

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 20 september 2023 kl. 09:30–11:50, 12:50–15:05

Plats: Saluten, Länken

Beslutande: Se sidan två

Övriga deltagare: Se sidan två och tre

Utses att justera: Robert Axebro och Ulrik Berg § 222

Sekreterare: § 207–224
Hannele Häkkinen

Ordförande:
Mikael Berglund § 207–221, 223–224 Robert Axebro § 222

Justerare:
Robert Axebro Ulrik Berg § 222

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2023-09-20
Anslaget har satts upp: 2023-09-26
Anslaget tas ner: 2023-10-18
Förvaringsplats: Stadshuset, sekreterarens tjänsterum Kuben vån 3

Underskrift:
Hannele Häkkinen

Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande § 207–221, 223–224
Joel Berglund (MP) ersättare för Mikael Berglund (S) § 222
Robert Axebro (C), vice ordförande
Mona Westman (S)
Sebastian Svahn (S) ersättare för Vakant (S)
Novalie Lilja (S) § 207–214
Albin Norman (S) ersättare för Novalie Lilja (S) § 215–224
Jannice Persson (S) ersättare för Jonas Gustavsson (S)
Ulrik Berg (M)
Maria Olsson (V)
Jeanette Kjellberg (MP)
Alf Molin (L) ersättare för Wilma Hvirfvel (L)
Jan Kollberg (KD)

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Albin Norman (S) § 207–214
Marianne Löfstedt (M)
Elli-Mari Lundgren (M)
Johan Stål (V)
Stina Fahlgren (C)
Joel Berglund (MP) § 207–221, 223–225

Tjänstepersoner

Anna Berglund, ortnamnshandläggare § 207–210
Sara Fritzon, jurist § 207–210
Niklas Forsgren, kommunikatör § 207–210
Katharina Radloff, miljöstrateg § 207–211
Johanna Lindgren, ledningskoordinator § 207–211
Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör § 207–214
Marie Häggström, lantmäterichef § 207–214
Anna Flatholm, stadsarkitekt § 207–222
Clara Ganslandt, planeringschef § 212–224
Catrin Sandström, enhetschef lov § 215–224
Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 218–219
Bruno Alves, bygglovhandläggare § 218–221

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 218–222

Björn Nyström, bygglovhandläggare § 218–223

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

- § 207 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv september 2023
- § 208 Namnsättning av bostadsområde Umeå 5:1 och 4:1, Väst på stan
- § 209 Namnsättning stadsdelsområde Märkpojken 5, Holmsund – efter återremiss
- § 210 Namnsättning gata Umeå 4:3, Regementet
- § 211 Åtgärdsprogram för Umeås lokala miljömål
- § 212 Förvaltningschefen informerar
- § 213 Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari - augusti 2023
- § 214 Revidering av taxa för byggnadsnämndens verksamheter
- § 215 Stadsarkitekten informerar
- § 216 Inbjudan till Kunskapsdagen
- § 217 Bygglovsavdelningen informerar
- § 218 Örnen 3 - Nybyggnad av komplementbyggnad, rivning av komplementbyggnad samt tillbyggnad av carport
- § 219 Stöcke 6:29 - Ändrad användning från del av lokal till bostad
- § 220 Norrfors 4:26 och Norrfors 4:27 - Nybyggnad av parhus och garage
- § 221 Gnagaren 1 - Fasadändring av flerbostadshus
- § 222 Idun 1 och Idun 4 - Tidsbegränsat bygglov för serveringsbyggnad till och med 2033-10-15
- § 223 Mickelträsk 8:17 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 224 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden augusti 2023

§ 207

Diariernr: BN-2023/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv september 2023

Beslut

- Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:**
 - Ärende 17 – Hörneå 8:847 – Tillsynsärende – eventuell överträdelse av PBL, utgår.
 - Ärende 18 - Mickelträsk 8:17 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL, tas upp som ärende 17.
 - Ärende 19 – Baggböle 6:1 - Tillsynsärende – eventuell överträdelse av PBL, utgår.
 - Ärende 20 - Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden augusti 2023, tas upp som ärende 18.
- Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:**
 - Mikael Berglund (S), ordförande, i ärende 16 (§ 222), Idun 1 och Idun 4 – Tidsbegränsat bygglov för serveringsbyggnad till och med 2033-10-15
- Byggnadsnämnden utser Ulrik Berg (M), ledamot, att justera ärende 16 (§ 222), Idun 1 och Idun 4 – Tidsbegränsat bygglov för serveringsbyggnad till och med 2033-10-15 då jäv föreligger för ordförande Mikael Berglund (S).**

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 20 september 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 2023-09-20

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2023-09-20

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 208

Diariernr: BN-2022/01660

Namnsättning av bostadsområde Umeå 5:1 och 4:1, Väst på stan

Beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa namnet på bostadsområdet till *Stallbacken*.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fastställa detsamma.

Ärendebeskrivning

Nytt bostadsområde planeras inom stadsdelsområdet Väst på stans norra del. Området innehåller idag den gamla godsbangården samt parkmark men var tidigare en del av Umeås första regemente K4. På den ekonomiska kartan från år 1959 över området ses öppen mark för ridning, en ridbana samt förråd/garage (rivna). "Stallbacke" betyder enligt SAOL "öppet område utanför stall", vilket ger en tydlig bild av områdets tidigare funktion. Den norra delen av Väst på stan har sedan tidigare namnsatts efter K4, vilken linje även detta namn följer.

Namnet Stallbacken lyfter inte bara den historiska aspekten av platsen utan kan även anses vara lokaliserande då det angränsar till de befintliga stallarna på stadshusområdet. Stallarna är ett kännetecken för området och kanske än mer efter den omfattande renoveringen som just inletts.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-08-29

Karta

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

- Lantmäteri, Umeå kommun
- Thomas Lundgren, Fysisk planering
- Kommunfullmäktige, ksdiarium@umea.se

§ 209

Diarienum: BN-2023/00575

Namnsättning stadsdelsområde Märkpojken 5, Holmsund - efter återremiss

Beslut

Byggnadsnämnden bordlägger ärendet fram till att samrådstiden för den fördjupade översiktsplanen för Holmsund och Obbola har avslutats och tar upp ärendet igen vid nämndens sammanträde den 15 november 2023.

Ärendebeskrivning

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse återremiss daterad 2023-08-22

Karta återremiss

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bordläggning fram till att samrådstiden för den fördjupade översiktsplanen för Holmsund och Obbola har avslutats och återuppta ärendet igen vid nämndens sammanträde i november.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bordlägga ärendet fram till nämndens sammanträde i november 2023.

Beslutet ska skickas till

- Lantmäteri, Umeå kommun

§ 210

Diarienum: BN-2023/01237

Namnsättning gata Umeå 4:3, Regementet

Beslut

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

Ärendebeskrivning

Önskemål har inkommit från Polismyndigheten att namnsätta gata på Regementet. Vid utfärdande av parkeringsböter måste fordonets position noteras, vilket huvudsakligen utgörs av gatunamnet. Denna vägsträcka har undantagits i tidigare namnsättning då den inte är adressgivande. Nämnda skäl ovan motiverar att gatan ändå bör få ett namn.

Namnet Hindergårdsgränd har sitt ursprung i den hindergård som tidigare låg öster om aktuell gata. I Arabiedungen finns det fortfarande kvar en del av de hinder som användes. Hindergården är tydligt utmärkt och namnsatt på flertalet äldre kartor över området samt väl ihågkommen av personer som tidigare gjort värnplikt på I20. Gatan mynnar ut i en cykelväg, vilket ändelsen -gränd tydliggör.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-08-21

Karta

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

- Lantmäteri, Umeå kommun

§ 211

Diarienum: BN-2023/01324

Åtgärdsprogram för Umeås lokala miljömål

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information om åtgärdsprogrammet för Umeå kommuns miljömål 2022–2025 som kommunfullmäktige har beslutat om.

Det beslutade åtgärdsprogrammet för Umeå kommuns miljömål 2022–2025 har tagits fram utifrån de uppdrag kommunfullmäktige gav när miljömålen antogs i februari 2020:

- att ta fram ett åtgärdsprogram för de lokala miljömålen
- att i åtgärdsprogrammet för de lokala miljömålen avseende klimatavsnittet beskriva i vilken takt arbetet behöver genomföras så att det sker i enlighet med Parisavtalet.

Miljömålen i Umeå kommun är indelade i fem fokusområden som täcker in 15 av de nationella miljömålen och 14 av de globala hållbarhetsmålen. Efter en genomförd remissomgång innehåller åtgärdsprogrammet färre åtgärder per temaområde för att fokusera på åtgärder med störst effekt. Vidare har åtgärder omformulerats för att vara så konkreta som möjligt och dessutom ingår åtgärder för de kommunala bolagen, som även anges som samarbetspart. Avsnittet "Skog, stadsträd och klimatet" med kort beskrivning om skogens roll för klimatet har lyfts ut ur dokumentet.

Åtgärder i programmet har tagits fram i dialog med berörda förvaltningar och kommunala bolag. Grunden för att genomföra åtgärdsprogrammet är att alla verksamheter i Umeå kommun ansvarar för att ta med åtgärder i programmet in i sin egen verksamhetsplanering. Uppföljning och eventuell omarbeting ska ske varje år. Efter 2025 ska miljömålen ses över och vid behov uppdateras eller ändras.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2023-09-20

Beredningsansvarig/Föredragande

Katharina Radloff, miljöstrateg

§ 212

Diariernr: BN-2023/00006

Förvaltningschefen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

- Näringsliv inbjuder byggnadsnämnden, tekniska nämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden till dialog och samverkan den 6 december 2023.
- Dialogmöte med kommunrevisionen vid nämndens sammanträde i oktober.
- Förslag till ny organisation från och med den 1 januari 2024.
- Ekonomi
 - Resultat januari-augusti: - 12 862 tkr
 - Prognos hela året: - 16 000 tkr

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

§ 213

Diariernr: BN-2023/01001

Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari - augusti 2023

Beslut

- 1. Byggnadsnämnden godkänner verksamhetsuppföljning för perioden januari till augusti 2023.**
- 2. Byggnadsnämnden godkänner uppföljning av riskanalys och internkontrollplan för perioden januari till augusti 2023.**
- 3. Byggnadsnämnden bedömer att den interna styrningen och kontrollen är ändamålsenlig och tillräcklig.**

Ärendebeskrivning

Kommunen upprättar årligen en delårsrapport och en årsredovisning. Delårsrapporten baseras på uppgifter från kommunens nämnder och bolag. Delårsrapport upprättas för perioden januari till augusti 2023.

Byggnadsnämndens verksamhetsplan beskriver nämndens verksamhetsinriktning och verksamhetsutveckling utifrån de grunduppdrag, kommunövergripande målen, direktiv och budgetramar. Till verksamhetsplanen finns en riskanalys och internkontrollplan. Verksamhetsplanen inklusive riskanalys och internkontrollplan fastställs av byggnadsnämnden årligen och följas upp varje tertial.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-09-08

Byggnadsnämndens rapport till KS för perioden jan-aug 2023

Byggnadsnämndens uppföljning av verksamhetsplan för jan-aug 2023

Byggnadsnämndens uppföljning riskanalys och Internkontrollplan för jan-aug 2023

Byggnadsnämndens uppföljning av tilläggsuppdrag jan-aug 2023

Beredningsansvariga

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör
Camilla Högdahl, HR-chef
Clara Ganslandt, planeringschef
Marie Häggström, lantmäterichef
Mathias Pettersson, controller
Mikael Brändström, hållbarhetschef
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Föredragande

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

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

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

§ 214

Diarienum: BN-2021/02098

Revidering av taxa för byggnadsnämndens verksamheter

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner revideringen av *Taxan för byggnadsnämndens verksamheter*.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta *Taxan för byggnadsnämndens verksamheter* med ikraftträdande den 1 januari 2024.

Ärendebeskrivning

Taxan för byggnadsnämndens verksamheter arbetades fram och beslutades av kommunfullmäktige hösten 2020. Under 2023 har mindre behov av justeringar identifierats och taxan har därför reviderats.

Följande justeringar är gjorda i underlaget för den nya versionen:

- Indexuppräknings med 5 % vilket innebär att "*handläggarkostnaden per timme*" justeras till 1 175 kr. Uppräkningen följer SKR prisindex kommunala verksamheter (PKV) som för 2023 och 2024 totalt är 10,7 %. Då Umeå kommun föregående år räknade upp taxan med 5 % föreslås den procentuella höjningen bli samma även för året 2024.
- Mindre justeringar av numrering i tabellerna är genomförd i syfte att minska risken för missförstånd och buggar i ärendehanteringssystem. Ex så har numrering A 1.1 ändrats till A 1.01 för att inte misstolkas.
- Tabell A 2.25 – A 2.30 har kompletterats med texten "*inredning av ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri*".
- Tabell A 11 Förhandsbesked har ändrats. Det som tidigare var rad 11.01 Förhandsbesked, inom planlagt område, har tagits bort. Det som tidigare var rad 11.02 Förhandsbesked, utanför planlagt område, har då bytt namn och numrering till 11.01.

- Tabell A 17 har omarbetats. Tidigare baserades kostnaden på storleken på byggnaden. Nu är kostnaden baserad på en grundavgift för utstakning samt en avgift per byggnad. Det finns nu även enbart en avgift för lägeskontroll. Tidigare fanns det tre.
- Efter avstämning mot tidredovisning har det lagts till två timmar för planbesked i kategori 1 (tabell C1.01) respektive kategori 3 (tabell C1.03).
- På rad D 1.14 och D 1.20 har texten ”samt extern kund” tagits bort.
- Rad D 1.22 har lagts till, gällande *Övriga tidskrävande åtgärder*, för de gånger då uppdrag tydligt överskrider inräknad tidsåtgång.
- Indexuppräkningskostnad med 5 % på fasta avgifter i raderna D 1.03 – D 1.06, D 2.01 – D 2.05, D 3.01 – D 3.02, D 4.01, D 4.05 – D 4.07 samt tabell 1 och 2 i Bilaga till Tabell D.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 2023-08-30
- Taxa byggnadsnämndens verksamheter
- Taxaberäkning 2023 tabell A, bilaga
- Handläggningskostnad Plan- och bygglagen 2021-10-05, bilaga

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Clara Ganslandt, planchef

Marie Häggström, lantmäterichef

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Umeå kommun, kommunfullmäktige

§ 215

Diariernr: BN-2023/00007

Stadsarkitekten informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 5 och 19 september 2023 bland annat gällande:

- Inriktningsbeslut efter Granskning FÖP Täfteå
- Informationsärenden
 - Innanför ringleden Teg
 - Markanvändning I20, Röda ladan-området, återkoppling
 - Norrbotniabanan Umeå-Dåva

Byggnadsnämnden får även information om pågående detaljplaner och genomförande på Teg samt gamla godsbangården på centrala stan.

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Flatholm, stadsarkitekt

§ 216

Diarienum: BN-2023/01330

Inbjudan till Kunskapsdagen

Beslut

1. Byggnadsnämnden medger att ordförande Mikael Berglund (S) och ledamöterna Ulrik Berg (M), Mona Westman (S) och Maria Olsson (V) deltar på Kunskapsdagen i Skellefteå den 12 oktober 2023, kl. 9:00–14:30. Plats: Medlefors hotell & konferens.
2. Byggnadsnämnden medger att vice ordförande Robert Axebro (C), tjänstgörande ersättare Alf Molin (L) och ersättare Johan Stål (V) deltar digitalt på Kunskapsdagen den 12 oktober 2023, kl. 9:00–14:30.

Arvode utgår enligt kommunens arvodesregler.

Ärendebeskrivning

Vår region befinner oss i fronten av den gröna omställningen som drivs på av omvärldens förändrade behov. Men vad för den nya färdplanen med sig och vilka sektorer påverkas? Kunskapsdagen i Skellefteå har ett brett framtidsfokus på frågorna som kommer omvandla byggandet av våra samhällen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-09-06
Inbjudan med program

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutet ska skickas till

- Deltagarna

§ 217

Diariernr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Kort redovisning av konstruktion av PBL-taxa
- Nya rättsfall och praxis
- Nytt datum för praktik/studiebesök för nämndens ledamöter/ersättare på bygglövsavdelningen den 11 oktober 2023.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-09-07

Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef

§ 218**Örnen 3**

Diarienumr: BN-2022/02381

Nybyggnad av komplementbyggnad, rivning av komplementbyggnad samt tillbyggnad av carport**Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om rivningslov för komplementbyggnad med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt tillbyggnad av carport med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

3. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
4. Utifrån förutsättningarna på platsen bedömer byggnadsnämnden att en finutstakning krävs enligt 10 kap. 26 § PBL av nedanstående byggnader för att säkerställa placeringen
 - Komplementbyggnad och carport

Finutstakningen ska vara utförd innan grundläggningsarbetena påbörjas.

Uppföljning av finutstakningen och byggnadens eller byggnadernas placering kan komma att ske.

Finutstakning kan utföras av byggnadsnämnden eller i egen regi efter att ansökan om detta är godkänt av byggnadsnämnden.

För mer information, avgifter, beställning av finutstakning, ansöka om att utföra i egen regi och hur finutstakningen går till vänligen läs mer på www.umea.se/husutsattning

Om finutstakningen utförs i egen regi ska mätdata motsvarande utvändig färdig fasad anmälas och lämnas in till Lantmäteri, Umeå kommun.

5. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
6. Efter färdigställande får byggnaden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked är givet.
7. Avgiften för bygg- och rivningslovet är 5 112 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 21 juni 2023. Tidsfristen för handläggning har överskridits med 3 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Avgifter för finutstakning kan tillkomma senare i ärendehantering.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för rivning av komplementbyggnad, nybyggnad av komplementbyggnad samt tillbyggnad av carport, på fastigheten Örnen 3. Fastigheten omfattas av en detaljplan, ligger inom särskild värdekärna inom riksintresset för Umeå C, och beskrivs i Byggnadsordning för öst på stan.

Av 9 kap. 34 § PBL följer att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Den sökta åtgärden innebär att en befintlig komplementbyggnad flyttas till ett nytt läge på samma fastighet. Att flytta en byggnad inom detaljplanelagt område räknas som rivning. Byggnaden omfattas inte av något rivningsförbud. Enligt detaljplanen utgör fastigheten däremot ett område med särskild miljöhänsyn, markerat med lilla q, och befintlig bebyggelse är av kulturhistoriskt och miljömässigt värde och får inte förvanskas till sitt yttre vid om- och tillbyggnad. Då det nu rör sig om en flytt av befintlig byggnad,

och inte ett avlägsnande av byggnaden, bedöms förutsättningarna för att bevilja rivningslov vara uppfyllda och att rivningslov därmed kan ges.

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 åtgärd är uppfyllda. Åtgärden avseende ny- och tillbyggnad består i att en komplementbyggnad uppförs i nordöstra delen av fastigheten, att befintlig carport utökas något samt att komplementbyggnad och carport får ny takutformning och nytt takmaterial. Komplementbyggnaden och carporten ryms inom byggrätten på tomten och överensstämmer även i övrigt med detaljplanen. Byggnadernas utformning och placering överensstämmer med stads- och landskapsbilden och de uppfyller kravet på att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. En granne har lämnat synpunkter i ärendet men dessa utgör inte något hinder för att bevilja lov. Eftersom byggnaderna uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

Upplysning: Den nya komplementbyggnaden ska utformas så att gällande brandkrav uppfylls, se medföljande informationsbilaga.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser rivningslov för komplementbyggnad, bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt tillbyggnad av carport, på fastigheten Örnen 3. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P10/1981, ligger inom särskild värdekärna inom riksintresset för Umeå C, och beskrivs i Byggnadsordning för öst på stan. Området beskrivs vara bebyggt med välbevarade tvåfamiljs egnahem, från 1920–1930-tal. Husen är enkla, välproportionerade trähus i ljusa kulörer, vissa placerade i gatuliv och andra indragna från gatan, och är omgivna av stora trädgårdar avsedda för frukt- och grönsaksodling. Huvudbyggnaden på Örnen 3 har en s k blå prick i byggnadsordningen.

Förhållningssättet enligt byggnadsordningen är bland annat att bebyggelsen vårdas och underhålls med hänsyn till ursprunglig karaktär och i enlighet med gällande skydd i planbestämmelser, samt att nya

komplementbyggnader begränsas i storlek och anpassas till husens karaktär.

Rivningen innebär att en befintlig mindre komplementbyggnad, som idag är sammanbyggd med befintlig carport, flyttas till ett nytt läge inom samma fastighet.

Nybyggnad innebär att en ny komplementbyggnad, ett uthus på ca 25 m², uppförs och får en fasad av trä i grågrön kulör med vita detaljer, lika bostadshuset, och takmaterial av svart bandtäckt plåt.

Komplementbyggnaden byggs samman med befintlig carport, vilken byggs till något och får ny takutformning. Efter tillbyggnad blir carporten ca 38 m² och taket blir valmat med svart bandtäckt plåt som taktäckning.

Handläggning

Ärendet har skickats på grannhörande och remiss och en granne har lämnat synpunkter. Dessa kan sammanfattas så att om byggnationerna på något sätt orsakar kostnader för grannen så kommer hen inte att stå för dem.

Sökande har tagit del av synpunkterna och kommenterat dessa:

- Mellan tomtgräns och grannens yttervägg är det ett avstånd på ca 20 cm. Brandskyddet kommer att bli tillräckligt när vi bygger vår yttervägg mot tomtgränsen i enlighet med gällande myndighets- och brandskyddskrav. Vi har ingen rådighet att åtgärda eventuella problem med brandskydd, imkanal eller ventilation på grannfastigheten.

Bygglovsavdelningen tolkar synpunkterna så att grannen inte har något emot själva byggnadsåtgärderna, så länge de inte påverkar grannen eller orsakar merkostnader för denne. Synpunkterna utgör sålunda inget hinder för att bevilja lov för åtgärderna.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-08-25
- Situationsplan, inkommen 2023-06-07
- Plan-, fasad- och sektionsritning, inkommen 2023-06-13
- Följebrev, inkommen 2023-06-21
- Foto av byggnad som rivs/flyttas
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Information

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

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

Verkställbarhet

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

- Begäran om komplettering för startbesked
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag
- Informationsbilaga

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Ägare av fastigheten Örnen 6

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 219

Stöcke 6:29

Diarienumr: BN-2023/00718

Ändrad användning av del av lokal till bostad

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning av del av lokal till bostad, med stöd av 9 kap. 30–35 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Emil Sandström.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglov är 23 499 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser ändrad användning av del av lokal till bostad, inom fastigheten Stöcke 6:29. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller några områdesbestämmelser.

Av 9 kap. 31 § PBL följer att bygglov ska ges för en byggnad utanför ett område med detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda. Åtgärden innebär att en del av en befintlig verksamhetsbyggnad byggs om för att inrymma en bostadslägenhet. Bostaden uppfyller kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Berörda sakägare och remissinstanser

har givits möjlighet att lämna synpunkter och negativa synpunkter har inkommit från en granne. Grannen uttrycker bland annat oro för ökad trafik, yrkar på att pågående förrättningsärende ska vinna laga kraft och att ett servitut för väg bildas på Stöcke 6:29. Avseende en eventuell ökning av trafik till fastigheten och området bedöms denna vara så pass marginell att någon betydande olägenhet för omgivningen inte skulle uppstå. Övriga synpunkter bedöms inte vara relevant för som det som ska prövas i bygglovsärendet. Synpunkterna utgör sålunda inget hinder för att bevilja lov för åtgärderna.

Eftersom åtgärden uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges med stöd av 9 kap. 31§ PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser ändrad användning av del av lokal till bostad, inom fastigheten Stöcke 6:29. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller några områdesbestämmelser.

År 2002 beviljades ett positivt förhandsbesked för uppförande av en verksamhetsbyggnad, maskinhall och ett bostadshus. Fastigheten omfattades då av ÖPL 98, inom F1-område, där det rådde ett mycket starkt intresse att pågående markanvändning inte skulle förändras. Man hade en mycket restriktiv inställning till icke planlagd förändrad markanvändning inom området. Beslutet motiverades med att det var nödvändigt för att sökanden skulle ha möjlighet att driva och utveckla sitt företag d v s försäljning av maskintjänster till lantbruken i trakten.

Fastigheten omfattas nu av Fördjupning för Umeå och där finns inte något särskilt markerat för fastigheten.

År 2004 beviljades lov för nybyggnad av industrilokal och enbostadshus. Endast industrilokalen har uppförts. 2014 beviljades bygglov för ändrad användning från lokal till bostad, men den åtgärden har inte genomförts. Den nu aktuella åtgärden innebär att ca 120 m², fördelat på två plan, av verksamhetslokalen byggs om till bostad. Några nya fönster och dörrar sätts in men i övrigt sker inga fasadändringar. Den nya bostaden uppfyller

kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Handläggning

Ärendet har skickats på grannhörande och remiss, och en granne har lämnat synpunkter, vilka sammanfattas nedan.

- En lantmäteriförrättning pågår, där grannfastigheten till Stöcke 6:29 kommer att införlivas i min fastighet.
- Befarar att det blir ökad trafik i området samt på Stöcke 6:29, som gränsar till min blivande fastighet.
- Ur allmänhetens och enligt laglig synvinkel är det av större vikt att jordbruksfastigheter går att använda till det de är till för än att garage byggs om till boende.
- För att kunna ställa sig positiv till bygglovsansökan yrkas att det pågående förrättningsärendet vinner laga kraft, innan ett bygglov beviljas.
- Ett bygglov bör inte förekomma en pågående lantmäteriförrättning i omedelbar närhet då det finns risk att spelplanen förändras, att eventuellt nya sakägare gör entré och som möjligen kan förändra läget helt och hållet.
- Yrkar på att nuvarande eller annan ägare till Stöcke 6:29 tar initiativ till att det bildas ett officialservitut till förmån för min fastighet, för att kunna färdas upp till skogsskiftet ovan Stöcke 6:29. Vägen finns redan och förstärkning skulle bekostas av mig.
- Under årens lopp har nyetableringar medfört att ett större antal skiftesvägar försvunnit genom avgrävningar, förrättningar, blockeringar osv vilket lett till försämrad tillgänglighet till mina skiften. Min acceptans för detta har därför upphört.

Sökanden har tagit del av och kommenterat synpunkterna, vilka sammanfattas nedan:

- Trafikintensiteten torde snarare minska till fastigheten, då jag idag behöver köra till och från fastigheten där jag bedriver min verksamhet.
- Fastigheten Stöcke 6:29 är klassad som industrifastighet och används alltså inte som jordbruksfastighet. Att vi bosätter oss där ändrar inte det och verksamheten kommer att bedrivas som tidigare.

- Det finns ingen anledning att bilda ett officialservitut för en väg på min mark då ägaren till skogsskiftet har mark bredvid Stöcke 6:29, som kan nyttjas. Det finns även andra vägar till skogsskiftet.
- Ett beviljat bygglov, och att vi bosätter oss där bör inte på något sätt störa tillgängligheten till marken för ägaren till Stöcke 9:27. Ansökan avser bara att en del av befintlig byggnad ändras till bostad, vilket inte på något sätt påverkar marken eller redan befintliga vägar.

Bygglövsavdelningens kommentar: I den förrättning som ägaren till Stöcke 9:27 hänvisar till har beslut fattats i slutet av augusti. Vad gäller oron för ökad trafik så bedöms en eventuell ökning av trafik till fastigheten och området vara så pass marginell att någon betydande olägenhet för omgivningen inte skulle uppstå. Övriga synpunkter bedöms inte vara relevant för som det som ska prövas i bygglovsärendet. Synpunkterna utgör sålunda inget hinder för att bevilja lov för åtgärderna. Inkomna remissvar och yttranden biläggs beslutet och informationen i remissvaren ska beaktas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-08-31
- Situationsplan, inkommen 2023-07-12
- Planritning, inkommen 2023-07-12
- Fasadritning, inkommen 2023-07-12
- Sektionsritning, inkommen 2023-07-12
- Följebrev, inkommen 2023-08-30
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser
- Anmälan kontrollansvarig

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Information**Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

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

Verkställbarhet

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

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

Bilagor

- Kallelse till tekniskt samråd
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Fastighetsägaren till Stöcke 9:27

Beslutet med tillhörande handlingar skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 220

Norrfors 4:26 och Norrfors 4:27

Diarienum: BN-2023/00671

Nybyggnad av parhus och garage

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av parhus och garage med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 21 261 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Åtgärden om nybyggnad av parhus och garage sker på fastigheterna Norrfors 4:26 och 4:27, som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Åtgärden överensstämmer inte med kommunens översiktsplan och med 2 kap. 2 § PBL, då den placeras på jordbruksmark. Åtgärden följer inte kommunens riktlinjer för landsbygden gällande tomtstorleken. Åtgärdens utformning tar dessutom inte hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan (2 kap. 6 § punkt 1 PBL).

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av ett parhus med två bostäder och två fristående garage. Parhuset delas i två lika delar av fastighetsgränsen

mellan fastigheterna Norrfors 4:26 och 4:27, och på varje fastighet ligger ett av garagen. Infarten sker via ett servitut genom grannfastigheten Norrfors 4:23, som leder till ett gemensamt gårdstun till båda föreslagna bostäder, med parhuset söder om gårdstunet och garagen mot norr. Varje bostad i parhuset utförs i två våningar (1,5 plan, med takkupor mot söder) med 78,95 m² byggnadsarea (BYA) och 117,77 m² bruttoarea (BTA). Varje garage har 40,58 m² BTA/BYA. Fasaderna består av stående träpanel i röd kulör NCS S 5040-Y80R, takbeklädnad består av takplåt med taktegelprofil i svart kulör.

Enligt kommunens översiktsplan lokaliseras fastigheterna Norrfors 4:26 och 4:27 inom jordbruksmark – jordbruksblock. Fastigheterna tillhör kulturmiljön Norrfors och ligger inom riksintresset för kulturmiljövård Norrfors - Klabböle.

I ett tidigare ärende med diarienummer LOV 2004–510 beviljades förhandsbesked på den nu aktuella platsen (då fastighet Norrfors 4:23) för två enbostadshus. Detta beslut blev överklagat och sedan upphävt av Länsstyrelsen i Västerbottens län med motivering att lämplighetsprövning i detta område borde ha föregåtts av detaljplaneläggning.

I ett senare ärende med diarienummer BN-2017/02014 har bygglov för parhus och garage beviljats i byggnadsnämnden, efter bygglovsavdelningens förslag till beslut om avslag. Efter detta beviljat bygglov har nuvarande fastigheter Norrfors 4:26 och 4:27 styckats av 2019 från ursprunglig fastighet Norrfors 4:23. I avstyckningen framgår att *de nybildade fastigheterna är lämpliga för bostadsändamål och att Norrfors 4:23s lämplighet som jordbruksfastighet inte påverkas negativt av avstyckningen.*

Enligt 9 kap. 43 § PBL upphör ett bygglov, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Tidigare beviljat bygglov vann laga kraft 2018-05-17, och åtgärden som lovet avser har inte påbörjats inom två år från det datumet, därför har tidigare bygglov upphört.

I tidigare ärende med diarienummer BN-2022/00984 har ny bygglovsansökan prövats för nybyggnad av parhus och garage, med annan byggnadsutformning än i förra ärendet. Byggnadsnämnden avslag denna ansökan.

Nuvarande ansökan innebär byggnader med lika utformning som i förra ärendet, men parhuset är mindre i cirka 100 m² (BYA).

Handläggning

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

En av förutsättningarna för att bevilja bygglov är att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. PBL som bland annat behandlar markens användande utifrån det allmänna intresset. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska även 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken tillämpas. Av 3 kap. 4 § miljöbalken följer att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse.

Trots avstyckningen 2019 där det framgår att fastigheterna är lämpliga för bostadsändamål, har bygglovsavdelningen fått besked, vid samråd med kommunens lantmäteri och detaljplanering samt Miljö- och hälsoskydd, om att marken är fortfarande jordbruksmark. Då tidigare tillstånd (bygglov) för att bygga på den marken har upphört, måste en ny ansökan prövas med lokaliseringsprövning, med ursprungliga förutsättningar som underlag. Den nu sökta åtgärden placeras då på jordbruksmark och att bygga ett parhus och tillhörande garage tillgodose inte ett väsentligt samhällsintresse. Åtgärden bedöms då innebära ett intrång på jordbruksmark som strider mot det allmänna intresset om markens användande.

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

Enligt kommunens riktlinjer för landsbygden Byggande i byarna, förutom att nya byggnader inte ska placeras på odlingsmark, ska tomtstorleken anpassas till byns karaktär, och en lämplig storlek är 1500 kvm. Storleken på fastigheterna för Norrfors 4:26 och 4:27 är 895,2 kvm respektive 633,8 kvm. Den sökta åtgärden bedöms inte ta hänsyn till kommunens riktlinjer.

Fastigheterna tillhör kulturmiljön Norrfors och ligger inom riksintresset för kulturmiljövård Norrfors - Klabböle. Väster och sydväst om fastigheterna ligger en grupp av tre gårdar som är utpekade som kulturhistoriskt värdefulla i *Brattby Gubböle Norrfors Sörfors Svallet - Inventering och bevarandeförslag 1982*. Vid västra fastighetsgränsen för Norrfors 4:26 finns en jordkällare, och fastigheterna ligger också i närheten av fornlämningar med känd boplats med fornfynd.

Den preliminära bedömningen från bygglovsavdelningen var att inom ett kulturhistoriskt värdefullt område krävs byggnader med högre arkitektonisk kvalitet som följer områdets karaktär och bebyggelsestruktur. Ett kataloghus i form av parhus, trots användningen av fasadfärg typisk till landsbygden, anses inte vara anpassat till karaktären och bebyggelsestrukturen i kulturmiljön Norrfors.

I övrigt bedöms att den sökta åtgärden uppfyller kraven om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga samt bullerkraven enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216).

Berörda sakägare och remissinstanser är hörda i ärendet. Ingen sakägare har lämnat in synpunkter. Umeå Energi Elnät och Vakin har lämnat in upplysningar som ska beaktas. Västerbottens museum och Miljö- och hälsoskydd hänvisar i huvudsak till yttranden i tidigare ärendet BN-2022/00984:

- Västerbottens museum anser att föreslagen plats är olämplig för bebyggelse, och att parhus samt kataloghus inte är lämpliga byggnadstyper i denna kulturhistoriskt värdefulla och känsliga miljö. Jordkällaren är viktig att bevara.

- Miljö- och hälsoskydd bedömer att bygglov inte bör medges för bostäder och komplementbyggnader på jordbruksmarken inom fastigheterna Norrfors 4:26 och 4:27. Fastigheterna ligger inom jordbruksblock på tills nyligen brukad jordbruksmark inom ett område som är riksintresse för kulturmiljövården. I februari 2022 har bebyggelse inom närliggande fastighet Norrfors 4:23 prövats i byggnadsnämnden och beslutats att inte inleda planläggning för bostäder och förråd på grund av jordbruksmarken och kulturlandskapet. I övrigt lämnar Miljö- och hälsoskydd upplysningar om dricksvatten, avlopp, uppvärmning och buller som ska beaktas.

Bygglovsavdelningen delar Västerbottens museets synpunkter angående anpassning till kulturmiljöns karaktär, och ser Miljö- och hälsoskydds synpunkter som förklaring på varför ny bebyggelse inte anses vara lämplig på platsen med hänsyn till jordbruksmarken och det allmänna intresset.

Eftersom de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov, enligt 9 kap. 31 § PBL, inte är uppfyllda, är bygglovsavdelningens bedömning att bygglov för parhus och garage inte ska ges.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse. Sökande har lämnat in ett kort yttrande som fastighetsägare: *"Jag tycker att det är bra att vi bygger mer villor i denna trevliga by. Mycket positivt! Jag hoppas att fler vill bygga bostäder här."*

Bygglovsavdelningen har ingen kommentar till sökandes yttrande och ändrar inte sin bedömning om ansökan.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-08-28
- Situationsplan, inkommen 2023-04-26
- Plan- och sektionsritning, inkommen 2023-05-24
- Fasadritning, inkommen 2023-05-24
- Plan-, fasad- och sektionsritningar garage, inkomna 2023-04-26 och 2023-06-09
- Marksektionsritningar, inkomna 2023-05-24 och 2023-06-09
- Bullerberäkning, inkommen 2023-08-22
- Yttranden från remissinstanser

- Yttrande från sökande

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Ulrik Berg (M) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

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

Information

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 221

Gnagaren 1

Diarienum: BN-2023/00715

Fasadändring av flerbostadshus

Beslut

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

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

2. Byggnadsnämnden bedömer att kompletterande handlingar krävs för att startbesked ska kunna ges, se bilaga för begäran om komplettering och mer information.

3. Avgiften för bygglovet är 15 665 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 21 augusti 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

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

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadens fasad har över tid förvanskats med bland annat byte av fasadmateriäl. Balkongernas ursprungliga placering med kortsidan under befintligt fönster är svårt att kombinera med nya balkonger som kräver en högre höjd än de befintliga. Förflyttningen i sidled får med hänvisning till ovanstående ses som en acceptabel förändring.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser fasadändring av flerbostadshus på fastighet Gnagaren 1. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P127/1952. Enligt detaljplanen är fastigheten eller området inte utpekade ur kulturmiljösynpunkt. Fastigheten ligger dock inom ett område som är utpekade som värdefullt i kommunens byggnadsordning för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske. I den gäller för området, bland annat, följande förhållningssätt:

- Husens tidstypiska karaktär bevaras.
- De slätputsade fasaderna bevaras. För de fyra husen utmed gatans norra del kan framtida fasadrenovering med putsbärande skiva övervägas.
- Fönster väljs med samma material, storlek, indelning och öppningssätt som befintliga.
- Tidstypiska detaljer såsom finkorrugerade balkongfronter, smidesdetaljer och dörrar i ädelträ bevaras och vårdas.

Ansökan innebär borttagning av 4 st. balkonger på husets fasad mot sydväst, och uppförande av 4 st. nya balkonger, djupare och placerade mer mot husknutarna. De befintliga balkongerna som tas bort har (efter tilläggsisoleringen utförd 1983) 1,10 m djupt x 2,50 m bredd, medan de nya balkongerna planeras med 1,50 m djupt x 2,50 m bredd. De nya balkongräckena blir cirka 1,12 m höga, högre än de befintliga, och utförs med profilerad plåt småsinus i röd kulör lika befintliga och med smidesdetaljer lika befintliga. De nya balkongerna planeras stå vid framkanten på stolpar cirka 9 cm tjocka. De befintliga balkongerna på gavlarnas övre våning berörs inte av åtgärden.

Handläggning

Huset på fastighet Gnagaren 1 är inte utpekade som särskilt värdefullt, men det ingår i ett värdefullt område där det dessutom finns två särskilt värdefulla hus. Balkongerna på alla sju hus i området är, enligt

byggnadsordningen för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske, ett relevant karaktärsdrag gemensamt till alla hus, och de ska bevaras. Denna analys har bekräftats vid platsbesök, och tidigare under handläggningen har sökande informerats om bygglövsavdelningens ställning till ansökan:

- Uppförande av nya balkonger ska innebära balkonger med samma placering, storlek, utformning och detaljer som de befintliga. Befintliga balkongdörrar är idag inte tillgängliga för att användas av personer i rullstol, och så ska de vara. Oavsett detta, bedöms att storleken på de befintliga balkongerna *per se* möjliggör att även personer med nedsatt rörelseförmåga kan vistas på balkongerna. Angående balkongräcket, om de befintliga räcken är för låga med hänsyn till nu gällande regler finns det ändå tekniska lösningar som möjliggör högre räcke utan att väsentligt påverka räcket utseende och utan att påverka vidliggande fönster enligt nuvarande placering. Det samma gäller tekniska lösningar för balkongers stöd, i stället för att använda nya stolpar som är främmande till byggnadens och områdets karaktär.

Uppförande av nya balkonger (dvs inte enbart renovering av befintliga balkonger) på nedre våning innebär avvikelse mot detaljplanen, då de innebär byggnadsarea placerad på prickmark, mark som inte får bebyggas. Men på grund av kulturvärden, byggnadens karaktär och stads- och landskapsbilden, bedöms att avvikelsen i detta fall kan godtas, då åtgärden bedöms vara förenlig med detaljplanens syfte och tillgodose ett allmänt intresse, i enlighet med 9 kap. 31 c § punkt 1 PBL. Men utformningen och placeringen måste vara så mycket som möjligt som de befintliga. På grund av denna planavvikelse har berörda sakägare hörts i ärende, inga synpunkter har inkommit.

Då den avgörande frågan i ärendet handlar om anpassning, varsamhet och förvanskning, för en åtgärd som sker på en byggnad med visst kulturvärde inom ett värdefullt område, har ärendet remitterats till Västerbottens museum. Museet nämner i sitt yttrande att *"husets fasad är idag mycket förvanskad. Balkongerna med dess mycket karaktäriserande balkongfronter finns kvar och binder ihop miljön på ett förtjänstfullt vis. Det är en av få detaljer som idag tydligt visar sammanhanget för husen som uppfördes i området. Balkongerna och i synnerhet dess fronter är avgörande för kulturmiljövärdet. Arkitektoniska detaljer skyddas inte enligt*

detaljplan. Planen är mycket gammal och tar inte hänsyn till de värden som uppstått med åren. I stället kan vi hitta balkongernas värden i byggnadsordningen som uttryckligen påpekar värdet av balkongernas tidstypiska karaktär. Husens tidstypiska karaktär ska bevaras”.

Med stöd av museets yttrande, bekräftas bygglovsavdelningens bedömning att de nya balkongerna ska ha så mycket som möjligt av den utformningen, placeringen, storleken och detaljeringen som de befintliga. Mindre justeringar kan accepteras för att göra balkongerna säkrare, men karaktärsdrag som placering av balkongerna i förhållande till fönstren, balkongräckens tidstypiska smidesdetaljer (om möjligt återanvända befintliga räcken, annars utför nya men lika befintliga), och att balkongerna ska vara frihängande, ska finnas kvar. Tekniska lösningar som möjliggör detta bedöms finnas, och kulturvärdet här bedöms väga högre än eventuella ekonomiska aspekter. Den sökta åtgärden bedöms inte utföras i enlighet med de ovannämnda principerna, och åtgärden bedöms därför inte uppfylla anpassnings- och varsamhetskravet för byggnaden (2 kap. 6 § och 8 kap. 17 § PBL). Åtgärden bedöms innebära förvanskning av områdets karaktär och kulturvärde, inte i enlighet med 8 kap. 13 § PBL. Därför har bygglovsavdelningen inte delegation för att bevilja bygglov i enlighet med 9 kap. 30 § PBL. Sökande har först inte reviderat eller återkallat ansökan, därför avgörs ärendet i byggnadsnämnden.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse. Sökande nämner att:

- Lösningen som förordas av bygglovsavdelningen är cirka fyra gånger dyrare än lösningen som föreslås i ansökan.
- Förslaget i ansökan visar respekt för byggnadens karaktär. Med inlämning av sökandes synpunkter har sökande också lämnat in reviderad fasadritning mot sydväst med nya balkongräcken med smidesdetaljer lika de befintliga.
- Balkongerna blir djupare på grund av att i nuvarande form inte går att sitta på balkongen och äta middag, då endast två klaffstolar får plats bredvid varandra.
- Balkongerna är något förskjutna i sidled för att undvika att balkongräcket hamnar framför fönstret och hindrar att detta kan

öppnas, efter upphöjning av räcketts höjd i enlighet med dagens säkerhetskrav.

Bygglövsavdelningen bemöter sökandes synpunkter med att nämna att det är positivt med nya balkongräcken med smidesdetaljer lika befintligt, men balkongernas karaktär innebär också storleken, placeringen och att de är frihängande. Den befintliga storleken möjliggör att man vistas på balkongen, och idag är fönstren vid balkongerna inte öppningsbara. Om man vill att de fönsterna blir öppningsbara kan de öppnas inåt utan att kroka med ett eventuellt högre balkongräcke. Dessutom bedöms att kostnad för den sökta åtgärden inte väger tyngre än det allmänna intresset att bevara ett kulturvärde och utföra en åtgärd som är varsam och lämplig med hänsyn till byggnadens och områdets karaktär.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-07-12
- Situationsplan, inkommen 2023-06-07
- Planritningar, inkomna 2023-05-24 och 2023-06-07
- Fasadritningar, inkomna 2023-05-24 och 2023-08-21
- Sektionsritning, inkommen 2023-05-24
- Yttranden från sakägare
- Yttrande från Västerbottens museum
- Yttrande från sökande

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

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

Beslutsordning

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

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

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

Omröstningsresultat

Med 10 ja-röster mot 1 nej-röst beslutar byggnadsnämnden att bevilja ansökan om bygglov.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)	X	
Mona Westman	(S)	X	
Vakant	(S)		
Sebastian Svahn	(S)	X	
Novalie Lilja	(S)		
Albin Norman	(S)	X	
Jonas Gustavsson	(S)		
Jannice Persson	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)	X	
Maria Olsson	(V)		X
Jeanette Kjellberg	(MP)	X	
Wilma Hvirfvel	(L)		
Alf Molin	(L)	X	
Jan Kollberg	(KD)	X	
Summa		10	1

Reservation från Maria Olsson (V)

”Vänsterpartiet reserverar sig mot byggnadsnämndens beslut att godkänna ombyggnad av balkonger på en hyresfastighet på Gnagaren 1. Byggnaden är en av totalt 7 tidstypiska lägenhetshus som alla ursprungligt var putsade. Aktuell byggnad är tilläggsisolerad och med andra ord redan förvanskad. Den lösning som föreslås innebär förändring av både storlek, utförande och placering av balkonger som dessutom ska bäras upp av pelare.

Risken är stor att denna åtgärd blir prejudicerande och kan komma att hänvisas till i liknande ärenden och även för de byggnader som fortfarande har kvar sin putsade fasad och ursprungliga balkonger. Området är ett

mycket fint exempel på 50-talsarkitektur och förändring av balkonger kan genomföras på ett varsamt sätt utan att byggnader förvanskas. I övrigt är de argument som tjänsteskrivelsen tagit upp relevant.”

Information

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

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

Verkställbarhet

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

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

Bilagor

- Begäran om komplettering för startbesked
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 222

Idun 1 och Idun 4

Diarienum: BN-2023/00487

Tidsbegränsat bygglov för serveringsbyggnad till och med 2033-10-15

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om tidsbegränsat bygglov för serveringsbyggnad till och med 2033-10-15 med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 0 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 23 maj 2023. Tidsfristen har överskridits med över 5 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Jäv

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

Skäl till beslut

Ansökan avser tidsbegränsad uppställning av serveringsbyggnad mellan perioden 20 april till 15 oktober t.o.m. 2033-10-15, inom fastigheterna Idun 1 & Idun 4. Den aktuella platsen omfattas av detaljplanen 2480K-P15/1984 med tillägget 2480K-P15/13 och detaljplanen 2480K-P13/43.

Av 9 kap. 33 § PBL följer att tidsbegränsat bygglov får ges för en åtgärd som uppfyller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30–32 §§ PBL om sökande begär det och åtgärden avses pågå under en begränsad tid.

Serveringsbyggnaden placeras delvis på mark som inte får bebyggas och på mark avsedd för gata och torg som ska vara tillgänglig för allmänheten. Detaljplanens intentioner om torgytan är att den ska ges en central roll i staden och erbjuda en öppen plats med möjlighet för utblickar från intilliggande bebyggelse och även vara en plats för resenärerna på Vasaplan.

Tidsbegränsade bygglov får ges för åtgärder som strider mot detaljplanen men den stängda serveringsbyggnaden bedöms strida mot detaljplanerna på ett sätt som går emot planernas intentioner. Under handläggningen har kommunens avdelning Gator och parker lämnat synpunkter att det finns markvärmebrunnar som måste vara lättillgängliga vid behov och att det inte kommit in ritningsunderlag som visar hur åtgärden påverkar dessa. Det är även något otydligt hur byggnaden ska anpassas till trappan som den delvis placeras på. Kommunen har även tagit fram riktlinjer för serveringsbyggnader som bland annat anger att serveringsbyggnader ska underordna sig befintliga byggnader och stadsbilden. Åtgärden bedöms påverka siktlinjer och förändra upplevelsen av platsen som inte är förenligt med riktlinjerna eller detaljplanernas intentioner.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser en serveringsbyggnad som ska ställas fram mellan perioden 20 april till 15 oktober t.o.m. 2033-10-15.

Serveringsbyggnaden om totalt 110 m² ska uppföras med en del lätt demonterbart tak och en del med fastare tak men ändå demonterbart. Det finns tillgängliga entréer inifrån restaurangen och även utanför. Stommen kommer att vara en dov mörkgrå kulör och i övrigt så består hela serveringsbyggnaden av klarglas.

Tillbyggnaden placeras på en upphöjd del av torget som är åtkomlig via trapp och ramp. Sökanden anger att markvärmebrunnar ska hållas åtkomliga under tiden serveringsbyggnaden står där men den exakta lösningen är inte presenterad.

Handläggning

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

Umeå Energi har svarat att de inte har några synpunkter så länge byggnaden lätt kan demonteras när de behöver åtkomst till ledningarna.

Tjänsteskrivelsen har skickats till sökanden för att ge möjlighet att inkomma med synpunkter. Inga synpunkter har inkommit.

Gator och parker har framfört synpunkter att platsen är nyligen omgestaltad för att fungera som ett öppet torg med fria siktlinjer och att den här typen av serveringsbyggnad skulle förändra upplevelsen av platsen på ett sätt som inte är förenligt med omgestaltningens intentioner. De framför olika förslag på förändringar såsom minskad storlek och uppfällbara glasväggar, men bedömer att det skulle kunna beviljas i befintligt skick detta år och därefter utvärderas för kommande säsonger. Sökanden har valt att pröva befintligt utförande.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-09-04
- Situationsplan, inkommen 2023-05-09
- Plan- och fasadritning, inkommen 2023-04-11
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Maria Olsson (V) med instämmande av Sebastian Svahn (S), Mona Westman (S), Alf Molin (L), Robert Axebro (C), Jan Kollberg (KD) och Ulrik Berg (M) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Tjänstgörande vice ordförande 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*.

§ 224

Diariernr: BN-2023/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden augusti 2023

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under augusti 2023.

Ärendebeskrivning

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

Ordförandebeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

3 beslut om bygglov enligt bilaga.

Beslut av presidiet enligt delegation från byggnadsnämnden

1 beslut om inköp av mätinstrument enligt bilaga.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:
 - 171 beslut i bygglovs- och tillsynsärenden (beviljade bygglov, inspektionsärenden, OVK och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
2. Detaljplanering:
 - 5 beslut i ärenden om förhandsbesked (beviljade förhandsbesked och återkallade ärenden) enligt förteckning.
3. Bostadsanpassning:
 - 72 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 1 272 016 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 8 dom/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 2 upphävda och 1 ändrat BN beslut.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare