Umeå har ett kallt väder och det finns mycket snö. Därför är det viktigt för sökande att använda bilar för att åka jobbet. sökande vill öka varmgaraget storlek för att rymma två bilar samt övrig utrustning/verktyg och maskiner som behöver förvaras varmt.
- Sökande vill få lov liksom de andra fastigheten i närheten som fått bygglov, Degernäs 5:20, Degernäs 5:21, Degernäs 5:33, Degernäs 5:37 och Degernäs 5:5:40. De fastigheterna har fått lov efter överklagande och fått igenom sina ansökningar och sökande menar att dessa bygglov måste ses som prejudicerande för hela området. De lyder alla under samma lag så sökande förväntar sig att byggnadsnämnden omprövar sitt beslut och godkänner ärendet.
- Sökande hänvisar också att fastigheten är ett permanentboende enligt bifogade ritning för huvudbyggnaden, ej ett fritidshus.
- Sökande anger att fastighetsägare i Degernäs Samfällighetsförening har godkänt ansökan tidigare med placering närmare än 4,5 meter från tomtgräns.

Bygglovsavdelningens bemötande:

Under handläggning av ärendet har bygglovsavdelningen informerat sökande att det inom området kan finnas möjlighet att godkänna ersättningsbyggnad om byggnaden inte är större än den befintliga som ersätts, men att det inte är så i det här fallet.

Exploateringsgrad är inte relevant i området, då det finns fastigheter med olika storlekar.

Området är inte lämpligt för en så stora byggnader. I dagsläget finns inte denna komplementbyggnad som kommer att ersättas inom berörda fastigheten.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-19
- Situationsplan, inkommen 2003-09-26
- Plan-, fasad-och sektionsritning, inkommen 2023-09-26
- Yttranden från sakägare
- Ytterligare yttrande från sökande

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 278

Logistiken 5

Diarienum: BN-2023/01304

Ny prövning av uppsättning av pylon (BN-2022/02179)

Beslut

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

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

2. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
3. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
4. Efter färdigställande åtgärden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked har getts.
5. Avgiften för bygglovet är 4 196 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 21 september 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

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

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser ny prövning av uppsättning av pylon (BN-2022/02179) inom fastigheten Logistiken 5. I den tidigare ansökan hade fastigheten beteckningen Grisbacka 10:5, och ansökan har prövats i byggnadsnämnden den 15 februari 2023 med förslag till beslut avslag. Beslutet i byggnadsnämnden var dock om att bevilja bygglovet. På grund av att tidigare bygglov beviljades i byggnadsnämnden efter förslag till beslut om avslag från bygglovsavdelningen, avgörs nuvarande ansökan också i byggnadsnämnden med samma förslag till beslut från bygglovsavdelningen.

Den nu sökta ändringen består av ändring av pylons utformning, med skyltningen "SCANIA" på 11,22 m x 2,745 m åt två håll i stället för åt tre håll. Pylons totalhöjd är fortfarande 22,745 m. Skyltningen är belyst på överkant av båda sidor och sker med text i aluminium marinblå på vit stålplåt. Pylons pelare består av tre enskilda pelare i stål, nu med cirka 0,5 m diameter varje i stället för 0,4 m, och i marinblå färg lika skyltningens text.

I separata ärenden med diarienummer BN-2022/01950 och BN-2023/00711 har bygglov beviljats för nybyggnad av industribyggnad, förrådsbyggnad, miljöhus och parkeringsplatser respektive ny prövning avseende fasad- och inreändringar av Hus 3. Den nu föreslagna pylonen är fortfarande planerad att placeras öster om förrådsbyggnaden benämnd Hus 2, men nu med vinkeln på skyltning att följa gavelfasaden på Hus 1.

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

Närmast väg 363 får bara skyltning ske vid infarterna. Skylten ska anpassas i storlek, utförande och innehåll till platsen och landskapets skala. Skylten vid respektive infart ska anordnas och ha

ett likartat utseende och en sammanlagd area om högst 8 kvadratmeter samt vara maximalt 3,5 m hög. Skylten får vara belyst. Annan skyltning mot väg 363 är inte tillåten.

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

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

För skyltning på byggnadernas fasader ska Umeå kommuns skyltpolicy följas.

Handläggning

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

Den föreslagna pylonen består av pelare 20 m hög och skyltning på 11,22 m x 2,745 m. Själva skyltningen är betydligt större än det som i planbeskrivningen nämns som lämpligt på platsen. Hela skyltkonstruktionen är dessutom inte bara skyltningens del men hela pylonen 22,745 m hög, vilket bedöms inte vara anpassad i storlek och utförande till platsen och landskapets skala enligt det beskrivet i planbeskrivningen. I byggnadsnämndens skäl till beslut den 15 februari 2023 nämns att förhållandena på platsen karaktäriseras av stora höjdskillnader samt att området har sparsamt med landmärken. Bygglovsavdelningen håller dock inte med byggnadsnämndens beskrivning av området och bedömer att bebyggelsen i området inte överskrider i höjd 7 meter och att skillnader i markhöjd inte överskrider 2 meter, nämligen mellan platsen på föreslagen pylon och den allmänna vägen direkt norr om denna plats. Dessutom tolkas begränsningarna av skyltars storlek enligt planbeskrivningen som ett bevis på att planens intention är att skyltning inte ska utgöra något landmärke.

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

Fastighetsägare har hörts i ärendet, inga synpunkter har inkommit. Den nu föreslagna pylonen placeras några centimeter längre från vägen än det tidigare beviljade, därför bedöms att Trafikverket (och med hänsyn till remissvaret i tidigare ärendet) inte berörs av den nu sökta ändringen. Eftersom åtgärden inte strider mot någon planbestämmelse, bedöms enligt 9 kap. 25 § PBL att ingen granne behöver höras i ärendet.

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

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-26
- Situationsplan, inkommen 2023-09-12
- Detaljritning, inkommen 2023-09-12

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

Ordföranden finner att 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

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 279

Ström 10:14

Diariernr: BN-2023/01170

Tillbyggnad av fritidshus

Beslut

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

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Detaljplanen har upprättats efter att huvudbyggnaden uppförts. Huvudbyggnadens placering helt på prickad mark omöjliggör en för fastigheten rimlig utveckling genom tillbyggnad på huvudbyggnaden. Byggnadsnämnden anser att detta försätter fastighetsägaren i en orimlig situation i förhållande till vad som varit planens syfte, att fastigheterna inom planområdet ska kunna bebyggas med fritidshus upp till 150 m². Den ansökta tillbyggnaden är väl planerad och i linje med vad som kan förväntas ske inom området.

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 ställa sig positiv till ansökan.

Nämnden beslutar att ärendet ska sändas på hörande av sakägare och om inga negativa synpunkter inkommer får ordförande i delegation att besluta i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av ett fritidshus med ett ytterligare bostadsutrymme om 33,5 m². Tillbyggnaden ska inrymma ett matrum och

uppförs med en fasadbeklädnad likt befintlig byggnad, svart plåttak och liggande vit träpanel.

Enligt kommunens ritningsarkiv så beviljades den befintliga byggnaden ca 1966. Gällande byggnadsplan fastställdes 1969 och innebar att befintlig byggnad vart placerad på mark som enligt planen inte fick bebyggas. Avvikelsen är alltså orsakad av detaljplanen och planstridigt utgångsläge gäller. Utöver att det är ett planstridigt utgångsläge så innebär även åtgärden att tillbyggnaden på fritidshuset också placeras på mark som inte får bebyggas.

Handläggning

Ärendet har inte skickats på remiss eller hörande av sakägare.

Sökande har fått ta del av tjänsteskrivelsen och framfört att befintlig byggnad på ca 60 m² inte tillfredsställer familjens behov och att även efter föreslagen tillbyggnad så ryms byggnaden väl under tillåten byggrätt. Motivet bakom den prickade marken i detaljplanen framgår inte varför de anser att man inte bör göra en strikt tolkning av den. Närmaste granne har också beviljats bygglov på prickad mark. Alternativet vore en attefallstillbyggnad och ett fristående attefallshus men det skulle ge en sämre och icke sammanhängande planlösning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-16
- Situationsplan, inkommen 2023-09-11
- Planritningar, inkommen 2023-09-11
- Fasadritningar, inkommen 2023-09-11
- Sektionsritning, inkommen 2023-09-11

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Robert Axebro (C), Ulrik Berg (M) och Maria Olsson (V) – Återremiss för hörande av berörda sakägare och

delegation till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer.

Beslutsordning

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

Beslutet skickas till

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

§ 280

Plankan 12

Diariernr: BN-2023/01423

Tillbyggnad och fasadändring av garage

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad och fasadändring av garage med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 15 106 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 12 oktober 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser tillbyggnad och fasadändring av ett garage inom fastigheten Plankan 12. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P112/1956.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda. Förslaget bedöms inte uppfylla alla förutsättningar för att ge bygglov. Den åtgärd som ska utföras kräver planenligt utgångsläge och byggnadsverket som åtgärden avser är inte planenlig. Avvikelsen kan inte förklaras som en godtagen avvikelse då avvikelsen som godtogs den 25 oktober 1968 före ÄPBL inte bedöms vara liten eller förenlig med detaljplanens syfte.

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 detaljplanen om avvikelsen är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Ansökan innebär en tillbyggnad

av garaget med en carport om ca 32 m² som placeras på prickad mark som inte får bebyggas. Befintligt garage bedöms också vara placerad på mark som inte får bebyggas. Tillbyggnaden innebär även att byggrätten överskrids med totalt ca 88 m². Befintliga byggnader bedöms överskrida byggrätten med ca 56 m². Åtgärden bedöms inte innebära en liten avvikelse och bedöms inte vara förenlig med 9 kap. 30 a § PBL eller 9 kap. 31 b § PBL.

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

Eftersom åtgärden inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov och att avvikelsen inte kan ses som liten så kan bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad och fasadändring av ett garage inom fastigheten Plankan 12.

Garaget byggs till med en carport om ca 32 m² och fasadändringen utförs i form av att fasadbeklädnaden ändras från ljust tegel till stående och liggande svart träpanel, samt en ändring av takkonstruktionen. Åtgärden innebär avvikelser från detaljplanen vad gäller överskriden byggrätt och placering på mark som inte får bebyggas. Kravet på planenligt utgångsläge är inte uppfyllt.

Handläggning

Ärendet har inte skickats på remiss eller hörande av sakägare.

Sökande har fått ta del av tjänsteskrivelsen och framfört att garaget är idag oanvändbart på grund av smala portar och lågt tak. Utsidan är även skadad

så en renovering behövs. I samband med detta vill de även bygga en carport som är standard i dagsläget men som den gamla detaljplanen inte tillåter. Byggrätten är 1/5 av tomten vilket är stort i vissa fall men i det här fallet så frångicks det redan vid nybyggnad av parhuset 1968. Liknande avvikelser är tagna i området. Även avvikelser för carport på prickad mark är tagna i området. Sökanden framför även att byggnadsnämnden bör ha som policy att detaljplaner ses över efter "X" antal år, och att de hört med närmsta grannarna och det är ingen som är negativ till åtgärden.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-25
- Situationsplan med planritning, inkommen 2023-10-12
- Fasadritningar, inkommen 2023-10-12

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Robert Axebro (C) – Återremiss för hörande av berörda sakägare.

Beslutsordning

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

Ordföranden finner att det kvarstår ett förslag till beslut.

Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 281

Seglet 4

Diarienum: BN-2023/01445

Tillbyggnad av enbostadshus med bostadsutrymme samt tillbyggnad av garage och rivning av befintligt

Beslut

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

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Inom planområdet finns en stor majoritet av fastigheter där huvudbyggnad och komplementbyggnad sammanbyggs i strid med detaljplanens bestämmelser. På denna punkt kan man konstatera att detaljplanen sedan länge förlorat i betydelse. Avseende avvikelsen i yta bedömer byggnadsnämnden att det är att betrakta som en liten avvikelse i relation till avvikelsernas storlek och fastighetens yta.

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 ställa sig positiv till ansökan.

Nämnden beslutar att ärendet ska sändas på hörande av sakägare och om inga negativa synpunkter inkommer får ordförande i delegation att besluta i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med bostadsutrymme samt tillbyggnad av garage och rivning av befintligt inom fastigheten Seglet 4.

Tillbyggnaderna ges en fasadbeklädnad i liggande vit träpanel och svart plåttak. Tillbyggnationen av garaget innebär att det placeras som närmast 1 meter från fastighetsgränsen mot grannen. Gällande detaljplan anger att sammanbyggt garage ska placeras minst 3 meter från gräns mot granne om inte särskilda skäl finns att placera det närmare. Bostadsdelen som byggs till kommer att inrymma sovrum och ny vardagsrumsdel.

Handläggning

Ärendet har inte skickats på hörande av sakägare eller på remiss. Sökanden har däremot skickat in ett dokument med grannars underskrifter på att de godkänner förslaget.

Sökanden har tagit del av tjänsteskrivelsen och inte haft några synpunkter på den.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-30
- Situationsplan, inkommen 2023-10-26
- Sektionsritning, inkommen 2023-10-27
- Planritning, inkommen 2023-10-26
- Fasadritningar, inkommen 2023-10-26
- Bilder, inkommen 2023-09-27

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

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

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslaget om återremiss mot att avgöra ärendet idag och finner att byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet och delegera till ordföranden att besluta i ärendet.

Beslutet skickas till

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Kontrollansvarig

§ 282

Tavelsjö 6:29

Diarienum: BN-2023/01038

Fasadändring av byggnad samt ändrad användning av källarförråd till gym

Beslut

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

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Detaljplanen för området tillåter bostad och kontor. Byggnaden används idag dels till för mottagning för vård. Byggnadsnämnden bedömer att ansökt användning inte avviker kraftigt från vad som planen tillåter och att den sökta verksamheten är ett naturligt komplement till nuvarande verksamhet i byggnaden.

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 ställa sig positiv till ansökan.

Nämnden beslutar att ärendet ska sändas på hörande av sakägare och om inga negativa synpunkter inkommer får ordförande i delegation att besluta i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av byggnad samt ändrad användning av källarförråd till gym inom fastigheten TavelSJö 6:29 och omfattas av detaljplanen 2480K-P13/2.

Befintlig byggnads användning är distriktssköterskemottagning och ansökan avser att ändra användning av källaren från förråd till gym för rehab i samverkan med distriktssköterskemottagning enligt sökande. Föreslagen åtgärd innebär bl.a att på fasad mot söder tillkommer en ny dörr och ett nytt fönster, utöver det sker markförändringar och en stödmur tillkommer. På fasad mot väster sätts ett nytt fönster in. Inne i källarutrymmet sker Invändiga ändringar anpassade för gymverksamheten bl.a. tillkommer ett nytt dusch- och omklädningsrum och en RWC toalett.

Sökt åtgärd innebär att i del av byggnadens källare inreds ett gym och det strider mot användningen i detaljplanen som är kontor- och bostadsändamål. Även om gymmet är anpassat för rehab och avsett till befintlig distriktmottagningsverksamhet är det en avvikelse mot detaljplanens användning. Både användningen gym och vård avviker från detaljplanens användning som är bostäder och kontor.

Gällande detaljplan är 2480K-P13/2 och innan den börja gälla fanns en detaljplan med användningen allmänt ändamål för berörd byggnad och distriktssköterskemottagning låg i byggnaden. Detaljplanen 2480K-P13/2 syfte är att ändra tillåten markanvändning från allmänt ändamål till bostads och kontorsändamål.

Av de uppgifter som framkommit i bygglovsärendet är användningen i byggnaden i nuläget fortfarande en distriktssköterskemottagning och inget annat. Senast beviljade bygglovet på fastigheten TavelSJö 6:29 är tillbyggnad av vårdcentral den 9 februari 1981.

Handläggning

Sökande har getts möjlighet att komma in med synpunkter. Inga synpunkter har kommit in.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-17
- Situationsplan, inkommen 2023-08-18
- Planritning, inkommen 2023-08-18
- Fasadritningar, inkommen 2023-08-18
- Sektionsritning, inkommen 2023-09-28

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Beslutet skickas till

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Kontrollansvarig

§ 289

Diariernr: BN-2023/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden oktober 2023

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under oktober 2023.

Ärendebeskrivning

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

Ordförandebeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

1 beslut om bygglov enligt bilaga.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:

- 149 beslut i bygglovs- och tillsynsärenden (beviljade bygglov, inspektionsärenden, OVK och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
- 1 godkännande av förrättning enligt förteckning.

2. Detaljplanering:

- 5 beslut i ärenden om förhandsbesked (återkallade/avslutade ärenden) enligt förteckning.

3. Bostadsanpassning:

- 113 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 1 280 771 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 4 dom/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 delvis ändrat BN beslut.
- 1 dom i överklagat detaljplaneärende.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2023-11-15

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 290

Diariernr: BN-2023/01662

Inbjudan till Mötesplats Digitala Västerbotten

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av inbjudan till Mötesplats Digitala Västerbotten den 5–6 december 2023.

Ärendebeskrivning

Region Västerbotten inbjuder till Mötesplats Digitala Västerbotten 2023.

Årets program lyfter goda exempel på arbete med digital omställning. Nu är det dags att gå från ord till handling för att utveckla välfärden med digitaliseringens möjligheter. Digital beredskap är ett annat tema som kommer att lyftas både i keynotes och i seminarieform.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-11-10
Inbjudan och program

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare