

**Byggnadsnämnden**

**Tid:** Onsdagen den 15 mars 2023 kl. 10:15-11:50, 13:00-15:20

**Plats:** Saluten, Länken

**Beslutande:** Se sidan två

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

**Utses att justera:** Robert Axebro och Ulrik Berg

**Sekreterare:** ..... § 52–79  
Hannele Häkkinen

**Ordförande:** .....  
Mikael Berglund § 52–70, 72–79 Robert Axebro § 71

**Justerare:** .....  
Robert Axebro Ulrik Berg § 71

---

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

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2023-03-15  
Anslaget har satts upp: 2023-03-22  
Anslaget tas ner: 2023-04-13  
Förvaringsplats: Stadshuset, sekreterarens tjänsterum Kuben vån 3

Underskrift: .....  
Hannele Häkkinen

### Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande § 52–70, 72–79  
Karin Svedlert (S) ersättare för Mikael Berglund (S) § 71  
Robert Axebro (C), vice ordförande  
Mona Westman (S)  
Karin Svedlert (S) ersättare för Tichaona Dumba Maphosa (S) § 52–62, 73  
Tichaona Dumba Maphosa (S) § 63–72, 74–79  
Sebastian Svahn (S) för Novalie Lilja (S)  
Jannice Persson (S) ersättare för Jonas Gustavsson (S) § 52–76  
Karin Svedlert (S) ersättare för Jonas Gustavsson (S) § 77–79  
Ulrik Berg (M)  
Maria Olsson (V) § 52–68, 70–79  
Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson § 69  
Jeanette Kjellberg (MP)  
Wilma Hvirfvel (L)  
Jan Kollberg (KD) § 52–72, 74–79  
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Jan Kollberg (KD) § 73

### Övriga deltagare

#### Ej tjänstgörande ersättare

Karin Svedlert (S) § 63–70, 72, 74–76  
Albin Norman (S)  
Marianne Löfstedt (M) § 52–72, 74–79  
Johan Stål (V) § 52–68, 70–79  
Karl Modig (V)  
Stina Fahlgren (C)  
Joel Berglund (MP)

#### Tjänstepersoner

Anna Flatholm, stadsarkitekt § 52–57  
Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör § 52–59  
Clara Ganslandt, planchef § 52–64  
Marie Häggström, lantmäterichef § 52–64  
Henrik Axelsson, planarkitekt § 60–64  
Veronica Classon, planarkitekt § 60–64  
Lena Nygård, enhetschef bostadsanpassning § 65  
Catrin Sandström, enhetschef lov § 65–79

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 66–67  
Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 66–70  
Bruno Alves, bygglovhandläggare § 71–72  
Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 71–73  
Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare § 72–78  
Björn Nyström, bygglovhandläggare § 72–78  
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare  
Malin Grahn, handläggare bostadsanpassning  
Nicklas Fryksten, bygglovschef  
Niklas Forsgren, kommunikatör

## Innehållsförteckning

- § 52 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv 2023
- § 53 Namnsättning av parker, Umeå och Sävar
- § 54 Förvaltningschefen informerar
- § 55 Yttrande över förslag till planeringsdirektiv från byggnadsnämnden
- § 56 Byggnadsnämndens förslag på reviderad investeringsbudget/plan för 2023–2027
- § 57 Stadsarkitekten informerar
- § 58 Detaljplan för Verkstaden 18 m.fl.
- § 59 Detaljplan för Baggböle 1:17 och 2:23 – bostäder
- § 60 Sörfors 9:35 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus - efter återförvisning från länsstyrelsen
- § 61 Innertavle 9:13 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus
- § 62 Röbäck 13:21 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus - efter återremiss
- § 63 Anumark 9:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus
- § 64 Innertavle 3:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus
- § 65 Bygglovsavdelningen informerar
- § 66 Degernäs 8:45 - Nybyggnad av enbostadshus, garage med carport samt komplementbyggnad
- § 67 Ankaret 4 - Tillbyggnad av enbostadshus
- § 68 Biljetten 2 - Ny prövning av nybyggnad av kontors-byggnad med gym och restaurang (BN-2021/01584)
- § 69 Professorn 3 - Inredning ytterligare studentlägenheter, fasadändring och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av cykelförråd - efter återremiss
- § 70 Röllikan 28 - Tillbyggnad av enbostadshus och fasadändring
- § 71 Sörmjöle 3:54 - Tillbyggnad av fritidshus
- § 72 Holmsund 2:54 och Holmsund 2:65 - Rivning av byggnader
- § 73 Hössjö 5:7 - Nybyggnad av teknikbod - efter återremiss
- § 74 Grubbe 9:21 och Skullen 1 - Nybyggnad av handelslokaler
- § 75 Kopplingen 2 - Lov i efterhand för markuppfyllnad och uppförande av mur
- § 76 Kopplingen 2 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 77 Singeln 15 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 78 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden 2023
- § 79 Ändring av datum för byggnadsnämndens sammanträde i april 2023

## § 52

Diariernr: BN-2023/00004

## Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv 2023

### Beslut

- 1. Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:**
  - Extra ärende, Ändring av datum för byggnadsnämndens sammanträde i april 2023, tas upp som ärende 28.
- 2. Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:**
  - Maria Olsson (V), ledamot, i ärende 18 (§ 69) Professorn 3 - Inredning ytterligare studentlägenheter, fasadändring och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av cykelförråd – efter återremiss.
  - Mikael Berglund (S), ordförande, i ärende 20 (§ 71) Sörmjölle 3:54 – Tillbyggnad av fritidshus.
  - Tichaona Dumba Maphosa (S), ledamot, i ärende 22 (§ 73) Hössjö 5:7 – Nybyggnad av teknikbod – efter återremiss.
  - Jan Kollberg (KD), ledamot, i ärende 22 (§ 73) Hössjö 5:7 – Nybyggnad av teknikbod – efter återremiss.
- 3. Byggnadsnämnden utser Ulrik Berg (M) till justerare i ärende 20 (§ 71) Sörmjölle 3:54 – Tillbyggnad av fritidshus, då jäv föreligger för Mikael Berglund (S), ordförande.**

### Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 15 mars 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 2023-03-15

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2023-03-15

---

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 53

Diariernr: BN-2022/02348

### Namnsättning av parker, Umeå och Sävar

#### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa parknamnen *Bruket*, *Timotejparken* och *Ersgläntan*.

#### Ärendebeskrivning

Vid en översyn av kommunens parker har det framkommit att ett antal av dessa saknar namnbeslut. Gator och parker har använt sig av ovanstående namn på parkerna och de namnen föreslås att bli de officiella då de redan är väl inarbetade.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-02-08

Karta 1 Umeå

Karta 2 Sävar

#### Beredningsansvarig

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

#### Beslutet ska skickas till

- Anna Berglund, Lantmäteri
- Lantmäteri, Umeå kommun

## § 54

Diarienum: BN-2023/00006

### Förvaltningschefen informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

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

- Samhällsbyggnadsprocess – nå målet 200 000 invånare år 2050
- Befolkning in- och utflyttning
- Personal
  - Rekrytering av utvecklingschef
  - Utvärdering av organisation 2019–2022
  - Omflyttningar utifrån omorganisationsförändringar 2023-01-01
- Ekonomi
  - Resultat januari-februari: - 2,9 miljoner
- Verksamhet
  - Drönartransport Holmön, test under sommaren
  - Innovationskatalysator; medarbetardriven innovation uppmuntras med möjlighet att söka bidrag upp till 15 000 kronor.
  - Vasa – besök hos Fysik planering
  - Vasa – strategi.

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör



## § 55

Diarienum: BN-2022/02372

### **Yttrande över förslag till planeringsdirektiv från byggnadsnämnden**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att överlämna förslag till yttrande enligt bilaga 1 till partipolitisk beredning.

#### **Ärendebeskrivning**

Inom ramen för Umeå kommuns nya planeringsprocess har stadsledningskontoret arbetat fram förslag till planeringsdirektiv för 2024.

Förslaget till planeringsdirektiv lämnades i december 2022 till kommunstyrelse, berörda nämnder och bolag för att dessa ska kunna lämna yttranden i enlighet med fastställda anvisningar. Detta innebär att byggnadsnämnden ska lämna yttrande över förslag till:

- ram för byggnadsnämndens driftsbudget
- ram för byggnadsnämndens investeringar
- programbeskrivningar för inriktningsmål 1,2,3,4,5.

Byggnadsnämnden ska även påtala och vid behov lämna förslag till ev. revideringar avseende nämndens taxor eller avgifter.

#### **Beslutsunderlag**

Bilaga 1 – Byggnadsnämndens yttrande remissfråga 1–5

#### **Beredningsansvariga**

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

### **Föredragande**

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet ska skickas till**

- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

## § 56

Diariernr: BN-2022/02241

### **Byggnadsnämndens förslag på reviderad investeringsbudget/plan för 2023–2027**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden fastställer förslag till investeringsplan 2023–2027 i enlighet med bilaga 1 och 3.

#### **Ärendebeskrivning**

Nämnd och styrelse ska upprätta förslag till investeringsbudget och plan i enlighet med kommunstyrelsens beslut om anvisningar och investeringsunderlag. Nämndernas uppdrag är att upprätta förslag på reviderad investeringsbudget/plan för 2023–2027. Bedömningarna ska göras i samråd med teknik och fastighetsförvaltningen när det gäller fastighetsinvesteringar. I de fall prioriteringar behöver göras ska verksamhetskritiska projekt läggas först, om bedömning om genomförbarhet finns. På totalen bör strävan vara att fördelningen över åren är så jämn som möjligt, för att genomförbarheten ska vara så hög som möjligt

Föreslagen investeringsram för byggnadsnämnden uppgår till 2 138 tkr för åren 2023–2027. Nämndens bedömning är att beslutad ram är tillräcklig för att finansiera investeringsbehovet under aktuell period.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2022-03-02

Bilaga 1 - Förslag till investeringsunderlag 2023–2027 per år

Bilaga 2 - Anvisningar för nämnderna förslag till investeringar 2023–2027

Bilaga 3 - Byggnadsnämndens investeringsbudget 2023 förslag investeringsbudget 2024 och plan 2025–2027

### **Beredningsansvariga**

Clara Ganslandt, planchef  
Marie Häggström, lantmäterichef  
Mikael Brändström, hållbarhetschef  
Nicklas Fryksten, bygglovschef  
Mathias Pettersson, controller  
Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

### **Föredragande**

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet ska skickas till**

- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

## § 57

Diarienum: BN-2023/00007

### Stadsarkitekten informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträde den 28 februari 2023 bland annat gällande:

- Granskning av Fördjupad översiktsplan för Täfteå
- Markanvisning för del av fastigheten Stadsliden 5:1 och del av Österåker 1:7 (Mariehems C)
- Granskning av vägplan för anläggning av gång- och cykelväg längs väg 363 mellan Forslunda och Hissjö i Umeå kommun
- Informationsärenden
  - Utvecklad översiktsplanering, uppföljning och arbete framåt, del 1 av 3
  - Innanför ringleden och Västra Esplanaden, trafikfrågor m.m.
  - Sävar industrispår
  - Bergtäkt Bergsboda

Byggnadsnämnden får även information om rapporten *Ett samhälle som håller ihop*.

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Flatholm, stadsarkitekt

## § 58

### **Verkstaden 18 m.fl.**

Diarienum: BN-2019/02027

## **Detaljplan för Verkstaden 18 med flera**

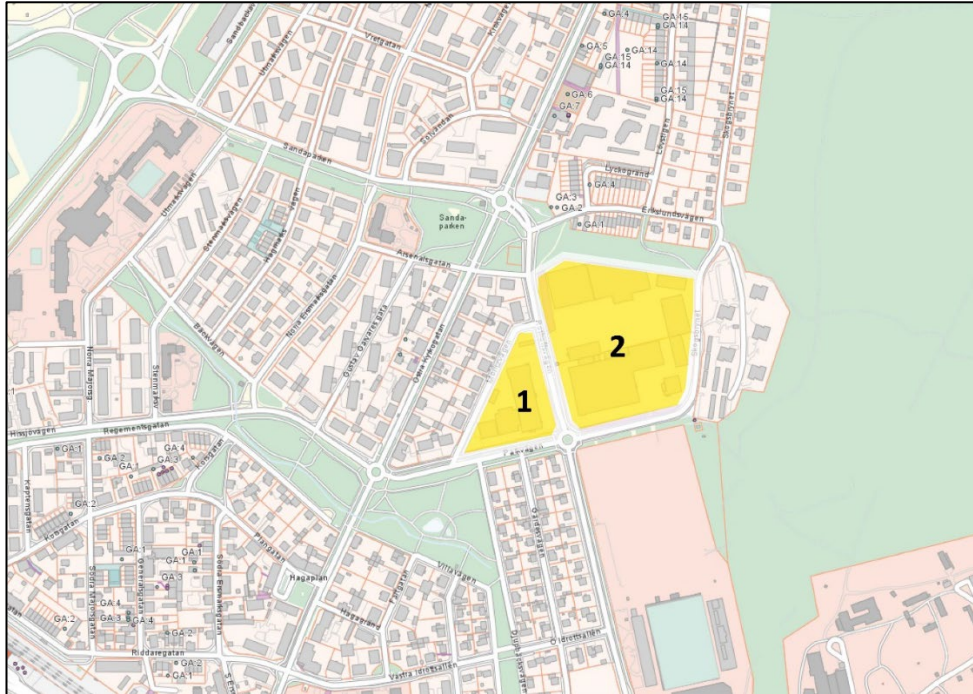
### **Beslut**

**Byggnadsnämnden medger delning av detaljplanearbetet för Verkstaden 18–19 och Småröjningen 1 i två separata ärenden.**

### **Ärendebeskrivning**

I december 2019 påbörjades ett planärende som omfattade fastigheterna Verkstaden 18, Verkstaden 19 och Småröjningen 1. Fastighetsägaren på Småröjningen 1 uttryckte i början av 2020 en önskan om att få avvakta med planläggning av sin del av planområdet, medan fastighetsägaren på Verkstaden önskade en snabb framdrift i ärendet. Planavtal skrevs därför med Verkstaden 18 och 19 och ärendet har hittills enbart omfattat dessa fastigheter.

Planläggning av Småröjningen 1 är dock fortfarande aktuellt, och ärendet bör därför formellt delas upp i två för att Småröjningen 1 ska kunna hanteras som ett eget ärende enligt prioriteringsordningen.



Område 1: Småröjningen 1, område 2: Verkstaden 18 och 19

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-24

### Beredningsansvariga

Karin Berggren, planarkitekt

Jonas Söderlind, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

### Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

### Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### Beslutet ska skickas till

- Sökande

## § 59

### **Baggböle 1:17 och Baggböle 2:23**

Diarienumr: BN-2017/01706

## **Detaljplan för Baggböle 1:17 och 2:23 - bostäder**

### **Beslut**

Byggnadsnämnden ger i uppdrag till Fysisk planering att fortsätta planarbetet med detaljplanen för Baggböle 1:17 och 2:23 genom att genomföra erforderliga revideringar av planhandlingar och gå ut på förnyat samråd, samt att detaljplanen ska växla förfarande till att handläggas med ett utökat förfarande.

### **Syfte**

Syftet med detaljplanen är att, med hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer, skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom att möjliggöra för avstyckning av 19 tomter för villabebyggelse.

Syftet är också att värna riksintresset för kulturmiljövård såväl som naturvärden på platsen, och anpassa tillkommande bebyggelse till dessa värden.

### **Ärendebeskrivning**

#### **Bakgrund**

Detaljplanen för Baggböle 1:17 och 2:23 har, utifrån tidigare bedömning av vad som anses utgöra ett betydande allmänt intresse samt utifrån översiktsplanens intentioner avseende utpekade utvecklingsstråk, *byar i stråk* etc, handlagts med ett standardförfarande. Detta utifrån att detaljplanen inte ansågs utgöra ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt vara av stor betydelse, inte ansågs medföra betydande miljöpåverkan, samt ansågs följa översiktsplanens intentioner.

Detaljplanen har genomgått och följt hela planprocessen för standardförfarande och antogs av kommunfullmäktige i februari 2021. Antagande gjordes av kommunfullmäktige på grund av behovet av att



utöka verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planen överklagades och i februari 2022 kom beslut från mark- och miljödomstolen där planen upphävdes.

Domstolens slutsats i stora drag:

- Eftersom den aktuella detaljplanen inte är förenlig med områdesbestämmelsen, och eftersom FÖP älvskapskapet anger att bebyggelse ska uppföras i enlighet med denna kan detaljplanen inte anses vara förenlig med översiktsplanen. Detta trots att översiktsplanen i övriga delar pekar ut området som ett utvecklingsstråk.
- Då planområdet är beläget inom ett större område av riksintresse för kulturmiljö och detaljplanen innebär en förändrad planeringsinriktning i jämförelse med de sedan länge gällande områdesbestämmelserna bedöms planen vara av betydande intresse för allmänheten.
- Då planen enligt ovanstående inte kan anses vara förenlig med översiktsplanen samt är av betydande intresse för allmänheten borde planen handlagts med ett utökat förfarande.

#### **Nuläge - förhållande till översiktsplanen**

Utifrån mark- och miljödomstolens dom ska detaljplanen anses strida mot översiktsplanen då denna anger att bebyggelse ska uppföras i enlighet med gällande områdesbestämmelse.

Gällande områdesbestämmelse pekar ut stora delar av området som **[O]** ej lämpligt för nybebyggelse med hänsyn till kulturminnesvårdens intresse, landskapsbild och naturvärden. Det aktuella planområdet utgör endast en mindre del av det utpekade **[O]**-området och platsen naturvärden såväl som relevanta värden för kulturmiljö och landskapsbild har utretts genom framtagande av naturvärdesinventering, inventering av tallöverståndare, arkeologiska utredningar och framtagande av riksintresseanalys. Riksintresseanalysen har även samrättats med Länsstyrelsen innan dokumentet färdigställts.

Fysisk planering gör bedömningen utifrån framtagna utredningar att planområdet inte är av sådan art att en exploatering av området påtagligt skulle skada något av dessa värden utan att planförslaget kan anpassas på

ett sådant sätt att en exploatering skulle medföra en möjlighet för Baggböle att växa samtidigt som viktiga värden i natur- och kulturmiljö såväl som landskapsbild tillvaratas och bevaras. Länsstyrelsen har inte framfört annan åsikt under planprocessen och har beslutat att inte överpröva den antagna planen.

Vidare anser Fysisk planering att det faktum att översiktsplanen pekar ut området som ett tillväxtstråk, men samtidigt anger att ny bebyggelse ska ske i enlighet med gällande områdesbestämmelse talar mot varandra och skapar en otydlighet, varför detaljplanen framöver lämpligast handläggas med ett utökat förfarande. Planhandlingarna behöver då revideras utifrån detta så att det tydligt framgår att detaljplanen anses strida mot gällande översiktsplan i det avseendet att utveckling inte sker i enlighet med gällande områdesbestämmelse.

#### **Nuläge - betydande intresse för allmänheten**

Utifrån mark- och miljödomstolens beslut ska detaljplanen anses utgöra ett betydande intresse för allmänheten då planområdet ligger inom utpekat riksintresseområde för kulturmiljö och då detaljplanen inses innebära en förändrad planeringsinriktning i jämförelse med den gällande områdesbestämmelsen.

Planhandlingarna behöver utifrån detta revideras så att det tydligt framgår att detaljplanen anses utgöra ett betydande allmänt intresse och därmed behöver hanteras med ett utökat förfarande.

#### **Nuläge – slutsatser**

Fysisk planering anser att detaljplanen för Baggböle 1:17 och 2:23 ska genomgå en förnyad detaljplaneprocess med ett utökat förfarande. Då samrådsgruppen behöver vara den samma när man går ut på förnyad granskning efter att ha växlat förfarande, görs bedömningen att detta inte kan garanteras i detta fall varför ärendet föreslås tas ut på förnyat samråd, samt att erforderliga revideringar görs av planen.

#### **Beredningsansvariga**

Liza Alcazar, planarkitekt  
Clara Ganslandt, planchef

### **Föredragande**

Clara Ganslandt, planchef

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet med handlingar ska skickas till**

- Sökande

**§ 60****Sörfors 9:35**

Diarienumr: BN-2022/00734

**Sörfors 9:35 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus - efter återförvisning från länsstyrelsen****Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL
2. Avgiften för avslaget är 4 686 kronor, i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige den 29 november 2021. Tidsfristen började löpa den 14 december 2022 och beslut fattades den 15 mars 2023, vilket innebär att lagstadgade tidsfrister för handläggningen har överskridits med 2 veckor. Avgiften har reducerats med 7 029 kronor med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

**Beräkning av avgift**

Nedlagd tid: 11 timmar

Timdebitering: 1 065 kr/timme

Reducering: 7 029 kr

Summa: 4 686 kr

**Skäl till beslut**

Byggnadsnämnden gör bedömningen att de åtgärder som ansökan omfattar strider mot de områdesbestämmelser som gäller på den föreslagna platsen. Att bebygga den här platsen, som utgör område som inte är lämpligt för ny bebyggelse med hänsyn till kulturminnesvårdens riksintresse samt i övriga delar med hänsyn till landskapsbilden, markens naturvärde och allmänna intressen, med ett enbostadshus bedöms strida mot områdesbestämmelserna. De föreslagna åtgärderna bedöms inte vara förenliga med områdesbestämmelsernas syfte att dels säkerställa miljöns kulturhistoriska värden och att dels ange möjligheter till ny bebyggelse. De

föreslagna åtgärderna utgör inte heller en sådan avvikelse från områdesbestämmelserna som kan tillåtas enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att åtgärderna inte stämmer överens med bestämmelsen i 2 kap. 2 § PBL om att markområden ska användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för eller med bestämmelsen i 2 kap 4 § PBL om att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Åtgärderna stämmer inte heller överens med bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken (MB) om inanspråktagande av jordbruksmark för bebyggelse eller anläggningar eller med bestämmelsen i 3 kap. 6 § MB om riksintresse för bland annat kulturmiljövården.

Jordbruksmarken som de föreslagna åtgärderna är tänka att lokaliseras till bedöms vara brukningsvärd, på det sätt som avses i 3 kap. 4 § MB, då den, enligt miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande över ansökan, är utpekad som brukad/brukningsvärd jordbruksmark i den fördjupade översiktsplanen för Umeå. Översiktsplanens riktlinjer säger att ny bebyggelse inte får försämra möjligheterna att bedriva ett rationellt och hållbart jordbruk, samt att fragmentering av sammanhållen jordbruksmark bör undvikas. Brukningsvärdet för jordbruksmarken inom området stärks av att den ingår i ett större sammanhållet område med jordbruksmark. Värdet stärks ytterligare av att området också utgör en del av jordbrukslandskapet i Ume älvdal. Dessutom har området en lång kontinuitet som jordbruksmark. Byggnadsnämnden bedömer att de föreslagna åtgärderna inte utgör ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § MB. Jordbruksmarken får därför inte tas i anspråk för åtgärderna, enligt 3 kap. 4 § MB.

Lokaliseringen av åtgärderna har föreslagits i ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, AC 11 Norrfors – Klabböle. Byggnadsnämnden gör, med stöd av Västerbottens museums yttrande, bedömningen att de föreslagna åtgärderna kan påtagligt skada kulturmiljön, på det sätt som avses i 3 kap. 6 § MB. Uttryck som utgör riksintresset är bland annat genuina bymiljöer med välbevarad bebyggelse och tillhörande odlingslandskap längs älven. Enligt Västerbottens museums yttrande är ladan som solitär viktig för det kulturhistoriska sammanhanget

på platsen. Den föreslagna byggnaden bryter siktlinjer mot ladan vilket i sig försvagar läsbarheten av odlingslandskapet. Öppna ytor som skapar utblick över odlingslandskapet bör, enligt Västerbottens museum, bibehållas.

Byggnadsnämnden delar de uppfattningar som miljö- och hälsoskyddsnämnden och Västerbottens museum har framfört i sina yttrande. De yttranden som har kommit in från övriga remissinstanser, berörd sakägare och sökanden föranleder ingen annan bedömning från byggnadsnämndens sida.

Byggnadsnämnden bör därför besluta att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Sörfors 9:35.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Sörfors 9:35. Den föreslagna utformningen är, enligt situationsplanen, ett enbostadshus om ca 300 m<sup>2</sup>. Enligt uppgifter i ett senare inkommet yttrande från sökanden stämmer inte detta. Sökandens avsikt är att byggnaden totalt ska vara ca 250 m<sup>2</sup> inräknat garage. Föreslagen tomtstorlek är enligt situationsplanen ca 1 575 m<sup>2</sup>. Sökanden har angett att tanken är kommunal anslutning för vatten och enskild trekammarbrunn för avlopp.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i sydvästra delen av Sörfors by. Platsen utgörs av jordbruksmark. Platsen ingår i område som är av riksintresse för kulturmiljövården, enligt 3 kap. 6 § MB.

Byggnadsnämnden har tidigare, vid nämndsammanträdet den 24 augusti 2022, § 211, beslutat att avslå den nu aktuella ansökan. Beslutet överklagades av sökanden. Länsstyrelsen Västerbotten upphävde byggnadsnämndens beslut 2022-12-14, ärendebeteckning 403-7903-2022, och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Byggnadsnämnden har därför därefter fortsatt handläggningen av ärendet.

För området gäller områdesbestämmelser för Sörfors by. Syftet med områdesbestämmelserna är dels att säkerställa miljöns kulturhistoriska

värden, dels att ange möjligheter till ny bebyggelse. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i med O betecknat område, vilket innebär "Område som inte är lämpligt för ny bebyggelse med hänsyn till kulturminnesvårdens riksintresse NRL 2 kap 6 § samt i övriga delar med hänsyn till landskapsbilden och markens naturvärde PBL 3 kap 1 § och allmänna intressen PBL 2 kap 3 §."

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.

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

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

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

Platsen utgörs av jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § MB är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Platsen ingår i område som är av riksintresse för kulturmiljövården, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Enligt nyss nämnda paragraf i miljöbalken ska områden som är av riksintresse för bland annat kulturmiljövården skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön.

Sökanden skriver i ett yttrande, som kom in den 7 augusti 2022, att O-området markerar område som inte är lämpligt för bebyggelse. Sedan kartan upprättades, 1991, har kommunen frångått detta vid ett flertal tillfällen och beviljat bygglov inom O-område efter att områdesbestämmelserna upprättades. Tomten sökanden söker förhandsbesked på ligger visserligen på O-område men tangerar B-område och ligger i mycket nära anslutning till befintlig bebyggelse. Enligt Umeå kommuns vision (200 000 invånare år 2050) är Sörfors ett utpekade område för befolkningstillväxt. Byar i stråk där Sörfors ingår ska bidra med 3 000 personer i denna befolkningstillväxt. Utifrån denna vision och prognos för befolkningsutveckling investerar kommunen i en ny skola i Sörfors som ska stå klar 2022. Av områdesbestämmelserna från 1991 som handläggaren hänvisar till lämnas inte mycket utrymme till nybyggnation. Det är därför rimligt att nämnden tidigare har beviljat bygglov inom O-område och sökanden vore tacksam om byggnadsnämnden tar det i beaktande då den beslutar kring hans ansökan. Angående byggnadens påverkan på omgivningen så bör åtgärden ej betraktas så pass stor att den strider mot hänsynskravet utifrån den aktuella platsens förutsättningar. Sökanden anser att denna byggnad kan uppföras med respekt för det övriga området och med bevarande av dess kulturvärde. Påverkan är betydligt mindre än vad som kan anses i några av de beviljade byggloven på fastigheterna Sörfors 30:4, Sörfors 36:5, Sörfors 36:17, Sörfors 8:43. Samtliga uppförda efter att områdesbestämmelserna upprättades. Sökanden har till sitt yttrande bifogat en karta där dessa, och den nu aktuella platsen, finns



redovisade. Yttrandet, med karta, finns med som bilaga till det här beslutet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i sitt yttrande att de avstyrker den föreslagna lokaliseringen som gäller byggande av ett enbostadshus. Avstyrkandet grundar sig i att den föreslagna tomtplatsen till sin helhet omfattas av brukningsvärd jordbruksmark. 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 bör avslås då området till sin helhet ligger på jordbruksmark. Området är utpekad som brukad/brukningsvärd jordbruksmark i den fördjupade översiktsplanen för Umeå. Översiktsplanens riktlinjer säger att ny bebyggelse inte får försämra möjligheterna att bedriva ett rationellt och hållbart jordbruk, samt att fragmentering av sammanhållen jordbruksmark bör undvikas. Brukningsvärdet för jordbruksmarken inom området stärks av att den ingår i ett större sammanhållet område med jordbruksmark. Värdet stärks ytterligare av att området också utgör en del av jordbrukslandskapet i Ume älvadal. Dessutom har området en lång kontinuitet som jordbruksmark. Laga skifte från 1882 visar att området då utgjordes av åkermark. Äldre kartmaterial visar på en ännu längre historia som jordbruksmark. De bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp på platsen. Enligt de uppgifter de har ligger platsen inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten. Hur avloppsfrågan ska lösas bör klarläggas i ett så tidigt skede som möjligt, om lokaliseringen tillåts, särskilt hur avloppsanläggningen kan ordnas på platsen med hänsyn till markbeskaffenhet, grundvattennivå mm. Dessa uppgifter behövs i samband med att tillstånd till enskild avloppsanläggning söks hos miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Västerbottens museum skriver i sitt yttrande bland annat att den tilltänkta platsen för enbostadshuset är idag åkermark. Grannfastighet är Sörfors 9:12, ett friliggande bostadshus i 1½ våningar och ladugård från 1920-talet. Intill föreslagen plats finns en lada. Fastigheten Sörfors 9:35 ligger inom ett område som är av riksintresse för kulturmiljövården, AC 11 Norrfors – Klabböle. Uttryck som utgör riksintresset är bland annat genuina bymiljöer med välbevarad bebyggelse och tillhörande odlingslandskap längs älven. I

enlighet med områdesbestämmelser för Sörfors och miljöbalkens hushållningsbestämmelser anser Västerbottens museum att nybyggnation på föreslagen plats är olämplig. Ladan som solitär är viktig för att det kulturhistoriska sammanhanget på platsen. Den föreslagna byggnaden bryter siktlinjer mot ladan vilket i sig försvagar läsbarheten av odlingslandskapet. Öppna ytor som skapar utblick över odlingslandskapet bör bibehållas. Yttrandet finns i sin helhet bifogat till det här beslutet.

Vakin Vatten och avlopp skriver i sitt yttrande att tilltänkt bebyggelse avser att ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Fastigheten ligger i närheten av verksamhetsområde för vatten och en bit ifrån avlopp. Ärendet måste behandlas i VA-gruppen för beslut om VA-frågan.

VA-gruppen skriver i sitt yttrande att bostadsbebyggelse inom fastigheten ska införlivas i verksamhetsområde för vatten (ej spillvatten) om ansökan om förhandsbesked beviljas. Detta innebär att fastigheten har rätt att anslutas till det kommunala vattennätet. Fastigheten ligger för långt ifrån befintlig kommunal spillvattenledning vilket gör att det ej bedöms kommunalekonomiskt rimligt att ansluta fastigheten till spillvattennätet. Vid utvidgande av verksamhetsområde för fastigheten kommer en vattenservis avsättas till befintlig bebyggelse inom fastigheten, debitering tillkommer enligt gällande VA-taxa. Spillvattenhantering löses enskilt. Sökanden ska vara medveten om att anslutning av fastighet kan innebära att ledningar behöver läggas över annan fastighet, med annan ägare. Sökande ska vara medveten om att denna process kan vara tidskrävande. Dels måste frågan om rättigheter utredas, det vill säga hur va-anläggningar såsom ledningar och ventiler kan komma att belasta vägsamfälligheter, dikningsföretag och andra berörda sakägare. Det behövs även avsättas tid för utredning och grundligare projektering. Detta arbete initieras först när sökanden lämnar in en servisanmälan till det kommunala VA-bolaget, Vakin. Yttrandet finns i sin helhet bifogat till det här beslutet.

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

slamavskiljare inte bör överstiga 10 meter. I övrigt har Vakin inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Fastighetsägaren till Sörfors 9:32 skriver i sitt yttrande bland annat att marken inköptes av tidigare fastighetsägare som ett tillägg till befintlig stamfastighet Sörfors 9:35. Behovet var att säkerställa mark för en lämplig tillfartsväg men det förespeglades även att övrig yta skulle nyttas som jordbruksmark (fårhage) och köptes därför under dessa förutsättningar från honom. Tomten ligger mitt i och trots att den är liten så ligger den tydligt avskild från alla befintliga hus och närmste granne skulle bli fastighetsägaren till Sörfors 9:32:s hus som är mer än 100år och tidigare lantbruk. De tidigare beviljade byggloven på sk 0-mark, dvs fastigheterna Sörfors 30:4, Sörfors 36:5, Sörfors 36:17, Sörfors 8:43 har det gemensamt att de ligger i direkt anslutning till redan befintliga huskroppar. Har skett med varsamhet och i möjligaste mån då på "passiva sidor" av befintligt tex bakom ladugårdsbyggnad. Det har varit frågan om varsam komplettering och i en direkt anslutning till befintliga byggnader. Men det föreslagna utgör istället ett modernt hus mitt i agral miljö utan någon tydlig kontext. Han skriver sammanfattningsvis att han rekommenderar att Umeå kommun inte tillstyrker lokaliseringen enligt förslaget då det både är olämpligt ur kulturmiljösynpunkt och ur naturvårdssynpunkt. Förutsättningarna i den aktuella föreslagna lokaliseringen skulle vid ett beviljande dessutom göra det mycket svårt att senare överhuvudtaget kunna neka någon form av byggande på 0-mark inom Sörfors by. Yttrandet finns i sin helhet bifogat till det här beslutet.

Sökanden skriver i ett andra yttrande att han vill bemöta de synpunkter fastighetsägaren till Sörfors 9:32 framför i sitt yttrande då han anser att de till stora delar saknar relevans för den aktuella frågan. Sökanden skriver att han inte riktigt ser sambanden mellan fastighetsägaren till Sörfors 9:32:s beskrivning och den påverkan den byggnad sökanden söker bygglov för kan medföra. Han kan heller inte se vad den förra ägarens syfte med förvärvet av fastigheten har med denna fråga att göra. Då den förra ägaren sålde fastigheten till honom var det utan några sådana förbehåll som beskrivs i yttrandet. Den byggnad han ansöker om bygglov för att uppföra kommer enligt hans egen mening inte påverka de naturvärden som fastighetsägaren till Sörfors 9:32 beskriver i sitt yttrande. Ladan som ligger på sökandens

fastighet kommer inte att skymmas av tilltänkt byggnad. Att den tänkta platsen för huset skulle ligga tydligt avskilt från övrig bebyggelse stämmer inte. Det enda som skiljer tomten från närmaste granne är den grusväg som leder fram till sökandens fastighet. Den tilltänkta platsen är enligt sökandens bedömning inte mer avskild från övrig bebyggelse än hans nuvarande hus eller fastighetsägaren till Sörfors 9:32:s eget hus. Sökanden ser gärna att kommunen tar i beaktande de tidigare beviljade byggloven på o-områden då han anser att det föreligger liknande förutsättningar som den lokalisering han söker bygglov på. Om kommunen anser att byggandens utförande inte stämmer in med den övriga bebyggelsen eller landskapsbilden så är han beredd att anpassa byggandens utformning efter detta. Yttrandet finns i sin helhet bifogat till det här beslutet.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-02

Situationsplan, daterad 2022-03-31

Översiktskarta, daterad 2022-03-31

Yttrande från sökanden, daterad 2022-08-07

Länsstyrelsens beslut 403-7903-2022, inkommet 2022-12-14

Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2022-12-29

Yttrande från Umeå Energi Elnät AB, inkommet 2022-12-29

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

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

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2023-01-16

Yttrande från Västerbottens museum, inkommet 2023-01-16

Yttrande från VA-gruppen, inkommet 2023-02-07

Yttrande från fastighetsägaren till Sörfors 9:32, inkommet 2023-01-1

Yttrande nr. 2 från sökanden, inkommet 2023-02-02

**Beredningsansvariga**

Henrik Axelsson, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

**Föredragande**

Henrik Axelsson, planarkitekt

### Förslag till beslut på sammanträdet

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

Wilma Hvirfvel (L) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Bifall till ansökan om förhandsbesked.

### Beslutsordning

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

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till ansökan om förhandsbesked.
- Nej-röst för bifall till ansökan om förhandsbesked.

### Omröstningsresultat

Med 9 ja-röster mot 2 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att avslå ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)	X	
Mona Westman	(S)	X	
<del>Tichaona Dumba Maphosa</del> Karin Svedlert	<del>(S)</del> (S)	X	
<del>Novalie Lilja</del> Sebastian Svahn	<del>(S)</del> (S)	X	
<del>Jonas Gustavsson</del> Jannice Persson	<del>(S)</del> (S)	X	
Ulrik Berg	(M)		X
Maria Olsson	(V)	X	
Jeanette Kjellberg	(MP)	X	
Wilma Hvirfvel	(L)		X
Jan Kollberg	(KD)	X	
<b>Summa</b>		<b>9</b>	<b>2</b>

### **Information**

#### **Laga kraft**

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

Överklagandetiden regleras i 13 kap. 16 § PBL.

#### **Beslutet får överklagas**

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

#### **Beslutet delges**

- Sökanden

## § 61

### Innertavle 9:13

Diarienum: BN-2022/01641

## Innertavle 9:13 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

### Beslut

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

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

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

Sammantaget anser byggnadsnämnden att positivt förhandsbesked kan beviljas.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Innertavle 9:13, skifte nr. 2. Den föreslagna utformningen är ett enbostadshus om ca 160 m<sup>2</sup>. Föreslagen tomtstorlek är enligt situationsplanen ca 2 100 m<sup>2</sup>. Sökanden har angett kommunal anslutning för vatten och egen trekammarbrunn som anläggning för avlopp.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i norra delen av Innertavle, på östra sidan av vägen upp mot Anumark. Platsen ligger långt utanför verksamhetsområdena för kommunalt vatten och spillvatten.

9 kap. PBL innehåller bestämmelser om bland annat förhandsbesked och bygglov. Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge ett

---

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

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

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

Enligt 3 kap. 8 § MB ska markområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för bland annat kommunikationer så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.

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



I den plankarta som hör till Fördjupning för Umeå ingår den föreslagna platsen i ett område med beteckningen "Korridor, infrastrukturreservat (R8 och R10". Av en tabell över infrastrukturreservat i Fördjupning för Umeå framgår det att kartbeteckning R8 utgör E4-reservat och att R10 utgör framtida godsförbifart järnvägsspår.

Vakin Vatten och avlopp skriver i sitt yttrande att tilltänkt exploatering ligger utanför av kommunfullmäktige beslutat verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Det åligger således ej VA-huvudmannen att ombesörja försörjning av vattentjänster. Sökanden avser att lösa spillvattenhanteringen med enskilt avlopp och vatten genom anslutning till vattenförening. Om nya medlemmar ska anslutas till en vattenförening ska ordförande i föreningen skicka in en ansökan till Vakin som sedan utreder möjligheten till nyanslutning.

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 som skulle kunna vara ett problem för lokaliseringen och buller från den närbelägna bergtäkten bedöms ligga under gällande riktvärden för externt industribuller. På Stöningsberget cirka 700 meter ost om föreslagen lokalisering finns en verksamhet med tillstånd att bedriva täkt av berg fram till den 30 juli 2030. Bolaget har påbörjat en ny tillståndsansökan med förlängd brytningstid och utökat brytningsområde. Verksamheten bedrivs dag- och kvällstid och beräknas pågå under 30 år från det att nytt tillstånd erhålls. Enligt den bullerutredning som bolaget tagit fram i samband med ansökan om fortsatt och utvidgad täktverksamhet ligger ljudnivåerna vid de planerade nybyggnationerna under gällande riktvärden för externt industribuller. Ljudnivåerna understiger även de bullervillkor bolaget har i tillståndet för verksamheten. Även med utökad täktverksamhet bedöms ljudnivåerna vid de planerade husen understiga sökta bullervillor. Detta överensstämmer även med kommunens bullerkarta. Det förekommer sprängningar i takten som ger upphov till vibrationer och luftstötsvågor. Också dessa har utretts och redovisats i tillståndsansökan för fortsatt och utvidgad verksamhet. Utredningen visar att de uppmätta nivåerna kan uppfattas av människor men bedöms inte förorsaka olägenhet för människor eller risk för skada på byggnader på den aktuella platsen för

förhandsbeskedet. Den planerade utökningen av tåkten bedöms inte orsaka nämnvärt högre värden avseende vibrationer och luftstöt vågor än den hittills bedrivna verksamheten. Transporter till och från bergtåkten sker mot E:4 an och mot väg 642 mellan Innertavle och Täfteå. Miljö- och hälsoskyddsnämndens samlade bedömning är att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt. De bedömer att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande. De bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen. Hur avloppsfrågan ska lösas bör klargöras i ett så tidigt skede som möjligt, särskilt hur avloppsanläggningen kan ordnas på platsen med hänsyn till markbeskaffenhet, grundvattennivå m.m. Dessa uppgifter behövs i samband med att tillstånd till enskild avloppsanläggning söks hos miljö- och hälsoskyddsnämnden. Möjligheten att placera och i övrigt anlägga avlopp så att en eventuell framtida gemensamhetslösning för avlopp underlättas bör beaktas.

Vakin Avfall och återvinning skriver i sitt yttrande att sopkärl ställs ut vid närmsta större väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Transportväg och uppställningsplats måste uppfylla gällande NOA, tänk på att uppställningsplatsen för sop- och slamtömningsfordon ska vara så nära hämtplatsen som möjligt. Trafik får inte hindras när hämtningsfordonet står still och avfall lastas i. Vid anläggande av enskilt avlopp tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slamtömningsfordonet och slamtömningspunkten inte bör överstiga 10 meter samt att vändmöjlighet eller genomfart för fordonet måste finnas. I övrigt har Vakin inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Sökanden skriver i ett yttrande att de vill öka tillgången på villatomter i Umeå kommun och att detta område passar bra för byggande av enbostadshus.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-02

Situationsplan, inkommen 2022-10-18

Yttrande från Umeå Energi Värme, inkommet 2023-02-08

Yttrande från Umeå Energi Elnät AB, inkommet 2023-02-09

Yttrande från Vakin Vatten och avlopp, inkommet 2023-02-14  
Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2023-02-20  
Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2023-02-23  
Yttrande från sökanden, inkommet 2023-02-23

### **Beredningsansvariga**

Henrik Axelsson, planarkitekt  
Clara Ganslandt, planchef

### **Föredragande**

Henrik Axelsson, planarkitekt

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

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

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

### **Beslutsordning**

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

### **Information**

#### **Beslutets giltighetstid**

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

#### **Kungörelse**

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

#### **Laga kraft**

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

**Meddelande till grannar**

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

**Beslutet får överklagas**

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

**Beslutet delges**

- Sökanden

## § 62

### Röbäck 13:21

Diarienum: BN-2022/00563

## Röbäck 13:21 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus - efter återremiss

### Beslut

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

### Jäv

På grund av jäv deltar inte Tichaona Dumba Maphosa (S), ledamot, i handläggningen av detta ärende.

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden bedömer att det finns exempel på att byggnation i området inte följer en strikt enhetlig struktur och ser att den ansökta byggnationen kan komplettera området på ett bra sätt. Ansökan kan därför beviljas.

### Ärendebeskrivning

Ansökan har varit uppe i byggnadsnämnden tidigare och blev då återremitterad för samråd. Den har nu varit ute på samråd och är kompletterad med inkomna yttranden. Det som tillkom under samrådet var närheten till hästar. Se miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande som är bifogat i sin helhet.

Ansökan avser lokaliseringsprövning för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Röbäck 13:21. Den föreslagna lokaliseringen är belägen i den norra delen av Röbäcks by, längs med Travbanevägen.

Fastigheten avstyckades 2005 och förhandsbesked beviljades 2012. Ett hus har byggts i bakkant av fastigheten och nu vill sökande dela fastigheten i två delar och bygga ytterligare ett enbostadshus.

Till ansökan bifogas en karta där föreslagna byggnaders placering är utritade på ett ungefärligt läge. Utfart är tänkt mot Travbanevägen. Föreslagen tomtstorlek är enligt situationsplanen ca 1 200 m<sup>2</sup> men sökande har muntligt ändrat storleken till 1 500 m<sup>2</sup>. Sökanden har angett kommunal anslutning för vatten och avlopp. Platsen ligger inom verksamhetsområdena för kommunalt vatten och spillvatten.

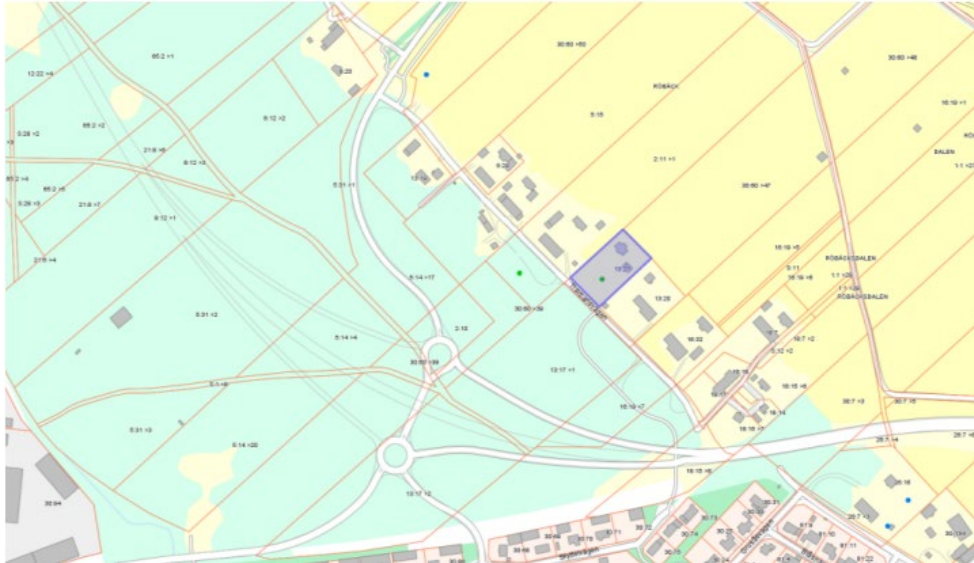
Sökt plast ligger inom Riksintresse flyghinder precisering men det påverkar inte sökt åtgärd på grund av den låga byggnadshöjden.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Skäl för avstyrkandet är att det i direkt anslutning till planerat enbostadshus förekommer hästhållning som kan innebära oönskade olägenheter i form av lukt, flugor och allergiproblem. Avståndet mellan rasthagarna och planerat enbostadshus är bara 20–30 meter, vilket i det här sammanhanget är mycket nära. Dessutom finns ett stall på grannfastigheten med gödselstack cirka 20 meter från tomtgränsen och 50–60 meter från planerat enbostadshus. Ett nytt bostadshus så nära kan även innebära framtida inskränkning av hästverksamheten.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får i ärenden, om bland annat förhandsbesked, mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden. Enligt Umeå kommuns översiktsplans riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper kan enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper ske i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt. Då sökt placering befinner sig i en av Umeå kommuns utpekade kulturmiljöer anser nämnden att en nylokalisering med sökta

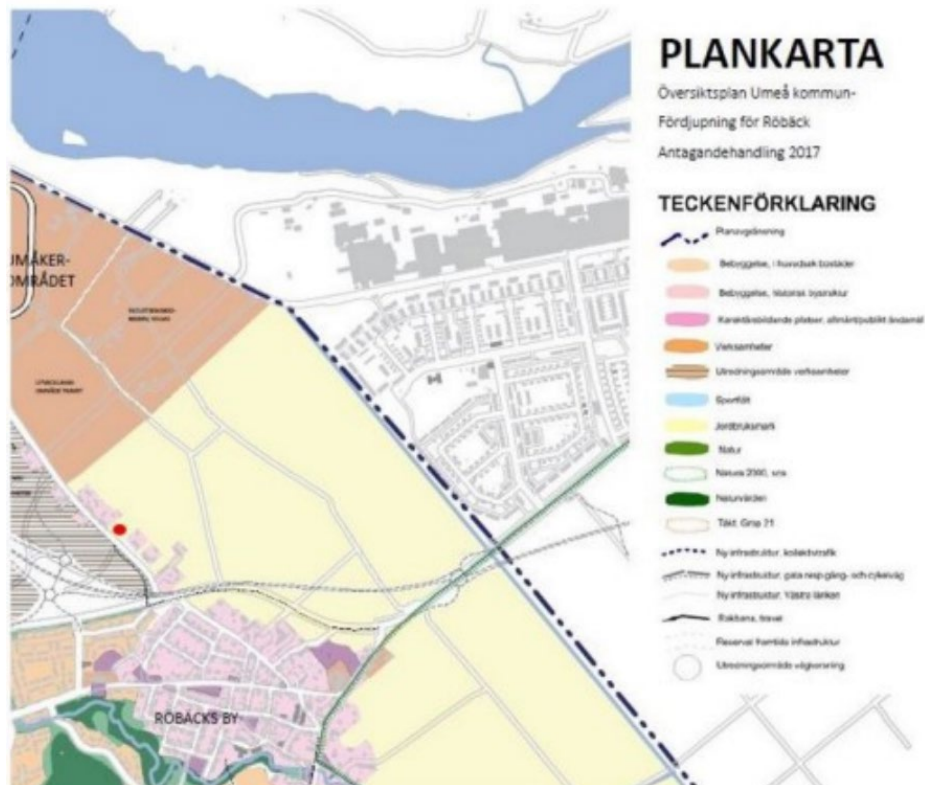
mått och som medför bebyggelse i andra led är så avvikande mot omgivningen att det ger ett nytt intryck på platsen, och stämmer därför inte med den landskapsbild som råder i omgivningen



*Nuvarande avstyckning. Sökt åtgärd kommer dela tomten i två delar och blir då betydligt mindre än omgivande tomter.*

Platsen utgörs av jordbruksmark. Jordbruksmarken är, i Umeå kommuns planeringsunderlag, redovisad som så kallat jordbruksblock. Med jordbruksblock menas stödberättigande jordbruksmark. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har dock bedömt jordbruksblocket som inte brukningsvärd.

Översiktsplanen för Röbbäck visar kommunens ambition för utveckling av området. De redan bebyggda fastigheterna längs Travbanevägen i det aktuella området är markerade som bebyggelse och de obebyggda delarna mellan husen som jordbruksmark. Så även för Röbbäck 13:21, röd punkt. Detta visar en tydlig intention att behålla släppen obebyggda.



I fördjupningen skriver man: ”Planen tryggar förutsättningarna för att bedriva ett långsiktigt hållbart jordbruk i Röbbäcksområdet genom utpekande av sammanhängande jordbruksmark, bevarande av bland annat luckor/släpp mellan bebyggelse samt genom att inte föreslå tillkommande bebyggelse i lägen där ett rationellt jordbruk äventyras. [...] Odlingsmark får inte tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar annat än för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.”

### Inkomna yttranden

Yttrandena finns bifogade till tjänsteskrivelsen i sin helhet.

### Miljö- och hälsoskyddsämnden

- Avstyrker den föreslagna lokaliseringen som gäller byggande av ett enbostadshus. Skäl för avstyrkandet är att det i direkt anslutning till planerat enbostadshus förekommer hästhållning som kan innebära oönskade olägenheter i form av lukt, flugor och allergiproblem, se avsnitt om omgivningshygien nedan. Avståndet mellan rasthagarna och planerat enbostadshus är bara 20–30 meter, vilket i det här sammanhanget är mycket nära. Dessutom finns ett stall på



grannfastigheten med gödselstack cirka 20 meter från tomtgränsen och 50–60 meter från planerat enbostadshus. Ett nytt bostadshus så nära kan även innebära framtida inskränkning av hästverksamheten.

- Området för lokaliseringen ligger på jordbruksmark. Eftersom fastigheten redan är bebyggd av ett bostadshus som avskärmar och försvårar möjligheten att bedriva jordbruk bedöms marken inte som brukningsvärd.
- Bedömer att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön.
- Bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen. Enligt de uppgifter miljö- och hälsoskydds-nämnden har ligger platsen inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

#### **Museets synpunkter**

- Anser vi att denna plats kan lämpa sig för nybebyggelse. Tomten utgör en lucka i raden av gårdar och föreslagen placering av byggnaderna, med ekonomibygnaden längs vägen, passar in i rådande bebyggelsemönster.

#### *Kommentarer på yttrandet:*

Kontoret håller ändå kvar kulturmiljön som en orsak till att ge avslag då närliggande hus har större och mer lantliga fastigheter med till exempel ladugårdar på sina tomter.

#### **Umeå Energi Umenet**

- Fiberkabel i kanalisation (kanalisation = slang och skyddsband med söktråd) som ansluter till befintlig byggnad på fastigheten är placerad där byggnad är inritat, bedöms ledningens läge utgöra ett hinder för grundläggning kontaktas ledningsägaren, uppkommer kostnader för flytt av ledning för ledningsägare debiteras beställaren, inga åtgärder som påverkar kanalisationens framtida funktion får företas (fiberkabel inuti kanalisation ska gå att byta ut i framtiden) fiberkabel och kanalisation ägs av ledningsägare. Begär ledningsanvisning via ledningskollen för utsättning av ledning.

#### **Vakin Avfall och återvinning**

- Sopkärl ställs ut vid närmsta större väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA.

- Transportväg och uppställningsplats måste uppfylla gällande NOA, tänk på att uppställningsplatsen för sop- och slamtömningsfordon ska vara så nära hämtplatsen som möjligt.
- Trafik får inte hindras när hämtningsfordonet står still och avfall lastas i. Vid anläggande av enskilt avlopp tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slamtömningsfordonet och slamtömningspunkten inte bör överstiga 10 meter samt att vändmöjlighet för fordonet måste finnas.
- I övrigt har Vakin inga synpunkter under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs

**Umeå Energi Elnät**

- Den nya avstyckade fastigheten behöver en ny elservis samt ny byggnad berör befintliga ledningar/serviskabel. Befintlig serviskabel samt servisanslutning fasadmätarskåp/el-mätare får ej överbyggas eller byggas in av ny byggnad. Ledningsanvisning sker genom ledningskollen.se. Krävs det flytt av detta behöver fastighetsägaren ta kontakt med en behörig el-installatör som skickar in föransökan till Umeå Energi via installatörswebben.



För att få fastigheten ansluten till elnätet på önskat datum råder vi alla att vara ute i så god tid som möjligt.

**Umeå Energi Fjärrvärme**

- Inga synpunkter avs. fjärrvärmeledningar. Allmän upplysning: även ändrad marknivå på fastighet kan påverka ledning.

**Mark och exploatering**

- Inga synpunkter på ansökt förhandsbesked.

**Vakin Vatten och avlopp**

- Fastigheten ligger inom verksamhetsområde vatten och spillvatten. Det innebär att fastigheten har rätt till att ansluta till den allmänna vatten och spillvattenanläggningen. Va-ledningar kommer troligen behöva anläggas inom tomtmark för att nå tilltänkt avstyckning.

**Trafikverket**

- Kommer att överlämna Travbanevägen till kommunen och har därför inget att erinra i ärendet.

**Sökandes yttrande daterat 2022-11-15**

- Sökande menar att de har följt rekommendationerna i Byggnadsnämndens beslut i byarna och gör ett gårdstun.
- Sökande menar att fastigheten längst ner på vägen är både mindre och i andra led. Därför följer det nu sökta åtgärden omgivningens mönster. Det var också ett sökt förhandsbesked och där beviljades det. Därför borde detta också beviljas.
- Avsikten har hela tiden varit att liksom på grannfastigheten bygga ett större garage längs Travbanevägen, liksom tre andra ladugårdar är placerade. Det följer därför landskapsbilden.
- Bostadshuset är tänkt att placeras i vinkel för att på det sättet få en relativt stor gårdsplan eller tun, vilket kommer att i högsta grad likna tre andra fastigheter längs vägen - med den största skillnaden att med vår större tomt blir också gårdsplanen större.
- Sökande påpekar att det inte längre rör sig om jordbruksmark utan om villatomt.
- Det är inte jordbruksmark, kontoret hänvisar till en gammal karta. Och "intention att behålla släppen obebyggda" – behöver inte hållas då det redan är bebyggt.

*Kommentarer till sökandes yttrande nr 1:*

Det finns en sökt lokalisering i slutet av vägen som har mindre ytor och där ansågs det stämma överens med omgivningen då husen låg mot varandra i en klunga och inte i led som resten av husen längst med vägen.

Umeå kommuns planeringsunderlag visar fortfarande att det är åkermark så därför behöver vi redovisa det i ärendet. Brukningsvärdet sitter inte i storleken så även om den skiljts åt från dess ursprungliga storlek så kan den ändå räknas som brukningsvärd. Nu har miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömt den ej brukningsvärd, detta är därför inte med som en anledning att ge avslag.

Kontoret är medvetna om att det både är avstyckat och bebyggt på den föreslagna platsen och att släppet därför inte finns kvar. Men vi vill ändå visa på att intentionerna enligt Fördjupning för Röbbäck var att behålla släppet och därför borde det inte byggas ännu mer.

**Sökandes yttrande daterat 2023-02-27**

- Då det gäller tänkt byggnation anser kommunen att den inte skulle smälta in i befintlig byggnadsstil på Travbanevägen. Tanken är att bygga exakt som grannens fastighet är grupperad, med den enda skillnaden att bostadshuset kommer längre ifrån varandra. På det sättet bildas en större grönyta mellan husen **utan synlig tomtgräns**, något som man också kan finna på övriga fastigheter längs Travbanevägen. Jag ser i yttrandena att muséet ser samma sak som jag, att sökt byggnation kommer att på ett alldeles utmärkt sätt komplettera och passa in i rådande bebyggelsemönster.
- Det som skrivs om "släppen", och en ambition om att behålla släppen obebyggda är fullständigt felaktigt beskrivet. "Släppet" är inget som planerats av vare sig kommunen eller någon annan utan beror helt och hållet på att en lantmätare för drygt hundra år sedan placerade husen för ett hemman där ingen ville bo – i stället för vid Travbanevägen som de flesta övriga ekonomibyggnaderna.
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker lokaliseringen på grund av närheten till hästar och gödselstack. Samma synpunkter hade nämnden vid tidigare ansökan för det befintliga huset, och även då kunde jag visa på beviljade bygglov för liknande avstånd. Avståndet för befintligt hus till närmaste hage är 30 meter, och för ansökt

lokalisering är avståndet ytterligare några meter. Hästar, djur och boende har alltid varit ett självklart inslag i byn utan några som helst problem för någondera parten. Sommartid är dessutom flera av hästarna på sommarbete på andra delar av slätten. Man skriver om en gödselstack som varande ett problem, men i verkligheten rör det sig inte om en gödselstack utan en inbyggd hantering av gödseln under tak. En likadan hantering har funnits; och finns fortfarande; mitt i byn tio meter från skolan sedan över 125 år tillbaka – utan några som helst klagomål.

- En lokalisering enligt min beskrivning skulle komplettera och förstärka den byggnadsstil som präglar den här delen av Travbanevägen. Jag ser det därför som självklart att byggnadsnämnden tillstyrker en lokalisering enligt mitt önskemål.

*Kommentarer till sökandes yttrande nr 2:*

Sökandes yttrande föranleder ingen annan bedömning, oavsett anledningen till släppet så finns det utpekade i Översiktsplanen för Röbbäck.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2022-11-24  
Situationsplan, daterad 2022-03-14  
Sökandes yttrande, daterat 2022-11-15  
Sökandes yttrande, daterat 2023-02-27  
Miljö- och hälsoskydds-nämnden, daterat 2023-02-03  
Västerbottens museum, daterat 2023-01-30  
Umeå Energi UmeNet, daterat 2023-01-30  
Trafikverket, daterat 2023-01-24  
Vakin avfall, daterat 2023-01-24  
Umeå Energi Elnät, daterat 2023-01-20  
Umeå Energi Fjärrvärme, daterat 2023-01-20  
Mark och exploatering, daterat 2023-01-17  
Vakin Vatten och avfall, daterat 2023-01-17

### **Beredningsansvariga**

Linnéa Jonnerby, planarkitekt  
Clara Ganslandt, planeringschef

### **Föredragande**

Veronica Classon, planarkitekt

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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Jan Kollberg (KD), Robert Axebro (C), Wilma Hvirfvel (L), Jeanette Kjellberg (MP) och Maria Olsson (V) – 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

## § 63

### Anumark 9:1

Diarienumr: BN-2022/01706

## Anumark 9:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

### Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL
2. Avgiften för avslaget är beräknad till 0 kronor, i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Tidsfristen för handläggningen av ansökan har överskridits med över fem veckor. Hela avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

### Skäl till beslut

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

I det här fallet har lokaliseringen av åtgärderna föreslagits i ett område som har utpekats som infrastrukturresevat för väg och järnvägsspår i översiktsplanen. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska företräde ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Enligt en av hushållningsbestämmelserna, 3 kap. 8 § MB ska markområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för bland annat kommunikationer så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av dem. Byggnadsnämnden gör bedömningen att företräde, i det här fallet, ska ges åt användningen av markområdet som infrastrukturresevat och att det är viktigt att denna del av reservatet skyddas mot de föreslagna åtgärderna. Detta då de bedöms kunna bidra till att påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av den väg och det



järnvägsspår som markområdet är reserverat för. Markområdet bedöms i nuläget, från allmän synpunkt, inte vara lämpligt att bebygga med de föreslagna åtgärderna.

De föreslagna åtgärderna bedöms inte stämma med översiktsplanens riktlinjer för bebyggelse då deras lokalisering är belägen inom ett område som, i *Fördjupning för Umeå*, har utpekats som reservat: "R8 Vägreservat E4" och "R10 Framtida godsförbifart, järnvägsspår". Av de riktlinjer för bebyggelse generellt som finns i *Fördjupning för Umeå* 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. Ny bebyggelse bedöms inte vara lämplig att lokalisera till den föreslagna platsen innan lokaliseringen av den framtida väg- och järnvägsdragningen är mer preciserad.

Byggnadsnämnden anser att de åtgärder som ansökan omfattar inte är lämpliga att vidta på den föreslagna platsen. Inkommet yttrande föranleder ingen annan bedömning. Beslut om att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom fastigheten Anumark 9:1 bör därför tas.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom fastigheten Anumark 9:1. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i den södra delen av Anumark och föreslagen tomtstorlek är ca 1700 - 2000 m<sup>2</sup>. Infarter till de tänkta tomterna planeras att anordnas via en befintlig enskild väg. Sökanden har angett att de i första hand vill ansluta till kommunalt vatten och avlopp, i andra hand gemensamma anläggningar och i tredje hand anordna eget vatten och avlopp. Platsen ligger utanför verksamhetsområdena för kommunalt vatten och avlopp.

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 3 kap. 8 § MB ska markområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för bland annat kommunikationer så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.

Av de riktlinjer för bebyggelse generellt som finns i *Fördjupning för Umeå*, som är en del av Umeå kommuns översiktsplan, framgår det bland annat att på mark som avsatts för framtida bebyggelse eller som utredningsområden tillåts ingen byggnation eller verksamhet som kan försvåra ett framtida samordnat planeringsarbete och genomförande. I den plankarta som hör till *Fördjupning för Umeå* ingår den föreslagna platsen i ett område med beteckningen "Korridor, infrastrukturreservat (R8 och R10)". Av en tabell över infrastrukturreservat i *Fördjupning för Umeå* framgår det att kartbeteckning R8 utgör E4-reservat och R10 utgör: Framtida godsförbifart, järnvägsspår.

#### **Inkommet yttrande från sökanden**

Sökanden har yttrat sig över förslaget till beslut och skriver sammanfattningsvis att åtgärden är planerad i utkanten av reservatet i närheten av befintlig åretruntbebyggelse och att det finns många lämpligare områden för en eventuell dragning som inte skulle störa befintliga byggnationer. Sökanden skriver vidare att förhandsbesked beviljades i närheten år 2020 och att de nu ansökta åtgärderna placeras på liknande sätt. Sökanden skriver även att byggnadsnämnden under flera år har beviljat förhandsbesked med liknande placeringar i den västra utkanten av reservatet och att hans ansökan bör behandlas likvärdigt. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-21  
Situationsplan, daterad 2022-09-05  
Översiktskarta, daterad 2022-09-05  
Yttrande från sökanden, daterat 2023-02-20

### Beredningsansvariga

Veronica Classon, planarkitekt  
Clara Ganslandt, planchef

### Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

### Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Maria Olsson (V), Ulrik Berg (M) och Robert Axebro (C) – Avslag till ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Wilma Hvirfvel (L) med instämmande av Jan Kollberg (KD) – 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 frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till förslaget att avslå ansökan om förhandsbesked och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till ansökan om förhandsbesked.
- Nej-röst för återremiss.

### Omröstningsresultat

Med 9 ja-röster mot 2 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att avslå ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)	X	
Mona Westman	(S)	X	
Tichaona Dumba Maphosa	(S)	X	
<del>Novalie Liija</del>	<del>(S)</del>		
Sebastian Svahn	(S)	X	
<del>Jonas Gustavsson</del>	<del>(S)</del>		
Jannice Persson	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)	X	
Maria Olsson	(V)	X	
Jeanette Kjellberg	(MP)	X	
Wilma Hvirfvel	(L)		X
Jan Kollberg	(KD)		X
<b>Summa</b>		<b>9</b>	<b>2</b>

## Information

### Laga kraft

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

Överklagandetiden regleras i 13 kap. 16 § PBL.

### Beslutet får överklagas

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

### Beslutet delges

- Sökanden

## § 64

### Innertavle 3:12

Diarienum: BN-2022/02124

## Innertavle 3:12 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

### Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är beräknad till 0 kronor, i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Tidsfristen för handläggningen av ansökan har överskridits med över fem veckor. Hela avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

### Skäl till beslut

Byggnadsnämnden gör bedömningen att lokaliseringen av de föreslagna åtgärderna inte stämmer överens med 2 kap. 3 § PBL, om bland annat att en ändamålsenlig struktur ska främjas med hänsyn till natur- och kulturvärden, eller med *Översiktsplan Umeå kommun, Tematiskt tillägg för landsbygden*, riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper. Enligt riktlinjerna kan enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper ske i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt. I det här fallet placeras de föreslagna enbostadshusen inte i anslutning till någon befintlig bebyggelse. Platsen är obebyggd sedan tidigare och närmsta bebyggelse består av sammanhållen bebyggelse lokaliserad i anslutning till kustlinjen.

Med anledning av att de planerade åtgärderna kräver att en ny väg anläggs, gör byggnadsnämnden bedömningen att de föreslagna åtgärderna inte stämmer överens med bestämmelserna i 2 kap. 5 § PBL, om möjligheterna att ordna bl.a. trafik, eller med förhållningssättet i Umeå

kommuns dokument *Byggande i byarna* som anger att ny bebyggelse i första hand placeras intill befintlig väg.

Byggnadsnämnden anser att de åtgärder som ansökan omfattar inte är lämpliga att vidta på den föreslagna platsen. Inkomna yttranden föranleder ingen annan bedömning. Beslut om att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom fastigheten Innertavle 3:12 bör därför tas.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom fastigheten Innertavle 3:12, skifte nr 2. Föreslagen tomtstorlek är ca 2000 m<sup>2</sup>. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen söder om Innertavle. Infart till de tänkta tomterna planeras ske via en ny väg som ansluts till befintlig enskild väg. Sökanden har angett kommunal anslutning för vatten och enskild lösning för avlopp. Platsen ligger utanför verksamhetsområdena för kommunalt vatten och avlopp.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen enligt lagen. Enligt 2 kap. 2 § ska prövningen i ärenden, om bland annat förhandsbesked, syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska planläggning med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja bland annat en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder. Hänsyn till de intressen som anges i 3 § ska även tas i bland annat ärenden om förhandsbesked.

Fastigheten omfattas av Umeå kommuns översiktsplan, *Tematiskt tillägg för landsbygden*. Enligt översiktsplanens riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper kan enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper ske i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt.

Fastigheten omfattas även av Umeå kommuns översiktsplan, *Fördjupning för kusten*. Fastigheten ligger inom Delområde 7, Täftefjärden. En av de prioriterade frågorna för området är: "Täftefjärdens västra sida ska behålla karaktären av låg exploateringsgrad med en lång orörd strandlinje". Den tänkta placeringen ligger ca 200 m från område U7.10 Ulterviken/Granskär i översiktsplanen. Det är en utpekad naturmiljö om vilken det anges bland annat "oexploaterad kuststräcka längs grunda vikar med höga naturvärden".

### **Inkomna yttranden**

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

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

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

Vakin VA skriver att sökande avser att lösa vattenförsörjningen genom anslutning till den kommunala anläggningen och avlopp med enskild anläggning. De skriver att tilltänkt avstyckning ligger långt från verksamhetsområde för vatten och avlopp och att det i dagsläget inte finns några planer på att utöka verksamhetsområdet. Planerad bebyggelse får därför pröva möjligheten att anordna både vatten och avlopp enskilt.

Vakin Avfall och återvinning har yttrat sig och skriver att sopkärl ställs ut på närmsta väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Vid anläggande av enskilt avlopp tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slambil och slamavskiljare inte bör överstiga 10 meter samt att vändmöjlighet för slambilen måste finnas. Remissvaret i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig och skriver att de avstyrker ansökan. De skriver sammanfattningsvis att det aktuella området utgörs av ett större orört skogsområde, långt ifrån annan bebyggelse, och att det öster om den aktuella platsen finns en oexploaterad kuststräcka med höga naturvärden i form av känsliga havsvikar. De skriver vidare att de bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt. De

bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen. De informerar om att i det fall lokaliseringen tillåts bör avloppsfrågan klarläggas i ett så tidigt skede som möjligt. Tillstånd söks hos miljö- och hälsoskyddsnämnden och handläggare kan kontaktas för mer information. Remissvaret i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Berörda sakägare har getts möjlighet att yttra sig. Inga yttranden från sakägare har inkommit.

**Inkommet yttrande från sökanden**

Sökanden har yttrat sig över förslaget till beslut och skriver sammanfattningsvis att argumentet att den föreslagna nyetableringen ligger för långt från befintlig bebyggelse inte tar hänsyn till strandskyddet som kräver att nyetablering skall hålla 200 m från närmaste strand. Sökanden skriver vidare att han påbörjat att bygga transportväg längs rågången, som tangerar de föreslagna tomterna, för att underlätta skötseln av skogsmarken. Sökanden skriver även att den föreslagna etableringen inte berör jungfruligt skogsområde, då det 300 m söderut samt 1000 m i nordost finns etablerade större områden med bebyggelse. Sökanden anger också att påståendet att den föreslagna etableringen skulle påverka den orörda kuststräckan inte stämmer då det närmaste avståndet är över 200 m från viken. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-22

Situationsplan, daterad 2022-11-08

Översiktskarta, daterad 2022-11-08

Yttrande från Umeå Energi UmeNet AB, inkommet 2022-11-18

Yttrande från Umeå Energi Fjärrvärme, inkommet 2022-11-21

Yttrande från Umeå Energi, Elnät, inkommet 2022-11-21

Yttrande från Vakin VA, inkommet 2022-11-25

Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2022-11-28

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2022-12-07

Yttrande från sökanden, inkommet 2023-02-18



### **Beredningsansvariga**

Veronica Classon, planarkitekt  
Clara Ganslandt, planchef

### **Föredragande**

Veronica Classon, planarkitekt

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

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

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

### **Beslutsordning**

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

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till ansökan om förhandsbesked.
- Nej-röst för bifall till ansökan om förhandsbesked.

### **Omröstningsresultat**

Med 7 ja-röster mot 4 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att avslå ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)		X
Mona Westman	(S)	X	
Tichaona Dumba Maphosa	(S)	X	
<del>Novalie Liija</del>	<del>(S)</del>		
Sebastian Svahn	(S)	X	
<del>Jonas Gustavsson</del>	<del>(S)</del>		
Jannice Persson	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)		X
Maria Olsson	(V)	X	
Jeanette Kjellberg	(MP)	X	
Wilma Hvirfvel	(L)		X
Jan Kollberg	(KD)		X
<b>Summa</b>		<b>7</b>	<b>4</b>

## Information

### Laga kraft

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

### Beslutet får överklagas

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

### Beslutet delges

- Sökanden

## § 65

Diariernr: BN-2023/00198

### **Bygglövsavdelningen informerar**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### **Ärendebeskrivning**

Byggnadsnämnden får information om verksamheten på avdelningen bostadsanpassning och om lagen om bostadsanpassningsbidrag.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2023-02-23

#### **Beredningsansvariga/Föredragande**

Lena Nygård, enhetschef bostadsanpassning

## § 66

### Degernäs 8:45

Diarienumr: BN-2022/01953

## Nybyggnad av enbostadshus, garage med carport samt komplementbyggnad

### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage med carport samt komplementbyggnad.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Mattias Johansson.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglov är 35 145 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 16 november 2022 + 10 v förlängd handläggningstid. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

Ansökan ligger på en plats som tidigare getts positivt förhandsbesked. Placeringen är i det reserverat som finns för framtida väg och järnvägsdragningar. Placeringen är dock i ett område med befintlig småhusbebyggelse på båda sidor i reservatets riktning. Gällande hästhållning så bedömer nämnden att inverkan inte är så negativt att den motiverar att ansökan ska avslås.

Med hänvisning till ovanstående beslutar nämnden att ansökan kan bifallas.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus i ett plan med en byggnadsarea på 192 kvm och ett garage med vidbyggd carport på 84 kvm byggnadsarea. En befintlig lada flyttas också inom fastigheten. De nya byggnaderna får fasader av spontad träpanel i kulör järnvitriol och taken av svart klickfalsad plåt.

Fastigheten avstuckades efter ett positivt förhandsbesked 2009. Bygglov för nybyggnad av enbostadshus med garage samt rivning av befintlig byggnad beviljades på fastigheten 2011, men inget har byggts. Strax norr om aktuell fastighet finns en grupp av småhus byggda under perioden 2006–2013.

Enligt översiktsplanens fördjupning för Umeå är fastigheten placerad inom infrastrukturresevat för kommunikationer – väg, som består av långsiktigt östligt reservat/korridor för en framtida E4 förbi Umeå. Kommunens förhållningssätt är att ingen verksamhet eller bebyggelse som påverkar möjligheten att i framtiden ianspråka reservatet bör tillåtas.

Fastigheten ligger också inom Natura 2000-området Umeälvens delta och slätter. Området utgörs av ett deltaområde och ett öppet slättlandskap som är mycket viktigt för rastande fåglar, vilket förutsätter aktiv och långsiktig jordbruksverksamhet. För Natura 2000-området gäller att det är förbjudet att utan tillstånd bedriva verksamheter eller åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön i ett Natura 2000-område.

Fastigheten ligger inom flyghinderkurvorna och gränsar till jordbruksblock.

### **Handläggning**

Berörda sakägare har hörts i ärendet, och synpunkter har inkommit från en Degernäsvägarnas samfällighetsförening med synpunkter om underhåll av väg, trafiksäkerhet i kurvan, vägdike, infartens bredd samt vägtrumma. Sökande har varit i kontakt med samfällighetsföreningen och kommit överens om åtgärder.

Miljö- och hälsoskydd har i ett första remissvar avstyrkt en placering i Natura 2000-området eftersom de ansåg att åtgärden skulle riskera att påverka de utpekade bevarandevärden på ett betydande sätt, och bedömde att en s k Natura 2000-prövning behövde göras. Sökande har samrått med Länsstyrelsen i Västerbotten och har fått ett beslut därifrån med bedömningen att ett Natura 2000-tillstånd inte krävs.

Miljö- och hälsoskydd har lämnat ett till remissvar där de återigen avstyrker bygglov utifrån att fastigheten ligger i närheten av hästhagar, ca 70 m, och ca 250 m till ett stall. Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd mellan bostad och hästverksamhet på 200 m. Miljö- och hälsoskydd håller fast vid att placeringen i Natura 2000-området är olämplig då de menar att om fastigheten bebyggs ökar den uppdelande effekten som befintlig väg redan har idag. Fria transportvägar inom området minskar för de djur som söker föda och skydd i området. Ca 300 m från fastigheten finns ett känt habitat av fladdermus.

Övergripande planering konstaterar att fastigheten ligger inom område för infrastrukturkorridoren men samtidigt ligger i närheten av en gruppering med småhusbebyggelse. Det finns även befintlig bebyggelse på båda sidor i reservatets riktning, inom en radie av 500 m från fastigheten. Av den anledningen kan ansökan anses vara acceptabel men fastighetens och byggnadens läge i vägreservatet bör framgå i ett eventuellt bygglov.

Övriga remissinstanser har inget att erinra mot åtgärden men kan ha lämnat upplysningar.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse och har några kommentarer som sammanfattas nedan.

- Några få hästar är i hagarna för sommarbete under ett par veckor. De är inte närmast tomten utan en bra bit ifrån på ängen. Tapanis (närmast angränsande fastighet, *bygglovsavdelningens anm*), har inga hästar alls i sitt stall. Vårat hus är vänt ifrån hästarnas tillfälliga sommarhage och stallet så den delen av tomten kommer inte att utnyttjas. Som vi förstår det är det enligt "riktlinjer för lokaliseringsprövning av bebyggelse i Umeå Kommun med hänsyn till hästhållning 2005" så att hagen som är inom ca 70 meter en beteshage och då bedöms den inte ha någon inverkan vid bedömning av aktuellt skyddsavstånd. Vi är häst- och djurmänniskor

och att en av anledningarna till att vi vill flytta till just Degernäs är för att ha närhet till hästar och natur. Ingen av oss är allergiska och vi ser ingenting negativt med att ha dem i närheten. När det gäller eventuella fladdermöss som ska finnas 300 meter bort så kan vi inte se hur vårt husbygge skulle ställa till det för dom. Vill de flyga in i våran gamla lada som vi ska behålla på tomten så får de gärna göra det.

Yttrandena biläggs i sin helhet.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-28
- Situationsplan, inkommen 2022-10-25
- Planritning, inkommen 2022-11-07
- Planritning garage, inkommen 2022-10-25
- Fasadritning, inkommen 2022-10-11
- Fasadritning garage, inkommen 2022-10-11
- Sektionsritning, inkommen 2022-10-11
- Sektionsritning garage, inkommen 2022-10-11
- Markplaneringsritning, inkommen 2022-10-25
- Länsstyrelsens beslut 2023-02-20, i ärende 521-11291-2022, inkommet 2023-02-24
- Följebrev
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

**Förslag till beslut på sammanträdet**

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

**Beslutsordning**

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

**Information****Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

**Giltighetstid**

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

**Verkställbarhet**

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

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

**Bilagor**

- Kallelse till tekniskt samråd
- Fastighetens placering i vägreservatet
- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Degernäs samfällighetsförening

**Beslutet med tillhörande bilagor skickas till**

- Kontrollansvarig

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.



## § 67

### Ankaret 4

Diarienum: BN-2023/00054

## Tillbyggnad av enbostadshus

### Beslut

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

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

Huvudbyggnaden på fastigheten är sedan tidigare bebyggd i två plan. Ansökt tillbyggnad är placerad på den sida som inte är synlig från gatan. I området finns en variation avseende byggnadshöjder och våningsantal. Byggnadsnämnden beslutar att sända ärendet på hörande av berörda sakägare. Om inga negativa synpunkter inkommer så ger nämnden delegation till ordförande att besluta i ärendet.

### Ärendebeskrivning

De aktuella åtgärderna avser tillbyggnad av enbostadshus, på fastigheten Ankaret 4. Fastigheten omfattas av en detaljplan, 2480K-P O A2/13, som bland annat anger att byggnader får uppföras i en våning och dessutom gäller byggnadsstadgans bestämmelser om att byggnad ska placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns.

Tillbyggnaden är tänkt att uppföras på en del av befintlig byggnads tak, och medför att byggnadsdelen får två våningar. Bruttoarean för tillbyggnad uppgår till 22,5 kvm och fasad- och takmaterial blir lika som befintlig byggnad.

## Handläggning

Sakägare eller andra instanser inte är hörda i ärendet.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över förslaget till beslut och har lämnat in kommentarer, som sammanfattas nedan. Sökandens kommentarer biläggs tjänsteskrivelsen i sin helhet.

- Byggnadsnämndens synsätt medför att det kommer bli omöjligt att utveckla eller bygga ut många av fastigheterna i Obbola, p g a planstridigt läge då flertalet fastigheter uppförts innan detaljplan.
- Skickat med kartbild och fotografier av ett flertal fastigheter där byggnader är placerade nära fastighetsgräns och har fler än en våning.
- Byggnadsnämnden har i tidigare fall konstaterat att det i området och kvarteret, längs Strandvägen, finns flera liknande avvikelser med enbostadshus uppförda i två våningar, och tagit hänsyn till gammal och avvikande bebyggelse och gett bifall.
- Grannfastigheten Ankaret 6, tillhör samma detaljplan som oss. Där har det i närtid beviljats bygglov för tillbyggnad på ett liknande sätt som vår egen plan men på ett betydligt mer omfattande sätt, betydligt större avvikelse och betydligt mer visuellt då man höjt hela övervåningens tak och byggt två takkupor.
- Bygglovets på Ankaret 6 överklagades. Länsstyrelsen var på plats och konstaterade att befintlig byggnad på fastigheten inte överensstämde med detaljplanen avseende våningsantal och att det inte verkade som att avvikelsen godtagits vid någon tidigare bygglovsprövning. Länsstyrelsen skrev: "Även om det inte framgår uttryckligen så får nämndens nu överklagade beslut anses innefatta en förklaring att avvikelsen ska vara en tidigare godkänd avvikelse (jfr 13 § punkten i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
- Länsstyrelsen skrev ang Ankaret 6 att "Med beaktande av vad som anförts om förhållandena i området och då vindsinredning, som i stort sett har motsvarande omgivningspåverkan, redan finns på angränsande tomter framstår det som tveksamt ur proportionalitetssynpunkt att en byggnad som sedan långt innan planen antogs hade två våningar inte skulle få utveckla och förbättra övervåningen enligt nu beviljat bygglov. Därutöver

bedömer Länsstyrelsen att det nu beviljade bygglovets skulle påverka området och byggnaden relativt måttligt i förhållande till nuvarande utformning. Länsstyrelsen finner att byggnaden inte heller efter den sökta höjningen kommer att framstå som avvikande i förhållande till skalan och karaktären hos den faktiska bebyggelsen och miljön i det omgivande kvarteret. Bygglovets medför inte sådana konsekvenser för området att avvikelserna borde belysas genom en planändring. Länsstyrelsen finner därför att avvikelserna i detta speciella fall bör godtas som en liten avvikelse som överensstämmer med planens syfte. Länsstyrelsen har härvid särskilt beaktat att det nu inte är fråga om nybyggnation utan om en tillbyggnad av redan befintlig tvåvåningsbyggnad och att det inte är den nu sökta åtgärden i sig som tillskapar ett ytterligare våningsplan". Slutsatsen blev att åtgärderna skulle vara att se som en liten avvikelse, och överklagan avslogs.

- Även på Ankaret 2, som med ert (byggnadsnämndens) synsätt är planstridig, har bygglov beviljats för utbyggnad av byggyta och 2 våningar trots placering nära tomtgräns (1–2 meter från granne).
- De avvikelser som finns på vår fastighet är tidigare godtagna och bör bedömas som små.
- Vår tillbyggnad kommer vara knappt märkbar visuellt för förbipasserande.

*Bygglovsavdelningens kommentar.* Flertalet av de byggnader och fastigheter som sökande redovisat på bilder och kartor tillhör en annan detaljplan (där 1 våning med vind godtas), än Ankaret 4, där endast 1 våning godtas. Det kan också noteras att för Ankaret 6 gällde åtgärden en höjning av byggnad som redan hade två våningar, och innebar således ingen ny avvikelse. För Ankaret 4 är det tänkt att bygga till på en del av befintlig byggnads tak, vilket medför att byggnadsdelen får två våningar och därmed blir en ny avvikelse.

De inlämnade kommentarerna ändrar inte bygglovsavdelningens bedömning i ärendet.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-27
- Situationsplan, inkommen 2023-01-23
- Plan- och sektionsritning, inkommen 2023-01-23
- Fasadritning, inkommen 2023-01-23
- Fasadritning relation, inkommen 2023-01-23
- Följebrev, inkommen 2023-01-23, 2023-02-17, 2023-02-20, 2023-02-26

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Carin Lantto, 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 från berörda sakägare.

**Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar enligt förslaget.

**Beslutet skickas till**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

## § 68

### Biljetten 2

Diarienum: BN-2022/02243

## Ny prövning av nybyggnad av kontorsbyggnad med gym och restaurang (BN-2021/01584)

### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ny prövning av nybyggnad av kontorsbyggnad med gym och restaurang (BN-2021/01584).

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

2. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
3. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
4. Efter färdigställande får byggnaden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked har getts.
5. Avgiften för bygglovet är 14 377 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 2 februari 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

Ansökan avser en mycket begränsad byggnad nödvändig för att skapa en säker tillgänglighet till taket. Placeringen gör att den i mycket liten

omfattning kommer att synas och störa byggnadens arkitektoniska gestaltning.

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

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser ny prövning av nybyggnad av kontorsbyggnad med gym och restaurang (BN-2021/01584) inom fastigheten Biljetten 2. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P 2018/15.

I ärende BN-2021/01584 har sökande fått ett beviljat lov för nybyggnad av kontorsbyggnad med gym och restaurang.

Den nu sökta åtgärden innebär att en takkur ska uppföras på kontorsbyggnadens tak för att taket ska kunna nås från trapphuset. Takkuren har en yta på ca 13 kvm och takkurens fasader utgörs av ljusgrå bandtäkt plåt och svart papptak.

### **Handläggning**

Berörda sakägare och remissinstanser har getts tillfälle att yttra sig över åtgärden. Trafikverket har inte något att erinra mot bygglov om Umeå Airport tillstyrker sökt lov. Trafikverket påminner om att åtgärden måste anmälas till LFV hinderdatabasen. Umeå Airport (Swedavia) är hörda i ärendet och har inga synpunkter mot föreslagen totalhöjd med anledning av att byggnaden på Biljetten 2 skuggas av högre intilliggande byggnad inom sjukhusområdet. Andra berörda sakägare har inte kommit in med yttranden.

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

- Ändrat byggmaterial till trästomme kräver något högre våningshöjder än de initiala skisserna.

- Svårt att få till en arbetsmiljövänlig takangöring via en taklucka, därav ändring till en takkur.
- Takkuren kommer inte påverka syftet med detaljplanen gällande stadsrum i mänsklig skala då takkuren ligger långt in på husets tak och kommer vara svår att se från marknivån.
- Sökande har erhållit besked från Swedavia att de inte har något att erinra mot föreslagen totalhöjd på +53,4 meter mot bakgrund att högre intilliggande byggnader inom sjukhusområdet skuggar.

#### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-02
- Situationsplan, inkommen 2023-02-15
- Planritning, inkommen 2022-11-25
- Fasadritning, inkommen 2022-11-25 och 2022-12-08
- Yttranden från sakägare
- Yttrande över kommunikering av tjänsteskrivelse

#### **Beredningsansvarig**

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

#### **Föredragande**

Catrin Sandström, enhetschef lov

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

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

#### **Beslutsordning**

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

#### **Information**

##### **Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

##### **Giltighetstid**

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

**Verkställbarhet**

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

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

**Bilagor**

- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning
- Informationsbilaga

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Fastighetsägare till Biljetten 3
- Fastighetsägare till Perrongen 1
- Fastighetsägare till Botniabanan 14:1
- Fastighetsägare till Umeå 2:1

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.



**§ 69****Professorn 3**

Diarienumr: BN-2022/02376

**Inredning ytterligare studentlägenheter,  
fasadändring och tillbyggnad av flerbostadshus  
samt nybyggnad av cykelförråd - efter återremiss****Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för fasadändring av flerbostadshus med tillkommande takhuv, uppsättning av solceller, byte av fasadplåt och fönster, igenbyggda balkonger och dörr, nybyggnad av cykelförråd, inredning av ytterligare studentlägenheter samt tillbyggnad av flerbostadshus med skärmtak.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Therese Nyman.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 37 275 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den dag månad år. Tidsfristen för handläggning har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

5. Byggnadsnämnden avslår den del av ansökan som avser bygglov för fasadändring av flerbostadshus med byte av takmaterial till papptak med stöd av 9 kap. 30–31 c b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
6. Avgiften för avslaget är 13 312 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 20 januari 2023. Tidsfristen har hållits.**

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

### **Jäv**

På grund av jäv deltar inte Maria Olsson (V), ledamot, i handläggningen av detta ärende.

### **Byggnadsnämndens skäl till beslut**

Ansökan gäller inredning av ytterligare studentlägenheter, fasadändring och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av cykelförråd på fastigheten Professorn 3. Fastigheten omfattas av detaljplanerna 2480K-P138/1965 med ändring 2480K-P95/23. Ett pågående planarbete för fastigheten bedöms inte påverka eller påverkas av åtgärderna.

### **Nybyggnad av cykelförråd**

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. Placering av cykelförråd är på sk prickad mark, mark som icke får bebyggas. Den sökta åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att beviljas bygglov enligt 9 kap. 30 § 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 avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Genomförandetiden har löpt ut och skärmtaken tillgodoser ett angeläget gemensamt behov. Åtgärden uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov och därmed ska bygglov ges för nybyggnad av cykelförråd.

**Fasadändring av flerbostadshus med tillkommande takhuv, uppsättning av solceller, byte av fasadplåt och fönster samt igenbyggda balkonger och dörr**

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda. En av förutsättningarna är att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser stämmer överens med detaljplanen. Flerbostadshuset är placerat delvis på sk prickad mark med ca 23 % av byggnadsarea och det råder då inte planenligt utgångsläge. Enligt 9 kap. 30 § PBL gäller dock att om åtgärden är en sådan ändring av en byggnad som avses i 2 § första stycket 3 b eller c, ska bygglov ges även om fastigheten eller byggnaden inte uppfyller kraven i första stycket 1. I 9 kap. 2 § 3 c PBL beskrivs ändringar av en byggnad avseende att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Fasadändring av flerbostadshus med tillkommande takhuv, uppsättning av solceller, underhåll fasaderna och igenbyggda balkonger och dörr bedöms inrymmas inom denna bestämmelse.

Bygglövsavdelningen bedömer att åtgärderna stämmer överens med gällande detaljplan samt att de är anpassade till stads- och landskapsbilden. Eftersom åtgärderna uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges för de åtgärderna.

**Tillbyggnad av flerbostadshus med skärmtak och inredning av ytterligare studentlägenheter**

Byggnadsnämnden ser gällande tillbyggnaden av skärmtak att det är en sådan begränsad åtgärd som kan beviljas trots att byggnaden i utgångsläget är planstridig. Gällande ombyggnaden av tidigare gemensamma kök med mera till bostäder samt flytt av lägenhetsförråd till bottenvåningen så anser byggnadsnämnden att detta kan godkännas dels utifrån det stora behovet av bostäder samt att yta kan frigöras för att installera ny ventilation trots att byggnaden i utgångsläget är planstridig. Åtgärderna strider inte mot syftet vare sig i den ursprungliga detaljplanen eller den ändring som beslutades 1995.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet en liten avvikelser, samt att bygglovet inte strider

mot 9 kap. 31 e § PBL då åtgärden inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen påverkas, sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

**Fasadändring av flerbostadshus med byte av takmaterial till papptak**

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda. En av förutsättningarna är att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser stämmer överens med detaljplanen. Även om aktuell byggnad inte uppfyller kravet på planenligt utgångsläge finns det möjlighet att ge undantag från planenligt utgångsläge för att inreda en ytterligare bostad eller göra ändringar av taktäckningsmaterial enligt 9 kap. 30 § PBL. Däremot avviker de sökta åtgärderna från detaljplanen med följande punkter:

- Enligt den nya detaljplanen 2480K-P95/23 ska takmaterial utgöras av betongpannor i tegelröd kulör. Sökande avser att byta takmaterial till papptak i röd kulör och detta strider mot gällande detaljplanen.

En annan av förutsättningarna för att bevilja bygglov är att åtgärden ska uppfylla de krav som följer av 8 kap. 17 § PBL, ändring av en byggnad ska utföras varsamt så man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Enligt 1:2211 Boverkets byggregler (2011:6), BBR, bör en åtgärd för att den ska anses som varsam respektera byggnadens karaktär avseende

- proportioner, form och volym
- materialval och utförande
- färgsättning, och
- detaljomsorg och detaljeringsnivå
- Den bör också ta tillvara detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär.

Av 2 kap. 6 § PBL följer att vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga

och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Av 8 kap 13 § PBL följer ett förbud mot förvanskning av byggnader med särskilt värde.

Byggnaden är belägen inom kulturhistoriskt område och utpekad i Byggnadsordningen för Sofiehem och Ålidhem. Ålidhem är ett sammanhängande område uppfört i helhetlig stil där påbyggnader utförts i anpassad stil där ursprunget fortfarande är läsbart. Det innebär att tillkommande ändringar ska vara lämpliga utifrån hänsyn till landskapsbilden samt anpassas till befintlig bebyggelsemiljö vad avser karaktär, utformning och kulturhistoriska intressen.

Sökande avser att byta takmaterial från röda betongpannor till papptak i röd kulör. Den tillkommande ändringen utförs på ett sätt som är olämplig till byggnadens karaktärsdrag och inte tar till vara byggnadens kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Dessutom skulle den utgöra avvikande och olämpliga inslag i detta område. Taket skulle bli väl synligt och främmande inslag för omgivande bebyggelse i området. Förändringen på detta sätt ska försämra bostadens utseende, sänka byggnadens kulturvärde och utgöra ett negativ inverkan till bebyggelseområdets karaktärsdrag. Att ändra dessa starka karaktärsdrag bedömer bygglovavdelning att åtgärden inte är förenligt med plan- och bygglagens varsamhetskrav.

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

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

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

Eftersom åtgärderna avviker från detaljplanen på flera punkter så kan den sammanvägda avvikelserna inte ses som liten och sökt åtgärd strider mot 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 de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 b-c §§ PBL och bygglov ska därför inte ges.

### **Ärendebeskrivning**

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

Bostadshuset är beläget inom en bostadsgrupp på Pedagoggränd och Fysikgränd. Husen karaktäriseras av en fasadbeklädnad av rött tegel med inslag av vertikala partier med ljusbeigerosa korrugerad plåt och vita fönster. Berörd åtgärd gäller ett bostadshus som är en av de tre flerbostadshuskroppar som liknar varandra i utformningen och planlösningen. Öster om aktuell byggnad finns 4 flerbostadshus, som beviljades lov tidigare, BN-2020/02221 för ändrad användning av gemensamhetsutrymmen till studentlägenheter, tillbyggnad, fasadändring samt uppsättning av solceller (bara för ett hus). I detta beviljade lov kommer sökande att montera solcellerna över befintliga taket.

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

Det sökta förslaget gäller följande åtgärder:

**Inredning ytterligare studentlägenheter**

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

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

**Upplysning:**

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

**Fasadändring av flerbostadshus**

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

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

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

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

**Handläggning**

Ärendet togs upp i byggnadsnämnden för beslut den 15 februari 2023, § 43. Byggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet för att höra berörda sakägare.



Umeå Energi är hörd i ärendet. Inkomna synpunkter ska beaktas beträffande nybyggnad av cykelförråd.

Berörda sakägare har hörts och inga negativa synpunkter har inkommit.

Sökande har lämnat sina synpunkter.

**Skärmtak över postboxar**

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

**Byte av takmaterial**

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

Sökande vet med erfarenhet och god fackkunskap att takpapp är att föredra framför takpapp i kombination med solceller då underhåll av takbeläggningen blir säkrare, enklare och kostnadseffektiv eftersom solcellerna inte behöver demonteras för att laga skador. Risken för skador på takpapp pga. frostsprängning och som också kan orsaka vattenläckage ökar underhållsbehovet, det vet sökande och har erfarenhet av.

Med papptak minskar den risken. Papptak skulle även underlätta montage och underhåll av solcellerna.

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

Sökande vill även lyfta att i området finns det en hel del platta papptak som är av svart kulör. Även inom fastigheten finns det byggnad med papptak

däremot så finns det inga sadeltak som har papp. Solcellerna är anledningen till att sökanden vill byta takmaterialet till papp.

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

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

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

#### **Inredning av ytterligare studentlägenheter**

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

#### **Bostadsändamålsarea på bottenvåningen**

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

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

bostadsarean likt bygglovets som beviljades i BN-2020/02221.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-01
- Översiktskarta, inkommen 2023-01-20
- Planritningar, inkommen 2023-01-20
- Fasadritning, inkommen 2023-01-20
- Sektionsritning, inkommen 2023-01-16
- Plan-, fasad- och sektionsritning cykelskärmatak, inkommen 2023-01-20
- Följebrev, inkommen 2023-01-20, 2023-01-16 och 2022-12-21
- Yttranden från sökande
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) – Utöver tjänsteskrivelsens förslag, bifall även till bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med skärmtak och inredning av ytterligare studentlägenheter och avslag till fasadändring med byte av takmaterial till papptak.

**Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar enligt förslaget.

**Information****Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

**Giltighetstid**

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

**Verkställbarhet**

Åtgärderna, som fick bifall får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Om startbesked har getts får beslutet om bygg

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

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

**Upplysning - Information beträffande solceller**

Vid installation av solceller på en byggnad bör [Umeåregionens brandförsvars rekommendationer för elproduktionsanläggning och batterilager](#) följas.

**Bilagor**

- Kallelse till tekniskt samråd
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

**Beslutet skickas till**

- Kontrollansvarig

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*

## § 70

### Röllikan 28

Diarienum: BN-2023/00099

## Tillbyggnad av enbostadshus och fasadändring

### Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och fasadändring med stöd av 9 kap. 30–31 b c §§ 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 2 mars 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Skäl till beslut

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus och fasadändring på fastigheten Röllikan 28. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplan 2480K-P3/1958.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en byggnad inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda. En av förutsättningarna är att fastigheten och byggnadsverket som åtgärden avser ska stämma överens med planen, att utgångsläget är planenligt. Undantag från planenligt utgångsläge gäller om befintlig avvikelse kan förklaras som en godtagen avvikelse. En sådan förklaring kan bara göras om den befintliga avvikelsen är liten, i dagens tillämpning av PBL, och den är förenlig med detaljplanens syfte.

Den aktuella fastigheten strider mot detaljplanen på följande punkter:

- Av tomt som omfattas med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas. Enligt detaljplanen är byggrätten för tomten

711,9 kvm/5 = 142,38 kvm byggnadsarea. Fastigheten har redan idag en byggnadsarea på 181 kvm, vilket överskrider byggrätten med 39 kvm eller ca 27 %.

- Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader. 4,33 kvm av den befintliga huvudbyggnaden är dock placerad inom detta område.

I bedömningen om avvikelserna kan betraktas som små har bland annat hur stor del av byggnaden som utgör en avvikelse från detaljplanen betydelse. I aktuella fallet är mer än en fjärdedel av byggrätten överskriden och byggnaden avviker från detaljplanen på en ytterligare punkt. Det har inte framkommit något särskilt skäl till dessa avvikelser och sammantaget kan de inte ses som små. Därmed uppfylls inte kravet på planenligt utgångsläge och det saknas förutsättningar för att bevilja sökt bygglov.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och fasadändring på fastigheten Röllikan 28. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplan 2480K-P3/1958.

Ansökan innebär att ett befintligt inglasat uterum på 28 kvm rivs och en tillbyggnad på 37 kvm tillkommer med liknande placering. Den tillkommande ytan ska nyttjas som sovrums och varmbonat "uterum" enligt ansökan. Ytterligare en tillbyggnad görs också då ska carporten utökas med 7,7 kvm. Uterummet och carporten har byggts tidigare utan bygglov. Fasadändringen innebär byte av fasadmateriell från tegel till träpanel i ljusgrå färg, i likhet med husets ursprungliga fasadmateriell, samt byte av dörrar och fönster enligt fasadritningar.

Tillbyggnaderna uppfyller kravet på att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga och utformningen överensstämmer med stads- och landskapsbilden.

Enligt detaljplanen är tillåten byggrätt för tomten 142,38 kvm. Fastigheten har redan idag en byggnadsarea på 181,43 kvm. Huvudbyggnaden är därtill placerad delvis inom område som enligt detaljplanen endast får bebyggas

med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader, s.k. korsprickad mark. Med sökta tillbyggnader överskrids den högsta tillåtna byggnadsarean med 56 kvm och 10,37 kvm kommer att placeras på korsprickad mark.

En översiktlig granskning av detaljplaneområdet har genomförts och det finns ett flertal beviljade avvikelser i området avseende överskriden byggrätt på 10–62 kvm, bland annat:

Fiblan 24 (BN-2020/02418)

- Bygglovavdelnings beslutsförslag är avslag, ansökan beviljades av byggnadsnämndens beslut, § 57. Byggrätten överskrids med 38 kvm och placering på korsprickning markerad mark.

Smörblomman 14 (BN-2020/02475)

- Bygglovavdelnings beslutsförslag var avslag, ansökan beviljades av byggnadsnämndens beslut § 329. Byggrätten överskriden med 18 kvm och totalt 29 kvm placeras på prickad mark.

Smörblomman 4 (BN-2019/01361)

- Bygglovavdelnings beslutsförslag var avslag, ansökan beviljades av byggnadsnämndens beslut, § 329. Byggrätten överskriden med 15 kvm och totalt 43 kvm placeras på prickad mark.

Tidigare beviljade avvikelser, som beviljats med delegation angående överskridande byggrätt:

Smörblomman 5 (LOV 07–801)

- Tillbyggnad av enbostadshus har beviljats med delegation med 14 kvm överskridande byggrätt.

Fiblan 11 (LOV 92–740)

- Tillbyggnad av enbostadshus har beviljats med delegation med 62 kvm överskridande byggrätt.

Smörblomman 2 (LOV 07–801)

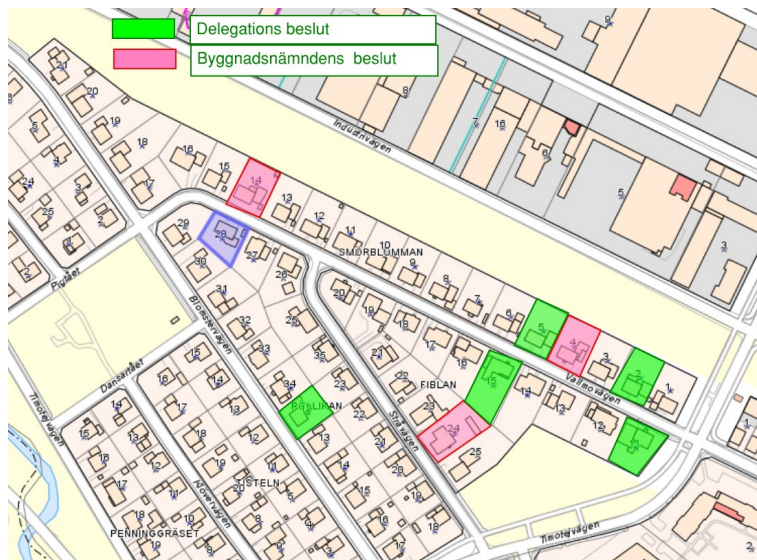
- Tillbyggnad av enbostadshus med delegation med 16 kvm överskridande byggrätt.

**Fiblan 15 (BN-2015/01064)**

- Tillbyggnad av enbostadshus med delegation med 16 kvm överskridande byggrätt.

**Röllikan 12 (BN-2016/01321)**

- Tillbyggnad av enbostadshus med delegation med 8,2 kvm överskridande byggrätt.

**Handläggning**

Sökande har lämnat sina punkter.

Sökande hoppas verkligen att nämnden kan godkänna detta bygglov.

Sökande hoppas att avvikelserna kan ses som små eftersom det redan finns byggnader på väldigt stora delar av den ytan.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-23
- Situationsplan, inkommen 2023-01-17
- Planritning, inkommen 2023-01-17
- Fasadritning, inkommen 2023-03-02
- Sektionsritning, inkommen 2023-01-17
- Följebrev, inkommen 2023-02-07
- Sökandes synpunkter

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Baraa Markabi, bygglovhandläggare



### Förslag till beslut på sammanträdet

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

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

### Beslutsordning

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

Ordföranden frågar hur byggnadsnämnden ställer sig till förslaget att avslå ansökan om bygglov och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till ansökan om bygglov.
- Nej-röst för återremiss.

### Omröstningsresultat

Med 9 ja-röster mot 2 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)	X	
Mona Westman	(S)	X	
Tichaona Dumba Maphosa	(S)	X	
<del>Novalie Lilja</del>	<del>(S)</del>		
Sebastian Svahn	(S)	X	
<del>Jonas Gustavsson</del>	<del>(S)</del>		
Jannice Persson	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)		X
Maria Olsson	(V)	X	
Jeanette Kjellberg	(MP)	X	
Wilma Hvirfvel	(L)		X
Jan Kollberg	(KD)	X	
<b>Summa</b>		<b>9</b>	<b>2</b>

### Information

#### Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

#### Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

#### Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 71

### Sörmjöle 3:54

Diarienum: BN-2022/02396

## Tillbyggnad av fritidshus

### Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av fritidshus med stöd av 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 14 377 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 02 februari 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Jäv

På grund av jäv deltar inte Mikael Berglund (S), ordförande, i handläggningen av detta ärende.

### Reservation

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

### Skäl till beslut

Åtgärden om tillbyggnad av fritidshus överensstämmer inte med gällande detaljplan (byggnadsplan). Enligt detaljplanen får den sammanlagda bruttoarean (BTA) på tomten vara högst 150 kvm. Den sökta åtgärden följer inte denna planbestämmelse, och avvikelsen från detaljplanen bedöms inte vara en liten avvikelse.

Byggnadsnämnden bedömer därför att bygglovets inte ska ges för åtgärden. (9 kap. 30 och 31 b §§ PBL).

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser tillbyggnad av befintligt fritidshus på fastighet Sörmjölle 3:54. Fastigheten omfattas av byggnadsplanen 2480K-P HÖBY A1/14, ändrad av 2480K-P01/209. I ändringen av byggnadsplanen finns bestämmelsen om att på tomt får endast en huvudbyggnad samt komplementbyggnad (gäststuga, uthus) uppföras med en sammanlagd bruttoarea (BTA) av högst 150 kvm.

Den nu föreslagna tillbyggnaden är på 40,2 kvm BTA och består av ett sovrum, en klädkammare och ett uterum. Fasadbeklädnad på tillbyggnaden är liggande timmerpanel i svart kulör lika befintligt, och takbeläggningen görs med falsad plåt i grå kulör lika befintligt. Uterummet är inglasat i stor del av fasaderna. Utanför sovrummet föreslås en uteplats under tak med 9,6 kvm öppenarea (OPA).

### **Handläggning**

År 1977 har bygglov beviljats för det befintliga fritidshuset med 88,2 kvm BTA och gäststugan/förrådet med 32,5 kvm BTA. Förutom de byggnaderna finns också en Attefalls komplementbyggnad beviljad 2020 i ärendet BN-2020/02157, men denna byggnad räknas inte in i byggrätten tillåten i byggnadsplanen.

Med den nu föreslagna tillbyggnaden blir den totala BTA 160,9 kvm, vilket överskrider de tillåtna 150 kvm enligt byggnadsplanen. Åtgärden avviker därför mot byggnadsplanen. Avvikelsen bedöms inte vara en liten avvikelse, därför har bygglovsavdelningen informerat sökande den 12 januari 2023 om att bygglovet inte kunde beviljas på delegation, och möjlighet gavs då till sökande att revidera ansökan.

I konversation med sökande diskuterades bland annat möjligheten att ta bort uterummet från bygglovsansökan och att det skulle kunna ingå i en separat och senare anmälan om Attefalls tillbyggnad. Uterummet har cirka 13,2 kvm BTA och att inte ha detta med i bygglovsansökan skulle innebära att den sammanlagda BTA skulle minska till cirka 147,7 kvm, i enlighet då med planbestämmelsen om byggrätt. Uterummet kunde senare ingå som sagt i en separat anmälan om Attefalls tillbyggnad som inte skulle behöva följa byggrätten enligt detaljplanen.

Den 25 januari 2023 har sökande informerat bygglovsavdelningen om avsikten att revidera bygglovsansökan så att den överensstämde med detaljplanen, och begärde då tre veckor för att hinna lämna in revideringen. Den 2 februari 2023 har sökande informerat bygglovsavdelningen om att ingen revidering skulle skickas och att han ville pröva det ursprungliga förslaget i byggnadsnämnden. De två kommunikationerna gör att det är det sista datumet som räknas som början på tidsfristen för handläggningen, då sökande inkom på eget initiativ först med information om avsikten att ändra ansökan och senare drogs den avsikten tillbaka ([Tidsfrister för handläggning - PBL kunskapsbanken - Boverket](#)).

Ansökan prövas då i byggnadsnämnden med ett förslag på tillbyggnad på 40,2 kvm BTA vilket innebär att sammanlagd BTA inom fastigheten blir 160,9 kvm. Åtgärden i ansökan innebär därför en avvikelse mot byggnadsplanen och avvikelsen anses inte vara liten. Bygglovsavdelningen bedömer att det inte finns förutsättningar för att bevilja bygglov (9 kap. 30 och 31 b §§ PBL).

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse, och synpunkter har inkommit om att den föreslagna avvikelsen från detaljplan är en liten avvikelse. Synpunkterna bifogas i sin helhet.

Bygglovsavdelningen bemöter sökandes synpunkter enligt följande, och som tidigare har kommunicerats till sökande. Som plan- och bygglagen menar, och poängterat av Boverket, finns det ingen generell rätt till avvikelser från detaljplan, och enligt rättspraxis går det inte att säga att en viss procents överskridande av arean alltid är en liten avvikelse. Omständigheter som kan ha betydelse för bedömningen om en avvikelse är godtagbar som liten avvikelse är om avvikelsen behövs för att ge byggnaden en bättre planlösning eller av byggnadstekniska skäl. Finns det inte byggnadstekniska skäl, tillgänglighets- eller användnings skäl för att den avsedda åtgärden måste utföras på det föreslagna sättet, och finns alternativa sätt att utföra åtgärden utan att skapa någon avvikelse från detaljplanen, då ska avvikelsen inte anses som liten avvikelsen och ska inte godtas. I det här ärendet bedöms att procent på avvikelsen är irrelevant, att det inte finns användnings-, tillgänglighets- eller byggnadstekniska skäl

för att utföra den sökta åtgärden som avviker från detaljplanen, och som nämnt ovan finns det ett alternativt sätt att utföra åtgärden utan att skapa någon avvikelse från detaljplanen. Därför bedömer bygglovsavdelningen att den sökta åtgärden som avviker från detaljplanen gällande tillåten bruttoarea inte ska godtas.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-09
- Situationsplan, inkommen 2022-12-27
- Plan- och sektionsritning, inkommen 2022-12-27
- Fasadritningar, inkommen 2022-12-27
- Yttrande från sökande

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Bruno Alves, bygglovhandläggare

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Sebastian Svahn (S) med instämmande av Maria Olsson (V), Ulrik Berg (M) och Robert Axebro (C) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

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

**Beslutsordning**

Tjänstgörande vice ordförande ställer förslaget om återremiss mot att avgöra ärendet i dag och finner att byggnadsnämnden beslutar att avgöra ärendet idag.

Tjänstgörande vice ordförande finner att det återstår 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*.

## § 72

### Holmsund 2:54 och Holmsund 2:65

Diarienum: BN-2023/00084

## Rivning av byggnader

### Beslut

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

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Patrik Widebo.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för rivningslovet är 16 226 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 23 januari 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Skäl till beslut

Av 9 kap 34 § PBL följer att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller som inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Byggnaderna som ska rivas omfattas inte av rivningsförbud i gällande detaljplaner. Länsstyrelsen i Västerbottens län och Västerbottens museum pekar dock ut byggnaderna som värdefulla ur historisk och kulturhistorisk synpunkt.



Bygglövsavdelningens delegation vad gäller rivning innefattar inte rivning av byggnad som ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt har större värde varför ärendet går till byggnadsnämnden för beslut.

Bygglövsavdelningens bedömer dock att ärendet uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov, därför föreslås att rivningslov ges (9 kap. 34 § PBL).

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser rivning av byggnader på nuvarande idrottsplatsen Kamratvallen vid Umeå Hamn i Holmsund. Ansökan om rivningslov omfattar läktaren, klubbstugan, omklädningsbyggnaden, ett förråd (med intilliggande upplag) och kiosken, med cirka 240 kvm, 180 kvm, 100 kvm, 60 kvm respektive 25 kvm. Byggnaderna placeras inom fastigheten Holmsund 2:54, med undantag på klubbstugan som placeras delvis inom fastigheten Holmsund 2:65. Tidigare avbytarbås (2 st.), insläppbås med grindar, och ett annat förråd, som inte omfattas av tidigare bygglov, är redan demonterade och bortflyttade.

Åtgärden vidtas inom område som omfattas av detaljplaner (stadsplaner) 2480K-P HO A1/31 och 2480K-P108/1968. Enligt detaljplanerna är områdets användning bestämd som storindustriändamål (Js) respektive hamnändamål (Th). Övriga planbestämmelser gäller högst tillåten byggnadshöjd och taklutning.

### **Handläggning**

Enligt gällande detaljplaner finns ingen bestämmelse om rivningsförbud. För området pågår dock planarbete om en ny detaljplan, i ärenden med diarienummer BN-2020/02148 och BN-2022/01126. I planförslaget är området avsett för hamn, industri, trafik, verksamheter och tekniska anläggningar. Övriga planbestämmelser gäller höjd på byggnadsverk, skydd mot störningar och ändrad lovplikt. Ingen bestämmelse gällande kulturvärde är planerad för området. I föreslagen planbeskrivning nämns dock idrottsplatsen Kamratvallens kulturvärde.

Norr om Kamratvallen och angränsande till riksintresse för hamnen, ligger området Västerbacken, vilket är ett utpekad riksintresseområde för kulturmiljövård (enligt beslut av Riksantikvarieämbetet, RAÄ 1997-11-17). Riksintresset Västerbacken - Holmsund [AC 7] utgörs enligt motiveringen i riksintressebeskrivningen av en industrimiljö från 1850-talet vid Baggböle sågverks dåvarande lastageplats. Riksintresset uttrycks genom att det i området finns ett tiotal väl bibehållna timrade arbetarbostäder från 1850-talet med senare uppförda uthuslängor. Kyrkan och prästgården uppfördes av företaget under 1860–1880-talen. 2017 lade Länsstyrelsen i Västerbottens län fram ett förslag till revidering av riksintresset där motivering och gränsdragning utvidgats, i ett arbetsmaterial som inte ännu inlämnats för formellt beslut till Riksantikvarieämbetet. Gränsen för riksintesseområdet föreslås utvidgas för att inkludera bland annat idrottsplatsen Kamratvallen. Motiveringen till riksintresset föreslås utvecklas med beskrivningen av att *"miljön speglar industrisamhällets etablering och framväxt med dess ekonomiska, sociala, religiösa och estetiska utveckling – från de patriarkala idealen vid skogsindustrins framväxt under 1800-talets andra hälft till folkbildningsidealen under första hälften av 1900-talet"*.

Trots detta, nämns det i föreslagen planbeskrivning att Riksantikvarieämbetets beslutade riksintressebeskrivning från 1997 är den som har juridisk status. Eftersom området berörs av flera riksintresseanspråk och där det bedöms finnas en intressekonflikt för Kamratvallen efter Länsstyrelsens förslag från 2017, har i pågående planarbetet gjorts i separat riksintresseanalys en avvägning av intressena mot varandra. I den avvägningen bedöms hamnändamålet *"vara den verksamhet som är lämpligast på platsen och som bäst främjar en långsiktig hushållning med marken, vattnet och den fysiska miljön i övrigt. Den planerade nya hamnentrén skulle ha en positiv inverkan på den väg- och rälsburna logistiken till och från Umeå hamn. Att behålla idrottsplatsen Kamratvallen på aktuell plats bedöms påtagligt försvåra utvecklingen och nyttjandet av hamnen. Det är sannolikt också mycket svårt att kombinera idrottsverksamhet för allmänheten med hamnens behov på ett säkert sätt. Kamratvallens immateriella kulturmiljövärde föreslås dock att dokumenteras och lyftas fram informationstavlors i anslutning till riksintresseområdets bebyggelsemiljö"*.

På grund av frågan om eventuellt kulturvärde för Kamratvallen och det pågående planarbetet för ny detaljplan för Umeå hamn, har detta bygglovsärende skickats på remiss till Västerbottens museum, Länsstyrelsen i Västerbottens län, kommunens Detaljplaneavdelning och Riksantikvarieämbetet. Riksantikvarieämbetet avstår från att yttra sig och hänvisar till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen nämner i sitt yttrande sitt förslag från 2017, att *"Kamratvallen är en del i berättelsen om tiden då industrin och arbetarnas liv var sammankopplade, i arbete, på fritiden och i bostaden"*, och att *"en rivning av Kamratvallen innebär att en del av Västerbackens historia försvinner, läsbarheten av och förståelsen för samhällets framväxt försvåras och riksintressets kulturhistoriska värde försvagas"*. Västerbottens museum nämner i sitt yttrande enigheten med Länsstyrelsen om att Kamratvallen *"har betydelse för förståelsen för samhällets utveckling då den visar på idrottsrörelsens framväxt under 1900-talets första årtionden och dess sociala betydelse"*, att rivning av Kamratvallen *"innebär att uttryck för riksintresset går förlorade och dess värden riskerar att påtagligt skadas"*, och *"att informationsskyltar vid Kamratvallen är en bra åtgärd för att ta tillvara immateriella värden och informera besökare på platsen, men att den inte fullt ut kan kompensera för förlorade värden i form av materiella anläggningar"*.

Detaljplaneavdelningen nämner i sitt yttrande att inget beslut om riksintressets avgränsning är beslutat och hänvisar till bedömningen i riksintresseanalysen om att Kamratvallen utgör *"ett svagt och icke centralt uttryck för den reviderade motiveringen för riksintresset för kulturmiljö"* samt att *"den nya hamnentrén och rivningen av Kamratvallen inte medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö"*. Alla inkomna remissyttranden och riksintresseanalysen bifogas i sin helhet. Fastighetsägare har också hörts i ärendet, inga synpunkter har inkommit.

Bygglovsavdelningen bedömer att kommunen har gjort sin bedömning om bevarande av idrottsplatsen Kamratvallen redan i riksintresseanalysen för det pågående planarbetet, och att med hänsyn till nuvarande detaljplaner, den föreslagna detaljplanen samt att det inte finns något juridiskt bindande dokument som motiverar att idrottsplatsen ska bevaras på grund av sitt historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde, inte finns

skäl för att neka det sökta rivningslovet. Därför, med stöd av 9 kap. 34 § PBL, föreslås att det sökta rivningslovet beviljas.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-23
- Situationsplan, inkommen 2023-01-23
- Miljöinventering med bilder, inkommen 2023-01-16
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser
- Riskintresseanalys för Västerbacken–Umeå hamn

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Bruno Alves, bygglovhandläggare

**Beslutsordning**

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

**Information****Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

**Giltighetstid**

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

**Verkställbarhet**

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

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

**Bilagor**

- Kallelse till tekniskt samråd
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

**Beslutet med tillhörande handlingar skickas till**

- Kontrollansvarig

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 73

### Hössjö 5:7

Diarienum: BN-2022/02213

## Nybyggnad av teknikbod - efter återremiss

### Beslut

1. Byggnadsnämnden delegerar till ordföranden att besluta i ärendet efter att ansökan kompletteras med erforderliga handlingar.
2. Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

### Jäv

På grund av jäv deltar varken Tichaona Dumba Maphosa (S), ledamot, eller Jan Kollberg (KD), ledamot, i handläggningen av detta ärende.

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnaden placeras på jordbruksmark vilket om möjligt ska undvikas. Dock måste transformatorstationen placeras inom ett visst område för att kunna upprätthålla kvalitet och säkerhet i elförsörjningen i området. Sökande har undersökt möjliga alternativ men dokumentation för detta saknas.

Byggnationen medför att lågspänningsnätet på stolpar avvecklas vilket återför åkermark vilket byggnadsnämnden ser som positivt.

Byggnadsnämnden beslutar att begära ytterligare underlag som styrker att sökande undersökt möjliga alternativ och ger därefter ordförande delegation att besluta i ärendet.

### Ärendebeskrivning

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

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

### **Handläggning**

Ärendet har varit uppe för beslut i byggnadsnämnden tidigare där det beslutades att ärendet skulle återremitteras för att ge sökanden en möjlighet att motivera val av placering. Sökanden har svarat att platsen är vald tillsammans med fastighetsägaren som själv önskar föreslagen placering. Placeringen har även styrts av Trafikverkets restriktioner om avstånd från vägen och att elkvaliteten behöver säkras för att tillgodose kommande effektökning. De ska även utföra fasaden med en grön kulör enligt sakägares tidigare önskemål.

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

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

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-02
- Översiktskarta, inkommen 2022-11-23
- Situationsplan, inkommen 2022-11-23
- Plan- och fasadritning, inkommen 2022-11-23
- Sektionsritning, inkommen 2022-11-23
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) – Delegation till ordföranden att besluta i ärendet efter att ansökan kompletterats med underlag som styrker att sökande undersökt möjliga alternativ.

**Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar enligt förslaget.

**Beslutet skickas till**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande



## § 74

### Grubbe 9:21 och Skullen 1

Diarienum: BN-2022/01294

## Nybyggnad av handelslokaler

### Beslut

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

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Anders Jonsson.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 86 265 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 5 januari 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden bedömer att avvikelsen är begränsad då avvikelsen i yta bara är drygt fem procent. Därtill så används normalt inte hela ytan i denna typ av butik till livsmedel. Avvikelsen står ej heller på något sätt i konflikt med detaljplanens syfte.

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

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnation av tre handelslokaler, fem kundvagnsgarage och två cykelskärmtak inom fastigheterna Grubbe 9:21 och Skullen 1, belägna inom Klockarbäckens handelsområde, 6 km väster om Umeås centrum. Området omfattas av detaljplan 2480K-P2021/7 som vann laga kraft den 26 maj 2021.

Kvarteret där åtgärderna planeras är delat i två områden. Båda får användas för verksamheter (Z) och handel (H<sub>1</sub>), även livsmedel, samt planeras med samma förhållanden avseende del av marken som ska vara genomsläpplig till minst 90 % (b<sub>1</sub>), dagvattensfördröjning (b<sub>2</sub>) och enhetlighet avseende material och kulör (f<sub>3</sub>). Huvudentréerna ska placeras i båda fall mot Handelsvägen och varuintag ska göras från Lagervägen. Skillnaderna mellan båda delar är att på det västra området är också tillåtet att bygga sporthall (R<sub>1</sub>), byggnadshöjd begränsas till 20,0 meter och största exploatering är 8 300 m<sup>2</sup> byggnadsarea (e<sub>10</sub>) medan på det östra området är högsta tillåtna byggnadshöjd bara 12,0 meter och byggrätten är endast 6 100 m<sup>2</sup> BYA (e<sub>1</sub>).

En stor handelsbyggnad planeras på det västra området om 4 651 m<sup>2</sup> BYA som avses användas främst som livsmedelsbutik. Byggnaden ska uppföras med mörkgrå sandwichelement och grå papp/takduk och planerad byggnadshöjd för byggnaden är 8,05 meter.

Två ytterligare handelslokaler (ej livsmedel) ska sammanbyggas med den som beviljades i ett tidigare ärende (BN-2021/01606) på det östra området och materialval för dem är också släta element (silverfärgade i det här fallet) och grå papp/takduk. Byggnadshöjden för dem planeras vara 8,45 meter.

I det ovannämnda tidigare ärendet beviljade bygglovsavdelningen en handelslokal för livsmedel med ett cykelskärmtak och fyra kundvagnsgarage, som tog i anspråk 3 412 m<sup>2</sup> BYA totalt på Skullen 1 (östra området i kvarteret). Det innebär att det finns byggrätt kvar för ytterligare 2 688 m<sup>2</sup> BYA där. Sökande kom i ett första steg in med ett förslag som hamnade på ytterligare 3 271 m<sup>2</sup> för det området. En handelslokal har tagits bort från ansökan som nu innebär 3 025 m<sup>2</sup> BYA i stället. Total

byggnadsarea i den östra delen är 6437 m<sup>2</sup> och avvikelsen blir därmed 337 m<sup>2</sup> byggnadsarea (BYA).

Åtgärder som ingår i ansökan innebär att det byggs 9 783 m<sup>2</sup> BYA totalt och därmed skulle den sammanlagda utnyttjade byggnadsarean för båda områden inom kvarteret hamna på 13 192 m<sup>2</sup>, mindre än den totala tillåtna byggrätten som är 14 400 m<sup>2</sup> BYA.

Största exploatering av livsmedelsverksamhet inom det sammanlagda planområdet är 7 500 m<sup>2</sup> BYA enligt detaljplanen. Av dem har 3 412 m<sup>2</sup> redan beviljats i det tidigare ärendet och därmed finns bara 4 088 m<sup>2</sup> BYA kvar för livsmedel. Av de tre lokalerna som planeras nu avses bara den västra byggnaden användas för livsmedelshandel. Den byggnaden plus de tillhörande komplementbyggnaderna innebär ytterligare 4 706 m<sup>2</sup> för livsmedel och ytan för sådana varor skulle hamna på 8 118 m<sup>2</sup> BYA totalt. För att förslaget ska bli planerligt avseende total livsmedelsyta krävs att en del av den byggnaden inte ska användas för ett sådant ändamål, något som bedöms svårt att säkerställa i framtiden.

Sökande har redovisat i planritningen en del av lokalen om 655 m<sup>2</sup> BYA som inte avses användas för livsmedel utan andra varor så att total byggnadsarea för livsmedel blir 7 463 m<sup>2</sup> för hela planområdet. Under detaljplanarbetet gjordes en utredning om frågan om utökning från 6 000 m<sup>2</sup> livsmedelsyta till 7 500 m<sup>2</sup>. Resultatet blev att 6 000 m<sup>2</sup> livsmedelsyta skulle innebära att påverkan på andra butiker blir genomsnitt 8 % lägre än en eventuell utökning till 7 500 m<sup>2</sup>.

### **Handläggning**

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

Remiss har skickats till Vakin VA. Av yttrandet framgår i huvudsak att ABVA, PBL samt Svensk standard SS-EN 1717 ska följas. Dagvatten ska förses med sandfång och vattenlås innan förbindelsepunkten för dagvatten. "Anmälan om anslutning" med kompletta VVS-ritningar och VA-situationsplan ska sändas in till Vakin för en godkänd anslutning till den allmänna VA-anläggningen.

*Bygglovavdelnings kommentar: Ett skärmtak har flyttats i det sista förslaget så att ledningar inte berörs.*

Vakin – Avfall och återvinning har yttrat sig. De informerar att beställning av hämtning av mat- och restavfall görs hos Vakin. Om kommunalt avfall ska hämtas på fastigheten måste transportvägar uppfylla gällande mått i NOA 18 samt att det finns goda vändmöjligheter för sopbilen inne på fastigheten. Vakin måste besikta miljörum innan hämtning av avfall kan utföras. Tänk på att dimensionera utrymme för både mat- och restavfall samt för övriga fraktioner så som förpackningar och tidningar. Det får inte finnas tröskel, trappsteg eller nivåskillnad. Ytan utanför soprummet ska vara jämn, hårdgjord, halkfri och utan hinder året om. I övrigt har Vakin inget att erinra mot bygglovets under förutsättning att anvisningarna i gällande NOA följs.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig och bedömer att bygglovets verkar hålla sig till detaljplanens intentioner avseende natur- och dagvattenaspekter. Miljö informerar att vid nyinstallation eller konvertering av aggregat som innehåller 14 ton koldioxidekvivalenter HFC eller mer krävs anmälan till dem. Detsamma gäller med eventuella bergvärmeanläggningar för uppvärmning inom fastigheten.

Umeå Energi Elnät AB informerar att planerad byggnad berör befintliga elledningar och att befintliga serviskabel med mera får ej överbyggas eller byggas in av ny byggnad. Ledningsanvisning sker genom [ledningskollen.se](http://ledningskollen.se). Krävs det flytt av detta behöver fastighetsägaren ta kontakt med en behörig el-installatör som skickar in föransökan till Umeå Energi via installatörswebben.

Umeå Energi har inget att erinra avseende fiber- eller fjärrvärmeledningar.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över den negativa bedömningen av förslaget på grund av avvikelser. Sökande har yttrat att efter att de tagit bort 256 m<sup>2</sup> BYA tillhörande en handelslokal har de 6 406 m<sup>2</sup> BYA öster om den användningsgräns som skär genom kvarteret. Total BYA för hela kvarteret uppgår dock till endast 13 150 kvm, vilket understiger den i detaljplanen angivna 14 400 kvm BYA. Sökande vill anföra att bakgrunden

till att det finns en användningsgräns som skär genom kvarteret är att man från kommunens sida under planprocessen ville reglera var på kvarteret man kan få bygga 20 meter på höjden för att få in en sporthall på plan 2. Som en konsekvens av detta fördelades de totalt 14 400 kvm BYA på båda sidor av användningsgränsen. Eftersom sökande nu sökt bygglov för totalt mindre BYA och endast i ett plan på hela kvarteret, i kombination med att det inte heller kommer gå att bygga mer och samtidigt klara alla övriga krav, menar de att bygglovsansökan är förenlig med detaljplanens syfte.

Sökande har fått även möjlighet att yttra sig avseende förslaget till tjänsteskrivelsen. Sammanfattningsvis anser sökande att:

- Eftersom de har sökt bygglov för totalt 13 192 m<sup>2</sup> på hela kvarteret och byggrätten uppgår till 14 400 m<sup>2</sup> kan byggnadsnämnden pröva ansökan i sin helhet mot bestämmelserna i detaljplanen för kvarteret i sin helhet.
- Anledningen att fördela areorna som de gör är att det visat sig vara det bästa sättet att uppfylla alla övriga planens krav och samtidigt är lösningen som fungerar bäst kommersiellt. Om de hade vetat det under detaljplanearbetet skulle de hade yrkat på en annan fördelning som rimligen hade blivit så eftersom det inte finns någon närmare motivering till plankartans fördelning mellan de två delarna av samma kvarter.
- De konstaterar att en eventuell utnyttjande av hela byggrätten väster om användningsgränsen skulle få problem både med antalet parkeringsplatser och andelen genomsläpplig mark på kvarteret, vilket gör det till ett praktiskt omöjligt scenario.
- Sökande påpekar att i teorin skulle planen möjliggöra flera våningsplan på hela kvarteret, speciellt på den västra delen. Den som verkligen vill maximera antalet kvm har möjlighet att göra det men knappast efter att de bygger det som de har sökt lov för.
- Sökande kommer att äga hela kvarteret som kommer vara en enda fastighet. Kommunen har möjlighet att säkerställa vid försäljning av den del av kvarter som de ännu inte har förvärvat.
- Angående livsmedelsytan argumenterar sökande att de flesta dagligvarubutiker även säljer annat än livsmedel och att

verksamheterna ibland organiseras så att olika juridiska personer bedriver verksamheten bakom samma kassalinje. Det är vanligt att aktörer som inte säljer livsmedel säljer dock produkter som brukar säljas i dagligvarubutiker så länge det inte är en fråga om färskvaror även om detaljplanen bara tillåter handel men utan livsmedel.

Med en strikt definition av livsmedel har de fortfarande stora marginaler upp till den i detaljplanen angivna maximala arean för försäljning av livsmedel.

- Skillnad på begreppen dagligvaror och livsmedel är anledningen att man vill öka konkurrensen för att bidra till lägre priser på både livsmedel och övriga dagligvaror.

Bygglovsavdelning har kontaktat med Fysisk planering avseende delning av byggrätten i området. De förklarar att man hanterade ytan som en helhet från början av planen. Eftersom sökandes önskemål var att kunna bygga med större höjd i en del av fastigheten behövdes att låsa planen, som blev mindre flexibel som konsekvens och därmed delades byggrätten. Att hela kvarteret kommer eventuellt att bli en enda fastighet i framtiden är inte relevant avseende byggrätten som detaljplanen reglerar för varje område.

Bygglovsavdelningen bedömer att beviljande av nuvarande avvikande förslag inte skulle hindra att den tillåtna byggbara ytan på den västra delen av fastigheten används i sin helhet i framtiden. Att exploatering av fastigheten kan bli ännu större än nuvarande förslag bedöms inte ha någon betydelse avseende bedömning av avvikelsen.

Parkeringsbehov som anges i planbeskrivning är inte bindande och samtidigt hänvisas där till den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen när bygglov ansöks. I dagsläget är kravet på parkeringsnorm bara 18 platser/1 000 m<sup>2</sup> butiksyta mot 43 platser/1 000 m<sup>2</sup> butiksyta som behövs enligt planens utredning. Dvs att det kan vara möjligt att i framtiden vill man bygga på marken som idag kommer att användas som parkeringsyta och att det skulle kunna betraktas som planenlig.

Avseende livsmedelsbegrepp hänvisar bygglovsavdelning till själva planbeskrivningen (s.19) där man kan läsa att "Begreppet livsmedel/livsmedelsverksamhet likställs med begreppet dagligvaruhandel som i Niras utredning definieras som ett <<sammanfattande begrepp för alla livs- och speciallivsbutiker, service- och jourbutiker, blommor, tobak, tidningar och kioskvaror samt Systembolaget och receptfritt på apotek>>."

#### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-13
- Situationsplan, inkommen 2023-01-05
- Planritning, inkommen 2022-06-05 och 2023-01-05
- Fasadritning, inkommen 2022-06-05 och 2023-01-05
- Sektionsritning, inkommen 2022-06-05 och 2023-01-05
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

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

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

#### **Beslutsordning**

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

#### **Information**

##### **Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

##### **Giltighetstid**

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

**Verkställbarhet**

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

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

**Bilagor**

- Kallelse till tekniskt samråd
- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

**Beslutet skickas till**

- Kontrollansvarig

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.



## § 75

### Kopplingen 2

Diarienum: BN-2022/02000

## Lov i efterhand för markuppfyllnad och uppförande av mur

### Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov i efterhand för markuppfyllnad och uppförande av mur med stöd av 9 kap. 30–35 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 4 793 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 23 december 2022. Tidsfristen har överskridits med 2 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Skäl till beslut

Åtgärden, det vill säga uppförande av mur och markuppfyllnad, överensstämmer med detaljplanen. Utgångsläget överensstämmer dock inte med detaljplanen då fastigheten innehåller både kvartersmark och allmän plats enligt gällande plan. I stadsplaner är kommunen alltid huvudman och det är kommunen som ansvarar för att de allmänna platserna iordningställs när området exploateras och för den skötsel och det underhåll som krävs. En fastighet som kommunen inte äger och som innehåller både kvartersmark och allmän plats med kommunalt huvudmannaskap säkerställer därför inte att den allmänna platsen kan användas till den användning som föreskrivs i detaljplanen. En sådan fastighet är därför planstridig (MÖD 2020-09-16 mål nr P 6381–19). I praktiken skulle det innebära att en fastighetsreglering i sådana fall behövs genomföras innan något bygglov kan ges, något som inte har skett. Utgångsläget bedöms vara planstridigt och bygglov för åtgärderna ska därför inte ges med stöd av 9 kap. 30–30 a §§ PBL.

### Ärendebeskrivning

Efter att en anmälan kom in till byggnadsnämnden den 2 december 2019 om en eventuell olovlig markuppfyllnad inom norra delen av fastigheten påbörjades ett tillsynsärende (BN-2020/00054) där hanterades både markuppfyllnaden med tillhörande mur samt en annan mur med jordfylldsida som hade uppförts mot fastighetens sydvästra tomtgräns utan bygglov.

Byggnadsnämnden förelade sökande i beslutet som togs den 2 november 2020 att ta bort den olovligt uppförda norra muren på fastigheten och att återställa platsen. Samtidigt förelades sökande att ansöka om bygglov för den södra muren för att det bedömdes sannolikt att den skulle kunna beviljas eftersom muren inte bedömdes strida mot detaljplanen, dess utformning bedömdes vara anpassad till platsens förutsättningar med en ringa omgivningspåverkan, samt inte bedömdes medföra någon betydande olägenhet.

Beslutet överklagades inte och vann laga kraft och därmed bedöms vara giltigt. Med den här bakgrunden bedömer bygglovsavdelningen att en ny bygglovsprövning av den norra muren inte är aktuell då byggnadsnämnden redan har beslutat om frågan och därför ska den inte hanteras i det här skedet.

Fastigheten Kopplingen 2 omfattas av två olika detaljplaner, 2480K-P28/1969 för den norra delen där marken endast får användas till högspänningsledningar och 2480K-P78/1984 för den södra delen där muren som prövas nu i efterhand ligger.

Marken är avsedd där enligt planen till småindustri (Jm). Bygglov för enbostadshuset som övervakningsbostad beviljades 1988. Muren är placerad utmed gränsen med *gf* betecknad mark, mark där man inte får vidta anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled. Det *gf*-område stämmer med området för gällande ledningsrätt (2480-89/14) för vatten, spillvatten och dagvatten där ledningar faktiskt placeras idag.

Murens höjd är som mest drygt 80 cm, den totala längden ca 77 meter (i omkrets) och är uppförd med brunbetsad liggande fasspontpanel. Den funkas som en stödmur för en markuppfyllnad där man har planterat buskar som insynsskydd.

### **Handläggning**

Bedömningen är att själva södra muren inte innebär någon avvikelse från detaljplanen men det är ottydligt i redovisning om murens grundläggning inkräktar på något sätt i ledningsrättsmarken. Eftersom en sådan redovisning inte behövs för att kunna ta ett negativt beslut pga. fastighetens utgångsläge har ärendet bedömts som komplett för att kunna lyfta det till byggnadsnämnden.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över tjänsteskrivelsen. Sökande har, i stället, svarat genom en skrivelse till ett tidigare föreläggande om komplettering och bygglovsavdelningens bedömning. Av skrivelsen (som bifogas som en bilaga till tjänsteskrivelse) framgår i huvudsak:

### **Muren i söder och påståendet om fastighetens planstridiga utgångsläge**

- Även om kravet på planenligt utgångsläge inte är uppfyllt, kan bygglov i vissa fall ges ändå då det finns tre möjliga undantag från kravet. Undantaget är bland andra om avvikelsen kan förklaras som en godtagen avvikelse. En godtagen avvikelse är enligt Boverket bl.a. när avvikelsen är orsakad av en äldre plan enligt lagstiftningen före ÄPBL. Den nu aktuella planen är från 1984 och ÄPBL är från år 1987. Det kriteriet är alltså uppfyllt. Avvikelsen skall även vara liten och förenlig med planens syfte. Till att börja med bör beaktas att bygglov för muren i söder på inget sätt berör den del av planen som innehåller föreskriften om att området vid älven skall vara park eller plantering. Den åtgärd de nu pratar om, att anlägga en lägre mur på en liten del av fastigheten är därutöver såväl i sig förenlig med planen och dess syfte samt att anse som en liten åtgärd i sammanhanget. Den kommer på inget sätt att påverka eller försvåra kommunens möjligheter att i framtiden åstadkomma planenlig fastighetsindelning.

Punkt 13 i övergångsbestämmelserna till PBL ger byggnadsnämnden en sådan rätt även vad gäller äldre planer.

Oavsett hur planen i övrigt är utformad bör det alltså inte innebära något problem vad gäller att acceptera nu aktuell bygglovsansökan. Om kommunen tänker börja säga nej till bygglov generellt inom en fastighet så fort som det finns ett parkområde inom fastigheten som ännu inte är reglerat över till kommunen som ägare så finns det stora behov hos kommunen av att sätta in omfattande insatser för en mycket stor mängd eftersatta inlösenärenden.

**Möjligheterna att söka bygglov för mur som omfattas av beslut om borttagande (norra muren)**

- Till följd av ett flertal samverkande olyckliga omständigheter, bl.a. pandemin, så kom frågan om bygglov för den norra muren aldrig att fullt ut hanteras av fastighetsägaren trots föreläggande om yttrande över saken. Något hinder mot att nu låta honom få en rimlig chans att söka bygglov för den norra muren finns dock inte, tvärtom. Av 11 kap. 17 § plan- och bygglagen framgår att nämnden, innan ett föreläggande beslutas, måste pröva om lov kan lämnas till åtgärden, jfr MÖD:s dom den 15 april (mål P 11688–15) i vilken nämndens föreläggande om rättelse upphävdes eftersom nämnden inte senast i samband med beslutet om föreläggande prövat sökandens ansökan om lov. Nämnden har i det här fallet aldrig tagit faktisk ställning till om bygglov kan beviljas för den norra muren. Det bör därför vara en skyldighet för nämnden att nu möjliggöra för sökande att komplettera ärendet med fullständiga bygglovshandlingar för en prövning av bygglovsfrågan även vad gäller den norra muren.

I samband med skrivelsen informerar sökande att han har lämnat in en ansökan om planbesked för den aktuella fastigheten och han önskar att byggnadsnämnden i första hand bestämmer sig för att bordlägga ärendena om föreläggande och bygglov med mera i avvaktan på att kommunen prövar frågan om planbesked och eventuell efterföljande planprocess gällande fastigheten.

Sist anser sökande att oavsett hur man skulle se på sakfrågan måste det, med hänsyn till den långa tid som gått, de många fel som drabbat honom och de kostnader och andra olägenheter han orsakats med anledning av dessa, anses vara i högsta grad orimligt att nu återigen väcka frågan om huruvida det begåtts några fel i samband med vidtagna åtgärder inom fastigheten. Sammanfattningsvis bör det alltså inte ges något föreläggande eller något beslut om avgifter utan ärendet bör avslutas utan vidare åtgärder.

**Bygglovsavdelnings kommentar**

Avseende fastighetens planstridiga utgångsläge vill bygglovsavdelning påpeka att avvikelsen inte har godtagits i något fastighetsbildningsbeslut som tagits med stöd av FBL. För att en avvikelse ändå kan förklaras som en godtagen avvikelse behövs, som sökande argumenterar, bland annat att den är orsakad av en äldre plan antagen enligt lagstiftningen före ÄPBL men också både att avvikelsen är liten med dagens tolkning och förenlig med planens syfte. I den här situationen är fastighetens avvikelse som ska vara avgörande för bedömning om utgångsläges planlighet oberoende om åtgärden som prövas är förenlig med planen och planlig i sig eller inte. Eftersom fastighetens avvikelse inte bedöms vara liten eller förenlig med planens syfte anser bygglovsavdelning att bygglovet för den södra muren liksom för någon annan eventuell lovpliktig åtgärd inte får ges.

Angående prövning av den norra muren och markåtgärder som har redan uppförts anser bygglovsavdelning att byggnadsnämnden redan har tagit ställning i ett tidigare beslut om planstridighet av åtgärden som står helt på mark som endast får användas för högspänningsledning och annat samhörigt ändamål. Beslutet överklagades inte och därmed vann laga kraft och är giltigt. I rättsfall som sökande hänvisar till hade byggnadsnämnden i Bjuvs kommun förelagt att riva en åtgärd några månader efter att en ansökan för åtgärderna hade skickats in utan att något beslut hade fattats angående bygglovsfrågan. I nuvarande fall har ingen ansökan om lov skickats in innan nämndens föreläggande.

Avseende en eventuell bordläggning av ärendena i avvaktan på en eventuell planprocess anser bygglovsavdelning att det är svårt att förutse

hur lång tid en sådan process tar och att risken finns att åtgärderna preskriberas under tiden som skulle behövas.

Inga berörda sakägare eller remissinstanser har getts tillfälle att yttra sig över åtgärden.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-02-22
- Situationsplan, inkommen 2022-12-23
- Sektionsritning, inkommen 2022-12-23

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

**Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om 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*.

## § 78

Diarienum: BN-2023/00005

### **Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden 2023**

#### **Beslut**

**Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under februari 2023.**

#### **Ärendebeskrivning**

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

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

1. Bygglov:
  - 197 beslut i bygglovs- och tillsynsärenden (beviljade bygglov, inspektionsärenden, OVK och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
  - 1 godkännande av förrättning och 1 yttrande vid samråd enligt förteckning.
2. Detaljplanering:
  - 12 beslut om förhandsbesked (beviljade förhandsbesked, återkallad ansökan och strandskyddsdispens) enligt förteckning
  - 1 remissyttrande enligt förteckning.
3. Bostadsanpassning:
  - 68 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 911 565 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.
4. Lantmäteri:
  - 5 beslut om namnsättning enligt förteckning.

**Anmälningssärenden**

- 5 dom/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 2 upphävda och 1 delvis upphävt BN beslut.
- 2 dom i överklagade detaljplaneärenden.

**Beredningsansvarig**

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare



## § 79

Diariernr: BN-2022/00912

### **Ändring av datum för byggnadsnämndens sammanträde i april 2023**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ändra datumet för nämndens sammanträde i april från den 26 april till den 25 april 2023.

Sammanträdet hålls på Folkets Hus, lokal Balder.

#### **Ärendebeskrivning**

Vid dagens sammanträde meddelar ordförande Mikael Berglund (S) att datumet för nämndens sammanträde i april behöver ändras och föreslår att sammanträdet ska hållas den 25 april i stället för den 26 april.

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

- Byggnadsnämnden
- Byggnadsnämndens verksamheter