

**Byggnadsnämnden**

<b>Tid:</b>	<b>Onsdagen den 18 oktober 2023 kl. 09:00-11:55, 13:00-14:35</b>
<b>Plats:</b>	<b>Saluten, Länken</b>
<b>Beslutande:</b>	Mikael Berglund (S), ordförande Robert Axebro (C), vice ordförande Mona Westman (S) Sebastian Svahn (S) Karin Svedlert (S), ersättare för Novalie Lilja (S) Jonas Gustavsson (S) Ulrik Berg (M) Maria Olsson (V) Jeanette Kjellberg (MP) § 225–246, 248–258 Joel Berglund (MP) ersättare för Jeanette Kjellberg (MP) § 247 Alf Molin (L) ersättare för Wilma Hvirfvel (L) Jan Kollberg (KD)
<b>Övriga deltagare:</b>	Se sidan två
<b>Utses att justera:</b>	Robert Axebro
<b>Sekreterare:</b>	..... § 225–258 Hannele Häkkinen
<b>Ordförande:</b>	..... Mikael Berglund
<b>Justerare:</b>	..... Robert Axebro

---

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

Organ:	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2023-10-18
Anslaget har satts upp:	2023-10-24
Anslaget tas ner:	2023-11-15
Förvaringsplats:	Stadshuset, sekreterarens tjänsterum Kuben vån 3
Underskrift:	Hannele Häkkinen

**Övriga deltagare****Ej tjänstgörande ersättare**

Jannice Persson (S)

Albin Norman (S)

Kennet Hedlund (S)

Marianne Löfstedt (M)

Elli-Mari Lundgren (M) § 225–240

Johan Stål (V) § 225–245, 247–258

Stina Fahlgren (C)

Joel Berglund (MP) § 225–246, 248–258

**Revision**

Per-Erik Evaldsson, förtroendevald revisor § 225–226

Gustav Vinterek, sakkunnigt biträde KPMG § 225–226

**Tjänstepersoner**

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör § 225–237

Marie Häggström, lantmäterichef § 225–240

Anna Flatholm, stadsarkitekt § 225–240

Niklas Forsgren, kommunikatör § 225–242

Clara Ganslandt, planeringschef § 225–244

Anna Berglund, ortnamnshandläggare § 227–229

Jens Salander, planarkitekt § 239

Villiam Brännström, planarkitekt § 240

Adrian Hammar, planarkitekt § 241–242

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 245

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare § 245–247

Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 245–248

Catrin Sandström, enhetschef lov § 246–256

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare § 249

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 249–251

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare § 252

Alexander Jaako, bygglovhandläggare § 253–254

Björn Nyström, bygglovhandläggare § 253–256

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nicklas Fryksten, bygglovschef

**Tjänsteperson via Teams**

Veronica Classon, planarkitekt § 241–244

**Innehållsförteckning**

- § 225 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv oktober 2023
- § 226 Byggnadsnämndens dialog med revisorerna 2023
- § 227 Namnsättning gata Obbola del av 19:1, Obbola
- § 228 Namnsättning av park, Tomtebo strand
- § 229 Namnsättning gata Ersmark 22:2, Östra Ersboda industriområde
- § 230 Förvaltningschefen informerar
- § 231 Rapportering - Handlingsplan för budget i balans
- § 232 Svar på remiss: Förslag till Riktlinje för styrande dokument
- § 233 Svar på remiss: Fastighetspolicy för Umeå kommunkoncern
- § 234 Vattentjänstplan Umeå kommun – Granskning
- § 235 Undantag från kravet att tillgängliggöra särskilt värdefulla dataset avgiftsfritt
- § 236 Ändring av datum för byggnadsnämndens sammanträde i mars 2024
- § 237 Inbjudan till företagsbesök
- § 238 Stadsarkitekten informerar
- § 239 Detaljplan för Stigbygeln 5 och del av Spiltan 2
- § 240 Detaljplan för Bajonetten 13 och 14
- § 241 Planbesked för Tegelslagaren 1 och del av Sofiehem 9:4
- § 242 Planbesked för del av Sävar 19:1
- § 243 Sävar 6:24 (Skifte 5 och 3) - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 244 Kassjö 2:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus
- § 245 Julen 7 - Lov i efterhand för uppförande av plank
- § 246 Spjutet 9 - Fasadändring av vårdanläggning och ändring av ventilation
- § 247 Tavelsjö 6:98 - Ändrad användning från kök/matsal till frisör/hudvård
- § 248 Ön 6:75 - Nybyggnad av enbostadshus och garage
- § 249 Frigg 7 - Tillbyggnad av flerbostadshus
- § 250 Sofiehem 2:1 - Nybyggnad av busshållplats med skylt
- § 251 Skatboet 28 - Fasadändring av radhus
- § 252 Njord 28 - Fasadändring av kontors- och handelslokal avseende uppsättning av solceller på tak
- § 253 Norrmjöle 1:210 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 254 Södervik S:2 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 255 Grottan 9 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL

- § 256 Fogen 3 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 257 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden september 2023
- § 258 Nämndinitiativ angående ansökan om elsaneringsbidrag

**§ 225**

Diarienum: BN-2023/00004

**Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv  
oktober 2023****Beslut****1. Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:**

- Ärende 21, Bygglovsavdelningen informerar, utgår.
- Ärende 22, Julen 7 - Lov i efterhand för uppförande av plank, tas upp som ärende 21.
- Ärende 23, Spjutet 9 - Fasadändring av vårdanläggning och ändring av ventilation, tas upp som ärende 22.
- Ärende 24, Taveljö 6:98 - Ändrad användning från kök/matsal till frisör/hudvård, tas upp som ärende 23.
- Ärende 25, Ön 6:75 - Nybyggnad av enbostadshus och garage, tas upp som ärende 24.
- Ärende 26, Yttertavle 1:51 – Lov i efterhand för nybyggnad av gäststuga, utgår.
- Ärende 27, Frigg 7 - Tillbyggnad av flerbostadshus, tas upp som ärende 25.
- .....
- Ärende 35, Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden september 2023, tas upp som ärende 33.
- Extra ärende, Nämndinitiativ angående ansökan om elsaneringsbidrag, tas upp som ärende 34.

**2. Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:**

- Catrin Sandström, enhetschef lov, i ärende 21 (§ 245) Julen 7 – Lov i efterhand för uppförande av plank.
- Johan Ståhl (V), ersättare, i ärende 22 (§ 246) Spjutet 9 - Fasadändring av vårdanläggning och ändring av ventilation.
- Jeanette Kjellberg (MP), ledamot, i ärende 23 (§ 247) Taveljö 6:98 - Ändrad användning från kök/matsal till frisör/hudvård.

### **Ärendebeskrivning**

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 18 oktober 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 2023-10-18

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 226

Diariernr: BN-2023/01042

### **Byggnadsnämndens dialog med revisorerna 2023**

#### **Beslut**

**Byggnadsnämndens dialog med revisorerna föranleder inget beslut.**

#### **Ärendebeskrivning**

Revisorerna är kommunfullmäktiges organ för kontroll och ansvarsprövning av styrelser och nämnder. Revisionens arbete ska även ses som ett stöd till nämnderna och styrelsen.

Revisorerna ska enligt kommunallagen årligen granska verksamheten inom nämndernas verksamhetsområden i den omfattning som följer av god revisionssed.

Som en del av den grundläggande granskningen för 2023 har byggnadsnämnden fått generella och nämndspecifika frågeställningar. De förtroendevalda revisorerna i Umeå kommun har beslutat att inom ramen för den grundläggande granskningen 2023 lägga särskilt fokus på nämndens verksamhetsstyrning.

På uppdrag av kommunens revisorer har Per-Erik Evaldsson, förtroendevald revisor och Gustav Vinterek, sakkunnigt biträde KPMG, dialogmöte med byggnadsnämnden.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2023-10-03

Frågeställningar - Dialog med BN 18 oktober 2023

#### **Beredningsansvarig**

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 227

Diarienum: BN-2023/01355

### Namnsättning gata Obbola del av 19:1, Obbola

#### Beslut

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

#### Ärendebeskrivning

Nytt gruppboende ska byggas på Obbola 19:1 med infart från Uppförsbacken. Det är inte möjligt att ge boendet en adress längs Uppförsbacken eftersom befintlig adressering medsols börjar på 1 (Uppförsbacken 1A-1F). Därför behöver infarten namnsättas trots att den inte är utmärkt som lokalgata i detaljplanen. Det gatunamn som föreslås är Klossmyrvägen efter den samfälliga väg som finns på fastigheten. Namnet Klossmyrvägen hittas i Laga skiftet över Obbola by från år 1889.

Kloss är en äldre sjöterm och betyder "tätt intill" (SAOL).

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-09-14

Karta

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

#### Beslutet ska skickas till

- Lantmäteriet, Umeå kommun



## § 228

Diariernr: BN-2023/01442

### Namnsättning av park, Tomtebo strand

#### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa parknamnet *Gömstället* samt låta torgnamnet *Kolbäckstorget* utgå.

#### Ärendebeskrivning

I planarbetet för Tomtebo strand har en yta som vid planens granskningsskede var utlagd som torg ersatts av en park. Kolbäckstorget namnsattes 2021-06-16, men med ytans ändrade användningsområde till park behöver ett nytt namn fastställas. Parken kommer att inrikta sig mot ungdomar med scen, skateområde, cykelbanor med mera. Namnet Gömstället anspelar mot områdets tema med övernaturlig skog som förvillar och lockar, ett namn som passar bra för en plats för ungdomar.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-09-29

Karta

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

#### Beslutet ska skickas till

- Lantmäteri, Umeå kommun

## § 229

Diariernr: BN-2023/01475

### **Namnsättning gata Ersmark 22:2, Östra Ersboda industriområde**

#### **Beslut**

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

#### **Ärendebeskrivning**

Ny gata har byggts inom Östra Ersbodas industriområde och behöver namnsättas. Gatan ingår i ett större område där detaljplaneläggning pågår. Området har planlagts i flera omgångar sedan slutet av 1970-talet vilket har medfört att hela eller delar av området namnsatts i olika etapper. Plattvägen beslutades 1985-08-19 men genomfördes aldrig. Vägen som föreslås få namnet Plattvägen har liknande sträckning men lite annan utbredning.

Namnsättningen i området har baserats på Karlstorps cementgjuteri vilket tema även denna gata följer. Ingen förklaring till namnet går att hitta vid tidigare beslut men förmodligen syftar man på den platta som man gjuter av betong för att bygga hus på.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2023-10-04

Karta

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

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

- Lantmäteri, Umeå kommun

## § 230

Diariernr: BN-2023/00006

### Förvaltningschefen informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

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

- Tjänsteperson i Beredskap (TiB)
  - Från och den 9 november kommer kommunen att ha en funktion som dygnet runt bevakar och tar emot information om händelser som är eller kan riskera att bli en kris eller samhällsstörning.
- Ny organisation – tidsplan
  - Syftet är att stärka stadsledningskontoret
  - Påverkar Samhällsbyggnad både när det gäller omfördelning av personal och avdelningar.
  - Samverkan pågår.
  - Beslut i KS den 14 november och den nya organisationen beräknas träda i kraft den 1 januari 2024.
- Ekonomi – uppföljning
  - Uppföljning januari – augusti: - 11 889 tkr
  - Prognos för hela året: - 16 000 tkr
  - Redovisning av åtgärder för budget i balans

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

## § 231

Diariernr: BN-2023/00710

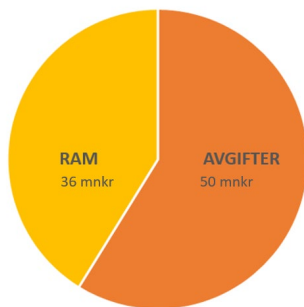
### Rapportering - Handlingsplan för budget i balans

#### Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner rapporteringen och fastställer den reviderade handlingsplanen för en budget i balans.
2. Byggnadsnämnden vill ha återrapportering vid varje nämnd om genomförande av handlingsplanen för budget i balans.

#### Ärendebeskrivning

Till följd av konjunkturen har antalet ansökningar, anmälningar, beställning av nybyggnadskartor och liknande minskat med 30–35 % vilket direkt påverkar nämndens avgiftsintäkter. Byggnadsnämnden beslutade den 15 maj 2023 (BN-2023/00710) om en handlingsplan för en budget i balans. Nämnden var kallad till KSNAU den 30 maj 2023.



Handlingsplanen daterad 2023-05-15 innehåller följande:

- A. Analys - Taxor och uppdragsfinansiering
- B. Nytt ärendehanteringssystem
- C. Personalkostnader bygglov
- D. Ekonomiska grundprinciper
- E. Analys kundtjänst samhällsbyggnad

Förvaltningschefen delger den 9 juni 2023 i 11 punkter förhållningssätt till ekonomi för samtliga avdelningar fram till den 31 december 2023.

Facklig samverkan äger rum den 11 oktober 2023 med målet omplaceringen att under en tidsbegränsad period med personalresurser (6–8 åa) stödja verksamheten inom avdelningen Miljö- och hälsoskydd. Genom en intern omplacering av personal effektiviseras personalförsörjningen, kompetensutvecklas medarbetare och förvaltningen behåller medarbetare och kompetens inom sina verksamheter. Vidare facklig samverkan att från den 20 november 2023 flytta ärendehantering av förhandsbesked från avdelningen fysisk planering till bygglovsavdelningen.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2023-10-09

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

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

Mikael Berglund (S) - Återrapportering vid varje nämnd om genomförande av handlingsplanen för budget i balans.

### **Beslutsordning**

Ordföranden ställer bifall mot avslag på Berglunds tillika ordförandes förslag om återrapportering och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

### **Beslutet ska skickas till**

- Kommunstyrelsen, [ksdiarium@umea.se](mailto:ksdiarium@umea.se)

## § 232

Diariernr: BN-2023/01333

### **Svar på remiss: Förslag till Riktlinje för styrande dokument**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden lämnar yttrande enligt nedan på remissen *Förslag till Riktlinje för styrande dokument*.

#### **Ärendebeskrivning**

Umeå kommun har en riktlinje för styrande dokument. Den antogs senast av kommunstyrelsen 2017. I kommunstyrelsens internkontrollplan 2023 identifierades risker kring styrande dokument, till exempel förseningar av politiska beslut eller kvalitetsbrister som försvårar verkställande/efterlevnad. Förvaltningen fick i internkontrollplanen uppdrag att se över nuvarande riktlinjer.

En nulägesanalys har gjorts under våren för att identifiera möjliga förbättringsområden. Syftet med riktlinjen är att säkerställa en enhetlig process kring hur ett politiskt styrdokument ska beslutas, genomföras, följas upp och revideras/fasas ut. Den tydliggör vilka slags styrdokument som ska användas, hur olika dokument relaterar till varandra samt vilka beslutsnivåer som ska användas. Riktlinjen är ett sätt att kvalitetssäkra arbetet med styrdokument på politisk nivå.

Byggnadsnämnden har i en internremiss beretts möjlighet att inkomma med synpunkter på förslaget till nya riktlinjer för styrande dokument.

#### **Byggnadsnämndens yttrande**

##### **Synpunkt 1**

På sidan 4 under rubriken "Frivilliga och lagstadgade styrdokument" anges att kommunen ska bortse från de nationellt lagstadgade benämningarna och istället namnge styrdokument enligt kommunens riktlinjer. Vidare anges att det i styrdokumentet skall anges vilket dokument det motsvarar i

lagstiftningen. Byggnadsnämnden anser att det ur ett kund- och medborgarperspektiv borde vara tvärtom. Finns en lagstadgad skyldighet att besluta om ett visst styrdokument ska dokumentet namnges därefter.

**Synpunkt 2**

På sidan 4 i avsnitt 2.1 anges att det behövs ett igångsättningsbeslut av det beslutsorgan som har mandat att styra i frågan. Vidare anges att det alltid ska göras en nulägesanalys, omvärldsbevakning, motivering till varför dokumentet behövs, hur dokumentet samspelar med befintlig styrning och vilka intressenter som berörs. Därutöver ett förslag till beredningsprocess för framtagandet. Byggnadsnämnden anser att det bör tydliggöras att detta gäller framtagande av nya styrdokument och inte uppdatering/revidering av befintliga styrdokument.

**Synpunkt 3**

I avsnitt 2.4 anges att uppföljning av dokumentet ska planeras när dokumentet upprättas. Vidare anges att uppföljningen ska ske regelbundet och två dimensioner ska följas upp; efterlevnad och resultat. Byggnadsnämnden har utifrån anvisningar från kommunstyrelsen beslutat hur grunduppdraget ska följas upp. När ett nytt styrdokument beslutas vävs vid behov uppföljningen av detta styrdokument ihop med övrig uppföljning av nämndens grunduppdrag och sker inte enligt ett separat spår som formuleringarna i förslaget ger sken av. Texten bör utvecklas så att denna kopplar till anvisningarna för uppföljning.

**Synpunkt 4**

”Kan beslutas av” i tabellerna bör ändras till ”Beslutas av”.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2023-10-05

Följebrev remiss

Förslag till reviderade riktlinjer för styrande dokument

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet ska skickas till**

- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se



## § 233

Diariernr: BN-2023/01403

### **Svar på remiss: Fastighetspolicy för Umeå kommunkoncern**

#### **Beslut**

**Byggnadsnämnden lämnar yttrande enligt nedan på remissen *Fastighetspolicy för Umeå kommunkoncern*.**

#### **Ärendebeskrivning**

Kommunstyrelsen beslutade den 8 december 2020 att ge stadsdirektören och VD för Umeå kommunföretag AB i uppdrag att genomföra en analys av fastighetsinnehavet. Uppdraget innefattade också att föreslå en fastighetsstrategi för framtiden för hela kommunkoncernen. De ekonomiska konsekvenserna ska också framgå. Inom uppdraget har Newsec anlåtats för att göra en analys av fastighetsbeståndet i sin helhet, samt hur det är organiserat i dagsläget. Utifrån den analys som genomförts har ett förslag på fastighetspolicy med principiella förhållningsätt för hela Umeå kommunkoncern arbetats fram.

Byggnadsnämnden har i en internremiss beretts möjlighet att inkomma med synpunkter på förslag till fastighetspolicy för Umeå kommunkoncern.

#### **Byggnadsnämndens yttrande**

##### **Synpunkt 1**

Under rubriken Hållbarhet anges att det gemensamma hållbarhetsarbetet görs via de beslutade inriktningsmålen. Detta ger en missvisande bild då inriktningsmålen inte tillhandahåller aktiverande styrning annat än på en övergripande nivå. Vidare anges att hållbarhetsarbetet sker i tre dimensioner. Hållbarhetsarbetet i Umeå sker i fyra dimensioner och Fastighetspolicyn behöver på ett tydligare sätt förhålla sig till samtliga fyra perspektiv. Detta innebär att man såväl som till ekonomi och ekologisk hållbarhet behöver förhålla sig till arkitektur och kulturmiljö.

**Synpunkt 2**

Nuvarande modell för lokalförsörjning tillhandahåller inga ekonomiska incitament eller andra drivkraft för att optimera lokalanvändningen vilket riskerar medföra en "omotiverad" miljöpåverkan.

**Synpunkt 3**

Byggnadsnämnden anser att översiktsplanens intentioner rörande samnyttjande av fastigheter i den täta staden bör omnämnas i fastighetspolicyn. På samma tema anser byggnadsnämnden att möjligheten till samverkan kring användning av lokaler mellan tekniska nämnden och Bostaden skulle kunna utvecklas vidare. Detta gäller bland annat användning av bottenvåningar vid viktiga platser eller stråk.

**Synpunkt 4**

Byggnadsnämnden anser att Fastighetspolicyn bör säkerställa att fastigheter med särskilt viktiga kulturmiljövärden säkras på ett ändamålsenligt sätt. Exempelvis skulle avsnittet om eget ägande kunna kompletteras med att kommunen i dessa särskilda fall kan äga fastigheter av särskilt stort kulturhistoriskt värde.

**Synpunkt 5**

Byggnadsnämnden anser att Fastighetspolicyn bör tydliggöra att det vid utveckling av kvarter där kommunen är markägare alltid ska blickas ut i kringliggande områden och överväga även andra lösningar.

**Synpunkt 6**

Byggnadsnämnden anser att Fastighetspolicyn bör ange att kommunen också kan äga fastigheter som har ett strategiskt läge utifrån social hållbarhet, t ex för att stärka platser eller stråk. Kulturell och/eller social hållbarhet skulle även kunna vara anledning till att överväga extern förhyrning.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2023-10-09

Förslag Fastighetspolicy Umeå kommunkoncern

### **Beredningsansvariga**

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör  
Clara Ganslandt, planeringschef  
Anna Flatholm, stadsarkitekt

### **Föredragande**

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör  
Anna Flatholm, stadsarkitekt

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet ska skickas till**

- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

## § 234

Diarienumr: BN-2023/01497

### Vattentjänstplan Umeå kommun – Granskning

#### Beslut

1. Byggnadsnämnden ser ett stort värde för kommunens hållbara tillväxt att kommunen nu fastställer en vattentjänstplan för att tydliggöra spelreglerna kring aktuella vattentjänster.
2. Byggnadsnämnden vill göra följande tillägg till Vattentjänstplanen:  
*Utöver de risker om översvämning som behandlas i vattentjänstplanen är det viktigt att kommunen har ett aktivt arbete för att hantera andra hot och angrepp mot framför allt dricksvattenförsörjningen.*
3. Byggnadsnämnden vill få redovisning till nämnden av de strategier och åtgärdsförslag gällande översvämningsåtgärder som Vattentjänstplanen nämner och även av den aktuella skyfallskarteringen.

#### Ärendebeskrivning

Umeå kommun har tillsammans med Vakin tagit fram ett förslag till Vattentjänstplan. Syftet med vattentjänstplanen är att visa kommunens långsiktiga planering för att tillgodose behovet av allmänna vattentjänster. Med vattentjänster menas dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Vattentjänstplanen visar också vilka åtgärder kommunen och Vakin ska vidta för att den allmänna vatten- och avloppsanläggningen ska fungera även vid skyfall.

Sedan årsskiftet 2022/2023 gäller ändringar i lagen om allmänna vattentjänster (LAV), bland annat gäller kravet att alla kommuner ska ha en aktuell vattentjänstplan. Styrande för inrättandet av allmänna vattentjänster är dels att tillgodose människors behov av rent

dricksvatten, dels att minska den negativa påverkan på ytvatten samt påverkan på växter och djur. Kommunfullmäktige antog den 19 december 2022 en Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp i Umeå.

Vattentjänstplanen (dricksvatten, spillvatten och dagvatten samt skyfall) är en viktig del i strategin tillsammans med övriga delar enligt nedan:

- Policy för vatten och avlopp
- Dagvattenprogram
- Plan för enskild avloppshantering
- Plan för miljöövervakning
- Samhällsekonomisk analys
- Kommunikationsplan
- VA-översikt

Vattentjänstplanen utgör ett samlat dokument för allmänna vattentjänster och deras påverkan vid skyfall. Därför ingår även delar från redan beslutade styrdokument (exempelvis Utvecklingsstrategin för vatten och avlopp och Dagvattenprogrammet) i vattentjänstplanen. Denna plan ska läsas tillsammans med ovan listade dokument för en helhetsbild över kommunens arbete med dricksvatten, avlopp och dagvatten och utgör kommunens VA-plan. Styrdokumentet bidrar även till att uppfylla åtgärder i vattenförvaltningens åtgärdsprogram. I enlighet med översiktsplanen har Vattentjänstplanen en utgångspunkt i kommunens vision om 200 000 medborgare till 2050, exempelvis när det gäller behov av åtgärder för att trygga framtida försörjning av vattentjänster.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2023-10-06

Vattentjänstplan för Umeå kommun - Granskningshandling oktober 2023

Miljökonsekvensbeskrivning - Vattentjänstplan

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

### Förslag till beslut på sammanträdet

Alf Molin (L) – Följande tillägg till Vattentjänstplanen: *Utöver de risker om översvämning som behandlas i Vattentjänstplanen är det viktigt att kommunen har ett aktivt arbete för att hantera andra hot och angrepp mot framför allt dricksvattenförsörjningen.*

Robert Axebro (C) – Redovisning till nämnden av de strategier och åtgärdsförslag gällande översvämningsåtgärder som Vattentjänstplanen nämner och även av den aktuella skyfallskarteringen.

### Beslutsordning

Ordföranden ställer bifall mot avslag på Molins tilläggsförslag och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

Ordföranden ställer bifall mot avslag på Axebros förslag om redovisning till nämnden och finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget.

### Beslutet ska skickas till

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

## § 235

Diarienum: BN-2023/01467

### **Undantag från kravet att tillgängliggöra särskilt värdefulla dataset avgiftsfritt**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att, i enlighet med 4 kap. 6 § lagen (2022:818) om den offentliga sektorns tillgängliggörande av data, medge undantag från kravet på avgiftsfritt tillgängliggörande för i ärendet beskrivna särskilt värdefulla dataset. Undantaget gäller till den 9 februari 2025.

#### **Ärendebeskrivning**

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2019/1024 av den 20 juni 2019 om öppna data och vidareutnyttjande av information från den offentliga sektorn samt Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2023/138 av den 21 december 2022 om fastställande av en förteckning över särskilda värdefulla dataset och arrangemangen för offentliggörande och vidareutnyttjande av dessa, ska vissa i förteckning angivna värdefulla dataset tillgängliggöras avgiftsfritt senast den 9 juni 2024.

Vissa av dessa dataset rörande geografisk information (geodata) omfattas idag av byggnadsnämndens taxa. Ett avgiftsfritt tillgängliggörande av dessa dataset medför ett intäktsbortfall för Lantmäteri som är av betydelse för produktionen och ajourhållningen av kommunens geografiska information.

Det finns, enligt 4 kap. 6 § lagen (2022:818) om den offentliga sektorns tillgängliggörande av data, möjlighet för kommunen att under en begränsad tidsperiod om högst två år från den dag då genomförandeförordningen träder i kraft, besluta om undantag från kravet om att tillgängliggöra dessa dataset avgiftsfritt. Den begränsade perioden kan som längst sträcka sig till den 9 februari 2025. Lantmäteri ser ett behov av att besluta om ett sådant undantag, dels i väntan på mer information och riktlinjer från regeringen och av regeringen utsedda statliga

myndigheter, dels för att utreda och hantera effekterna av att göra dessa dataset tillgängliga och avgiftsfria.

Byggnadsnämnden föreslås därför att, till den 9 februari 2025, besluta om undantag från kravet på avgiftsfritt tillgängliggörande för följande dataset:

- Fastighet
- Rättigheter
- Gemensamhetsanläggningar
- Planer
- Bestämmelser
- Höjdinformation
- Byggnader
- Kommunikation
- Hydrografi
- Administration/Adresser
- Markdetaljer
- Markslag
- Anläggning
- Teknisk anläggning
- Vegetation
- Ortofoto
- Flygbildsinformation

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2023-10-03.

SKR:s nyhetsbrev maj 2023 m. bl.a. PSI - värdefulla datamängder.

Regeringens beslut om undantag från kravet att tillgängliggöra särskilt värdefulla dataset avgiftsfritt.

### **Beredningsansvariga**

Marie Häggström, lantmäterichef

Veronica Grahn, delprocessledare Geografiska data

### **Föredragande**

Marie Häggström, lantmäterichef



### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet ska skickas till**

- Lantmäteri, Umeå kommun

## § 236

Diariernr: BN-2022/00912

### **Ändring av datum för byggnadsnämndens sammanträde i mars 2024**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ändra datumet för nämndens sammanträde i mars från den 20 mars till den 19 mars 2024.

Sammanträdet hålls på Folkets Hus, lokal Balder.

#### **Ärendebeskrivning**

Samhällsplaneringsdagarna, som arrangeras av Region Västerbotten och Länsstyrelsen i Västerbotten, hålls i Lycksele den 20–21 mars 2024. För att möjliggöra deltagande på Samhällsplaneringsdagarna behöver datumet för nämndens sammanträde i mars 2024 ändras och förslag på nytt datum är tisdagen den 19 mars 2024.

#### **Beredningsansvarig**

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

#### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

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

- Byggnadsnämnden
- Byggnadsnämndens verksamheter

## § 237

Diarienum: BN-2023/01427

### Inbjudan till företagsbesök

#### Beslut

Byggnadsnämnden medger att vice ordförande Robert Axebro (C), ledamöterna Jan Kollberg (KD) och Ulrik Berg (M) samt ersättarna Stina Fahlgren (C), Jannice Persson (S) och Marianne Löfstedt (M) deltar i företagsbesök i centrala stan den 6 december 2023 kl. 8:00-12:00.

Anmälan görs genom kommande inbjudan i Outlook.

Arvode utgår enligt kommunens arvodesregler.

#### Ärendebeskrivning

Näringsliv bjuder in förtroendevalda i byggnadsnämnden, tekniska nämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden till företagsbesök i centrala stan.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-09-27  
Inbjudan med program

#### Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

#### Beslutet ska skickas till

- Deltagarna

## § 238

Diariernr: BN-2023/00007

### Stadsarkitekten informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

Ingen information från planeringsutskottets sammanträde den 10 oktober 2023 på grund av att sammanträdet ställdes in.

Byggnadsnämnden får kort information om:

- Konferens Gestaltad livsmiljö, 3 oktober 2023
- Stadsarkitektdagen 2023, 12–13 oktober 2023
- Skrift Landskap nu, av Sveriges Arkitekter/Akademi för landskapsarkitekter
- Nätverk Gestaltad livsmiljö

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Flatholm, stadsarkitekt

## § 239

### Stigbygeln 5

Diarienum: BN-2021/02510

## Detaljplan för Stigbygeln 5 och del av Spiltan 2

### Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Stigbygeln 5 och del av Spiltan 2.

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att, med hänsyn till Ridvägen som framtida stadsgata, möjliggöra för utökade verksamhets- och kontorsytor för rättsväsendet och kriminalvården.

### Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Fysisk planering, den 16 december 2021. Planen handläggs med standardförfarande.

Detaljplanen möjliggör för totalt 49 000 BTA verksamhetsyta.

### Samråd/Granskning

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

Samrådsmöte hölls den 10:e maj 2023. Detaljplanen har varit föremål för granskning under tiden **26 april – 17 maj 2023** samt granskning under tiden **9 – 30 augusti 2023**.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering.

Lantmäteriet yttrade sig under samrådet angående planområdets omfattning. De anser att planområdet bör utökas till att även inbegripa en

mindre del av fastigheten Spiltan 2 för att släcka ut hela den nu gällande detaljplanen och därav bidra till en mer funktionell planmosaik. Planområdet har utökats i enlighet med Lantmäteris yttrande.

Mindre förändringar har gjorts i planbeskrivningen efter yttranden som inkommit under samrådstiden.

Närboende har vid samråd och granskning lämnat yttranden rörande ämnen som ligger utanför vad som regleras inom denna detaljplan. Dessa yttranden har inte lett till några förändringar av det aktuella planförslaget och kan därmed inte ses som tillgodosedda.

Endast mindre, redaktionella ändringar har gjorts av planen efter granskning.

### **Kvarstående synpunkter**

Tre yttranden från närboende har inte kunnat tillgodoses i planförslaget. Yttrandena rör frågor som inte regleras inom denna detaljplan så som risk för skada på egendom i byggskedet, brister i snöröjning på Ridvägen, ovilja mot framtida byggnationer på Godsbangårdsområdet samt parkeringsmöjligheter vid Dragonens hälsocentral. Då dessa yttranden berör sådant som inte regleras inom denna detaljplan har de heller inte föranlett några förändringar av planförslaget.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2023-09-27

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterad september 2023
- Plankarta daterad september 2023
- Planbeskrivning daterad september 2023
- Samrådsredogörelse daterad juni 2023
- Solstudie daterad mars 2023

**Beredningsansvariga**

Jens Salander, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

**Föredragande**

Jens Salander, planarkitekt

**Beslutsordning**

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

**Beslutet med handlingar ska skickas till**

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

## § 240

### Bajonetten 13 och 14

Diarienumr: BN-2016/02710

## Detaljplan för Bajonetten 13 och 14

### Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheterna Bajonetten 13 och 14 enligt 5 kap. 27§ plan- och bygglagen (2010:900).

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom förtätning med bostäder i gårdshus inom Bajonetten 13 och 14. Syftet är även att anpassa bebyggelsen till områdets karaktär.

### Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget inom Haga och är bebyggt med två flerfamiljshus och en carport som samnyttjas av båda fastigheterna. Angöring sker idag genom en infart mellan de befintliga bostadsbyggnaderna.

Aktuell detaljplan möjliggör en förtätning med två gårdshus som ersätter befintlig carport. Angöring föreslås flyttas till planområdets nordvästra respektive sydvästra fastighetsgräns med syftet att en sammanhållen friyta som kan samnyttjas av fastigheterna. Parkering sker i markplan och erforderligt utrymme enligt nu gällande parkeringsnorm säkerställs i detaljplanen.

### Samråd/Granskning/Förnyad granskning

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

Planen har varit föremål för samråd under tiden **28 juni – 14 augusti 2018**, granskning under tiden **25 september – 18 oktober 2018** samt förnyad granskning **16 juni – 7 juli 2023**. På grund av revideringar i planförslaget och den tid som förflutit sedan det första granskningsskedet skickades planförslaget på en förnyad granskning.



Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och respektive granskningstid har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering. Av utlåtandet framgår bland annat att närboende anser att flytt av angöring till planområdets nordvästra respektive sydvästra fastighetsgräns kan medföra risk för trafikökning och minskad trivsel på närliggande innergårdar. Synpunkterna anser också att föreslagna gårdshus inte passar in i omgivningen.

Synpunkterna har besvarats och bedömningen är att befintlig angöring inte kan bevaras. Placering av in-/utfart är i planförslaget valt med omsorg av grannfastigheter. Ett alternativ som har studerats är att behålla befintlig angöring, med parkeringsplatser mellan Bajonetten 13 och 14. Det skulle dock innebära att byggrätterna för gårdshusen placeras närmare Bajonetten 12 och 15 med ökad skuggning och insyn mot innergårdar. Gällande att föreslagna gårdshus inte passar in i omgivningen hänvisas till att byggrätterna är jämförbara med tidigare beviljade byggrätter för gårdshus på Haga under 10- och 20-talet och att byggnadshöjd och omfattning bidrar till att underordnas huvudbyggnaderna.

Av kommunala instanser framfördes framför allt dagvattenproblematiken kopplat till Djupbäcken och önskemål om förbättringsåtgärder. Plankartan har sedan dess kompletterats med att friytan till minst 90 % ska vara genomsläpplig, parkeringar som uppförs närmre än 4 meter från fastighetsgräns ska utföras med genomsläppligt material, källarlägenheter får inte utföras och att höjdsättning av byggnader och markplanering ska utformas så att dagvatten kan ledas med självfall mot friytan.

Av myndigheter och nämnder så finns det inga kvarstående synpunkter.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2023-09-28

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat september 2023
- Plankarta daterad september 2023
- Planbeskrivning daterad september 2023
- Samrådsredogörelse daterad augusti 2018

### **Beredningsansvariga**

Villiam Brännström, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

### **Beslutsordning**

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

### **Beslutet ska skickas till**

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

## § 241

### Tegelslagaren 1

Diariernr: BN-2023/01029

## Planbesked för Tegelslagaren 1 och del av Sofiehem 9:4

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Tegelslagaren 1 och del av Sofiehem 9:4

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, handel och park.

### Kategori och prioritet

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

### Planområde

Planområdet är beläget ca 4 km sydöst om Umeå stadskärna, mellan älven och Blå vägen. Området har en total area på ca 50 000 m<sup>2</sup>.



Preliminär avgränsning av planområdet i blått.

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Sökande önskar uppföra blandstad i tät kvartersstruktur med hög densitet inom fastigheten Tegelslagaren 1, där Komatsu tidigare har bedrivit verksamhet. Ansökan innehåller ingen strukturstudier eller skiss då sökande vill arbeta fram ett förslag gemensamt med kommunen.

### Kända planeringsförutsättningar

#### Tidigare ställningstaganden

Fastigheterna är utpekade som tätortsbebyggelse i gällande översiktsplan och förslaget bedöms även gå i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan, från 1978, möjliggör för industri om 3 våningar samt upplag inom området.

Strandskydd kommer att återinträda vid ny detaljpaneläggning och kommer att behöva hanteras i det framtida arbetet. Marken inom det föreslagna planområdet bedöms vara förorenat, även närheten till Kuusakoskis verksamhet kan komma att påverka planen.

#### **Pågående planer i närområdet**

Norr om de utpekade fastigheterna arbetar kommunen med en ny detaljplan för Strömpilen 1. Framtida planläggning av Tegelslagaren m.fl. kommer behövas anpassas efter avvägningar och slutsatser som tas i detaljplanen Strömpilen 1.

#### **Miljöpåverkan**

Tegelslagaren är idag en industrifastighet. En omvandling till bostäder bedöms minska negativ miljöpåverkan inom området.

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

#### **Service och infrastruktur**

I dagsläget finns det en busslinje till området, vilket med stor sannolikhet kommer behöva utökas vid planläggning av Strömpilen samt Tegelslagaren. GC-stråket utmed älven ska i framtida arbete bevaras och vid behov utökas.

#### **Sammantagen bedömning**

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att förslaget följer översiktsplanens intentioner samt bidrar till Umeås kommuns tillväxtmål.

Uppstart av planläggning kan komma att påverkas av pågående planärenden samt hur närliggande industrier ut- eller avvecklas.

#### **Riktlinjer för fortsatt arbete**

Ett framtida detaljplanearbete kommer att bli omfattande och förslaget innebär ett stort utredningsbehov.

Riskavstånd till järnväg och farligt gods utmed blå vägen kommer att behöva utredas. Även förorenad mark och framtida trafiklösningar kommer behöva behandlas i detaljplanen. Järnvägens framtida ytbehov ska också beaktas i en framtida detaljplan.

**Utredningsbehov**

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

- Riskutredning farligt gods samt järnväg
- Markmiljöteknisk utredning
- Trafikutredning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning samt VA-utredning

Då strandskyddet återinträder vid ny detaljplan kan det även bli aktuellt med en lokaliseringsutredning som argumenterar för upphävt strandskydd.

**Upplysningar**

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

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan.

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

**Kostnader**

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2 med 17 904 kr.

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Adrian Hammar, planarkitekt

**Beslutsordning**

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

**Beslut och information ska skickas till**

- Sökanden

## § 242

### Sävar 19:1

Diarienum: BN-2023/00929

## Planbesked för del av Sävar 19:1

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av del av Sävar 19:1.

### Protokollsanteckning

Robert Axebro (C): Centerpartiet föreslår att planområdet planeras med kvartersstruktur i en sammanhängande gatuväv där flerbostadshus och radhus ligger nära varandra, gärna i samma kvarter. Sävars nya kvarter binds samman med närliggande befintlig bebyggelse och med den kommande järnvägsstationen. Ett nytt torg i strategiskt läge kan binda samman ny och befintlig bebyggelse.

Genom att integrera ny bebyggelse med Sävars befintliga struktur och kulturhistoria undviks att bostäderna på sikt upplevs som förort till Umeå.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av flerbostadshus och radhus. Syftet är också att bidra positivt till en sammanhållen stadsutveckling i Sävar, samt att skapa goda kopplingar till Sävars nya resecentrum och till den befintliga tätorten.

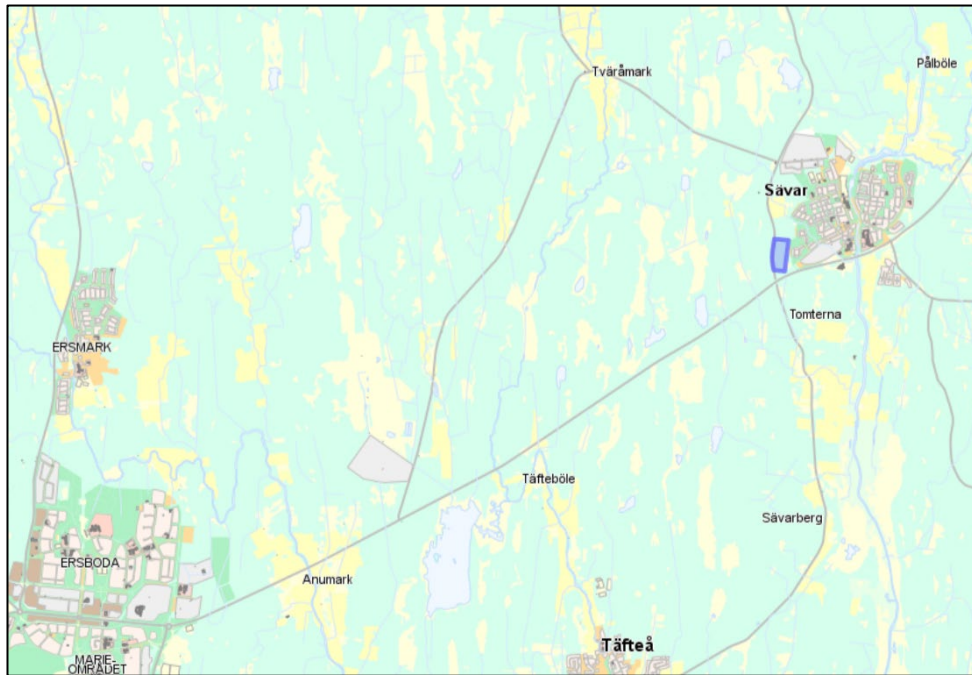
### Kategori och prioritet

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

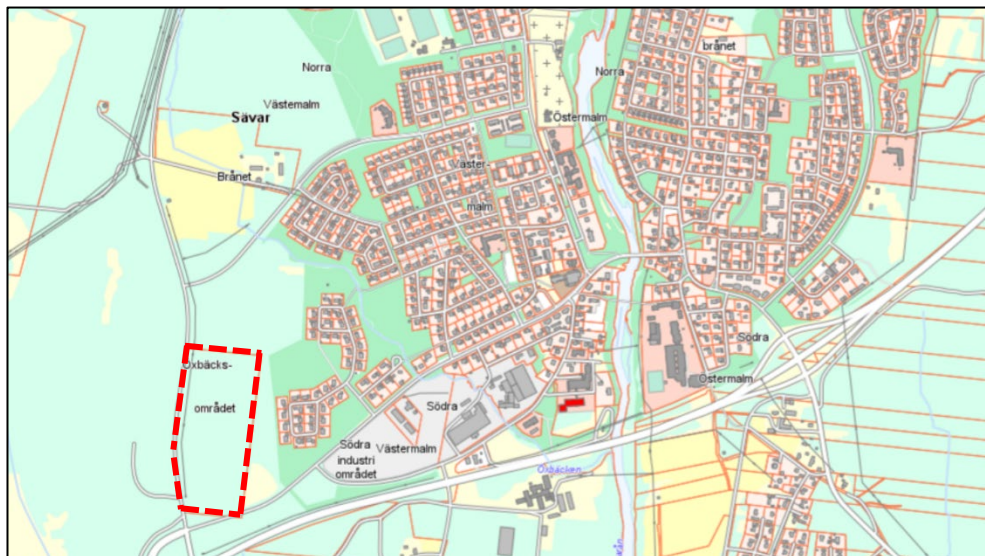


## Planområde

Planområdet är beläget ca 17 km nordöst om Umeås stadskärna, längs E4, vid den södra entrén till Sävar. Området har en total area på ca 10 ha.



Orienteringskarta. Planområdet markerat i blått.



Preliminär avgränsning av planområdet

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Sökanden önskar inom planområdet uppföra bostäder, och uppskattar att det är möjligt att tillskapa 400 nya bostäder varav ca 100 radhus och 30 000 BTA i flerbostadshus. Exploateringens omfattning och karaktär måste dock utredas närmare under planarbetet. Gällande översiktsplan förespråkar "medelhög täthet" i det här området, vilket beräknat på områdets storlek innebär ca hälften av det antal bostäder som anges i ansökan<sup>1</sup>.

### Platsbeskrivning

Planområdet ligger längs Industrivägen (väg 649) intill trafikplatsen vid Sävars södra infart. Området är relativt platt och något upphöjt från vägen, och består idag av gles uppväxt tallskog. En högspänningsledning sträcker sig längs planområdet intill vägen.

Ca 200 meter längre österut börjar ett villaområde, Sävar kyrkby, planlagt 1973. Planen medger villor i ett våningsplan.

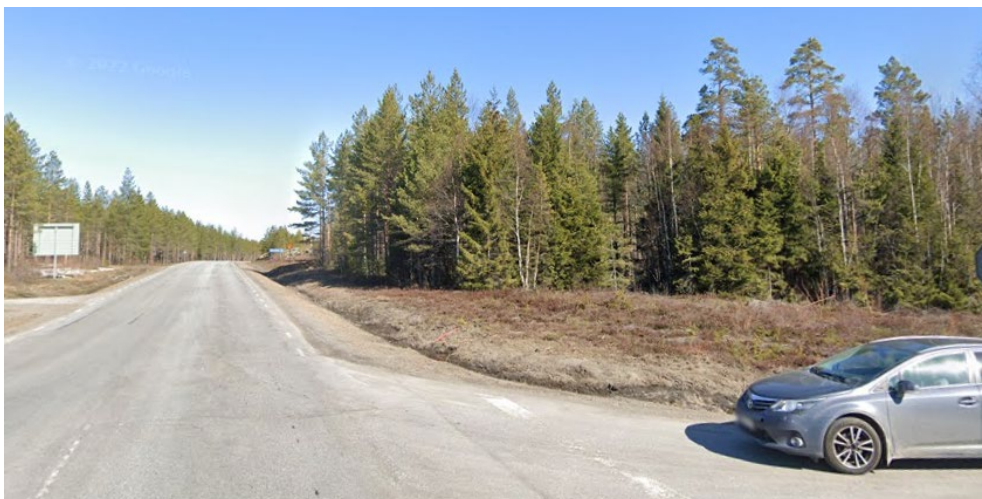
Förutsättningarna på platsen kommer att förändras mycket under kommande år i och med det pågående arbetet med Norrbotniabanan och Sävars nya resecentrum, vilket bland annat innebär att väg 649 ska omledas. Planläggning av Sävar 19:1 bör invänta dessa förändringar.

---

<sup>1</sup> Med medelhög täthet avses lägre flerbostadshus i kombination med exempelvis radhus. Inom områden med medelhög täthet ryms det ungefär dubbelt så många människor som inom ett med låg täthet (ex villaområde). Ur FÖP Sävar, 2021



*Vy mot trafikplatsen*



*Vy från trafikplatsen*



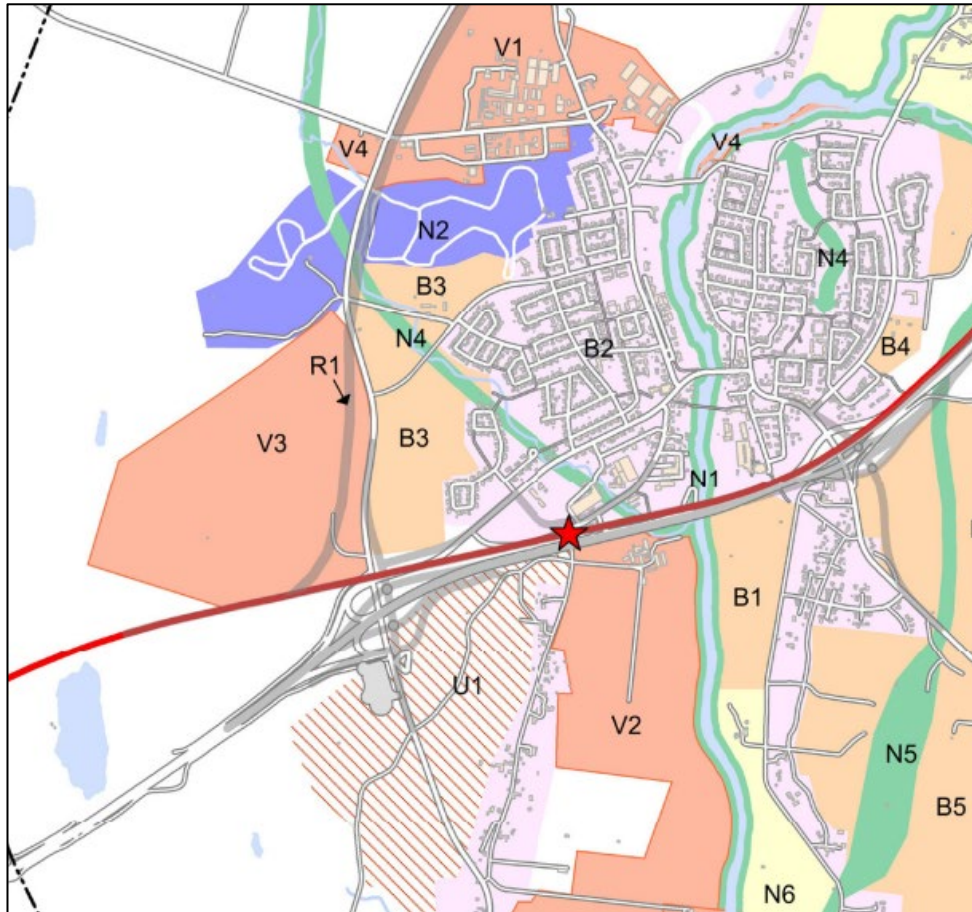
*Intelligande bebyggelse, villor i 1–1,5 plan, Klövervägen*

## **Kända planeringsförutsättningar**

### **Tidigare ställningstaganden**

Planområdet omfattas av översiktsplanens Fördjupning för Sävar, antagen 2021, och utgör en del av bebyggelseområde B3 – västra Sävar, där en bebyggelse av medelhög täthet förespråkas. Området föreslås angöras via Hällvägen precis norr om planområdet, vilket dock kräver samordning med planering av den kommunala mark som ansluter i norr. Tillkommande bebyggelse ska anpassas till platsens förutsättningar och befintlig bebyggelse i närområdet, och goda kopplingar för hållbara färdvägar ska säkerställas mellan det nya området och resten av tätorten.

Röd linje i kartan visar Norrbotniabanans framtida sträckning, och röd stjärna visar det nya stationsläget, enligt Trafikverkets utredningar. Det finns dock fortsatta osäkerheter kring Norrbotniabanans dragning genom Sävar, vilket kan påverka förutsättningarna för planförslaget.



Utdrag ur FÖP Sävar

Området är inte detaljplanelagt idag. Det finns inga markavvattningsföretag inom området men den norra delen består av blöt torvmark, vilken kan vara olämplig att bygga på.

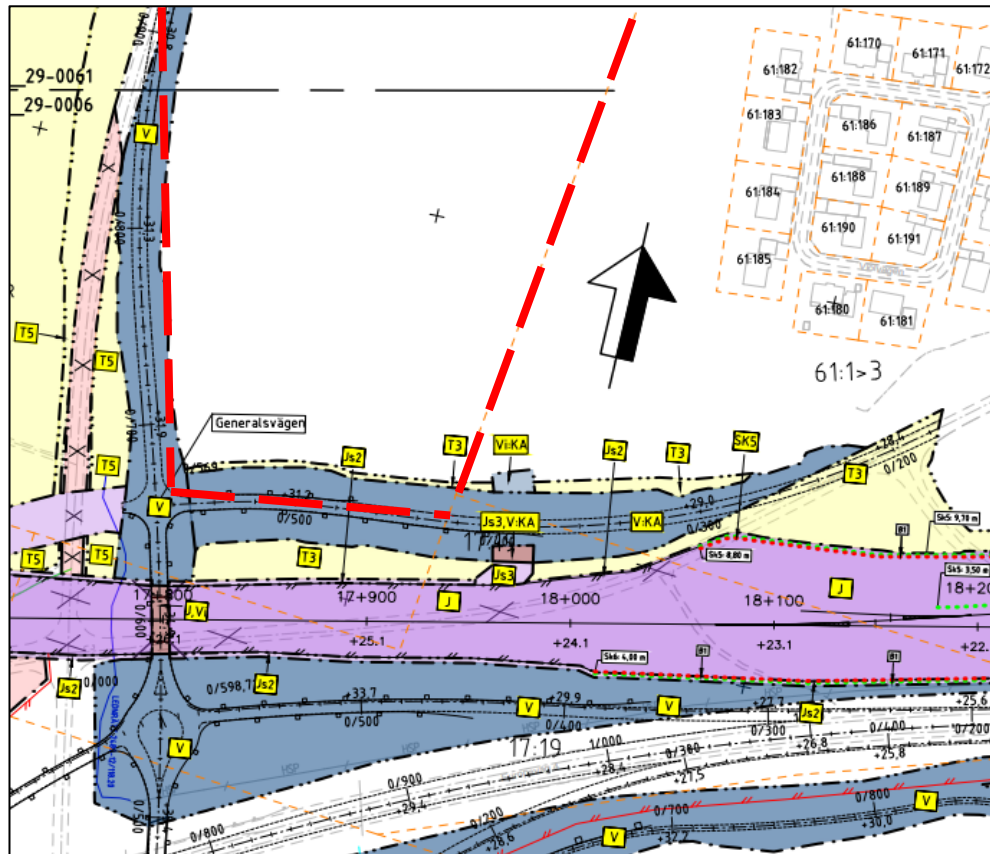
Området ligger inom, eller i anslutning till, slagfältet för 1809 års krig. Den största delen av området är ej utredd arkeologiskt.

Området berörs av riksintressen för Norrbotniabanan och E4.

Havsörn har observerats inom området.

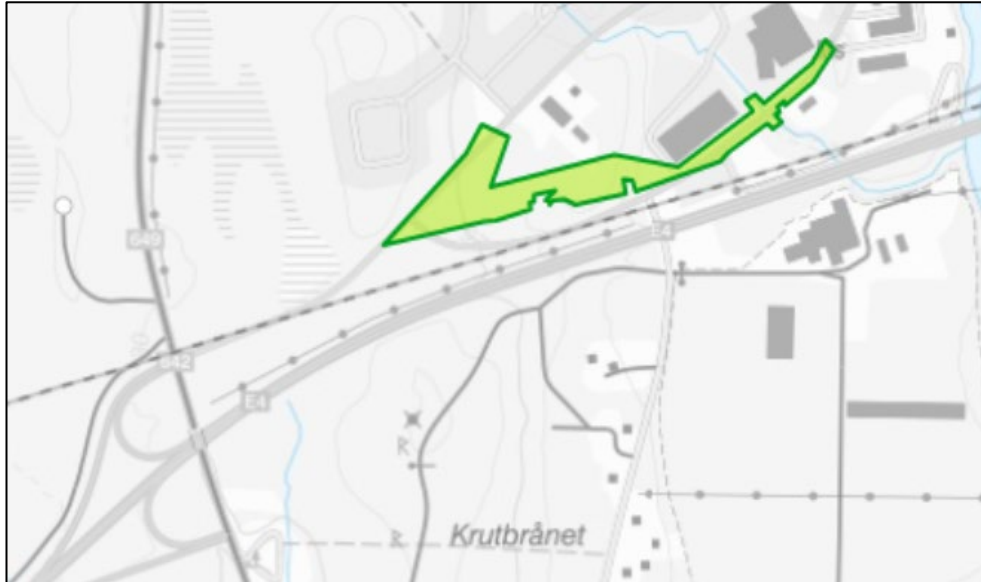
#### **Pågående planer i närområdet**

Järnvägsplanen har varit på samråd under 2023 och visar planerad dragning av Norrbotniabanas spår samt nytt stationsläge.



Utdrag ur järnvägsplanen, samrådsversion 2023. Lila område markerar planerat järnvägsspår. Röd markering visar planområdet.

Detaljplan för Sävar 61:1 - resecentrum pågår just nu med planerad byggstart 2028.



Planområde Sävar 61:1

### Miljöpåverkan

Området består till stor del av genomgallrad tallskog, delvis på våtmark. Äldre träd kan finnas i anslutning till våtmark. Exploatering av torvmark innebär ett tillskott till koldioxidutsläppen. Borttagande av torvmarker innebär också en sämre förmåga i landskapet att hantera vatten. Dessa frågor behöver utredas. Kommunens preliminära bedömning är dock att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

### Service och infrastruktur

Området ligger ca 1,5 km från Sävar centrum och ca 1 km från planerat stationsläge. Idag är det 800 meter till närmaste bullhållplats och goda cykelförbindelser saknas, men förutsättningarna lär förändras med övrig utveckling i Sävar.

Området ligger utanför befintligt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

### Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen följer kommunens övergripande mål och bidrar till förtätning nära ett stationsläge för tåg och buss vilket ökar förutsättningarna för hållbart resande och bidrar till att hålla kommundelarna levande.

**Sammantagen bedömning**

Platsen är lämplig för bebyggelse, bidrar positivt till utvecklingen i Sävar och ligger helt i linje med översiktsplanens intentioner. Dock finns det en stor osäkerhet kring hur den omgivande miljön kommer att förändras inom den närmaste framtiden.

En preliminär uppskattning är att planen kan skapa förutsättningar för 200 nya bostäder.

**Riktlinjer för fortsatt arbete**

Planen kommer att behöva invänta annan utveckling kring Sävar resecentrum och den nya järnvägen. Planen bör också samordnas med utveckling av kommunal mark som planeras norr om planområdet.

Buller och vibrationer från järnvägen måste beaktas i planläggningen, vilket är ytterligare ett skäl att invänta besked om järnvägens exakta placering och utbredning.

Eventuellt kan det bli aktuellt att ta fram ett planprogram för ett större område, för att kartlägga befintliga förhållanden och säkerställa en god utbyggnad av området. Detta då bland annat dagvattenhanteringen kommer att bli en nyckelfråga vid kommande exploateringar i Sävar, och det kan vara fördelaktigt att undersöka en gemensam hantering av dagvattnet i stället för att hantera frågan i varje enskild detaljplan. Även för redovisning av påverkan av miljö kvalitetsnormer skulle ett planprogram vara positivt.

**Utredningsbehov**

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

- Naturvärdesinventering, inkl. utredning av skyddsvärda arter
- Arkeologisk utredning med metalldetektering
- Geoteknisk utredning
- VA-utredning
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Ev. närhet till farligt godsled



Fastighetsgränserna behöver utredas i grundkarteskedet.

### **Upplysningar**

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

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan.

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

### **Kostnader**

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2 med 17 904 kr.

### **Beredningsansvarig**

Karin Berggren, planarkitekt

### **Föredragande**

Adrian Hammar, planarkitekt

### **Beslutsordning**

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

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

- Sökanden

## § 243

### Sävar 6:24

Diarienumr: BN-2023/01158

## Sävar 6:24 (Skifte 5 och 3) - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, inom det område som i det här beslutet kallas den östra tomten.
2. Avgiften är beräknad till 15 666 kronor, i enlighet med Umeå kommuns taxa för byggnadsnämndens verksamheter, fastställd av kommunfullmäktige den 16 november 2022.

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

#### Den västra tomten

Byggnadsnämnden gör bedömningen att enbostadshuset lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet på det sätt som avses i 2 kap. 5 § PBL. Byggnadsnämnden gör bedömningen att den föreslagna åtgärden inte heller strider mot övriga bestämmelser i 2 kap. PBL.

I och med miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning, att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen, gör byggnadsnämnden bedömningen att VA-frågan kan lösas på ett hållbart sätt. Då infart kan anordnas genom en förbättring av en mindre sträcka av befintlig enskild väg bedöms lokaliseringen vara hållbar utifrån möjligheten att ordna trafik och ligga intill befintlig väg på det sätt som avses i *Byggande i byarna*.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att den föreslagna åtgärden stämmer överens med riktlinjerna för kompletteringsbebyggelse i Översiktsplan Umeå kommun, *Fördjupning för Sävar*. Den föreslagna åtgärden bedöms utgöra en lämplig komplettering i anslutning till den befintliga bebyggelsen.

Byggnadsnämnden bedömer även att lokaliseringen stämmer med de förhållningssätt för byn/bebyggelsegruppen som finns i byggnadsnämndens dokument *Byggande i byarna*.

De yttranden som har kommit in föranleder ingen annan bedömning från byggnadsnämndens sida. Det sökanden skriver i sitt yttrande angående tänkt infart till den västra tomten är den infartslösning som bedömts som lämplig i detta beslut. Den information till sökanden som finns i miljö- och hälsoskyddsnämndens, Skanova/Telia Companys och Vakin avfall och återvinnings yttranden bör beaktas.

Byggnadsnämnden bedömer, mot bakgrund av ovanstående, att förutsättningarna för att bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom det område, inom fastigheten Sävar 6:24 (skifte 5), som i det här beslutet kallas den västra tomten är uppfyllda.

#### **Den östra tomten**

Byggnadsnämnden bedömer att den tillkommande vägen blir så kort och en naturlig förlängning på vägen in till den första tomten att den inte utgör ett hinder för att ansökan kan bifallas.

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Sävar 6:24, skifte 3 och skifte 5. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen söder om Sävar längs med Granvägen.

Inom det aktuella området är den befintliga bostadsbebyggelsen placerad längs Granvägen och till viss del mellan Granvägen och Sörbysvägen (en skogsväg). Infarter förekommer direkt från Granvägen och via mindre anslutande vägar. Det planerade enbostadshuset inom den västra tomten placeras längs Granvägen och det inom den östra tomten placeras i ett andra led från Granvägen. Föreslagna tomtstorlekar är enligt ansökan ca 3 000 m<sup>2</sup>. Infarter till de tänkta tomterna planeras att anordnas via en befintlig enskild väg, som i dagläget inte är i sådant skick att den kan användas för året runt boende, som ansluter till Granvägen.

Sökanden har angett att de avser att lösa vattenfrågan genom att ansluta till en vattenförening och att de planerar enskilda lösningar för avlopp. Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Sävar S:5, en fastighet med ändamål väg som ägs av Sävar bys samfällighetsförening, går igenom den östra tilltänkta tomten. Det är en äldre fastighet och det finns ingen väg på platsen idag. Inget yttrande från samfällighetsförening har inkommit.

Fastigheten omfattas av riksintresse för framtida järnväg och riksintresse för avrinning i vattendrag Sävarån. Trafikverket har yttrat sig och angett att de inte har något att erinra mot förhandsbeskedet.

Platsen omfattas av Umeå kommuns översiktsplan, *Fördjupning för Sävar*. Fastigheten ligger inom ett område markerat befintlig bebyggelse på plankartan. I beskrivningen till översiktsplanen omfattas fastigheten av område B6 vilket innebär: Kompletteringsbebyggelse – Tomterna, Granvägen och Strandvägen. Längs dessa stråk föreslås kompletteringsbebyggelse som anpassas till befintligt bebyggelsemönster.

I de förhållningssätt för byn/bebyggelsegruppen som finns i Umeå kommuns dokument *Byggande i byarna* står det bland annat "Placera nya byggnader med respekt för byns/bebyggelsegruppens individuella mönster och karaktär. Försök finna ett läge, som ger en naturlig komplettering till tidigare bebyggelse". Det står även att "Ny bebyggelse placeras i första hand intill befintlig väg. Detta gäller även väl fungerade enskilda vägar".

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. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (MB) ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat möjligheterna att ordna trafik.

Platsbesök har genomförts den 11 september 2023.

#### **Inkomna yttranden**

Umeå Energi Elnät har svarat att de inte har något att erinra. De informerar om att de råder alla att vara ute i så god tid som möjligt för att få fastigheten ansluten till elnätet på önskat datum.

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

Trafikverket har yttrat sig och skriver att järnvägsplanen för Norrbotniabanan på aktuell sträcka är fastställd. De skriver att lokaliseringen av två enbostadshus inte kommer påverka järnvägslinjen och att Trafikverket därmed inte har något att erinra mot förhandsbeskedet.

Vakin Avfall och återvinning har yttrat sig och skriver sammanfattningsvis att transportvägar, mått och anvisningar enligt gällande NOA ska efterlevas. De anger gällande mått i yttrandet. De skriver vidare att sopkärl ställs ut på närmsta väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. De anger också att vid anläggande av enskilt avlopp bör avståndet mellan uppställningsplats för slamtömningsfordonet och slamtömningspunkten inte överstiga 10 meter samt att genomfart eller vändmöjlighet för sop- och slambil måste finnas. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Vakin VA skriver att tilltänkt bebyggelse ligger utanför verksamhetsområde för vatten och spillvatten och att det därför inte åligger VA-huvudmannen att ombesörja försörjning av vattentjänster. De informerar om att vid anslutning till vattenförening så ska ordförande i föreningen skicka in en ansökan till Vakin som sedan utreder möjligheten till nyanslutning. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Länsstyrelsen Västerbotten har inkommit med en fornlämningsbedömning där de sammanfattningsvis skriver att de registrerade lämningarna inte

uppfyller rekvisiten för att skyddas enligt kulturmiljölagen och att det inte krävs något tillstånd för de planerade åtgärderna. De informerar om att husgrunderna som är registrerade på fastigheten visar på Sävars utveckling under senare delen av 1800-talet och att de gärna ser att den planerade bebyggelsen i möjligaste mån placeras inom de tilltänkta tomterna så att husgrunderna kan bevaras. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver sammanfattningsvis att de tillstyrker den föreslagna lokaliseringen. De skriver att de bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt och att den 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. De skickar med information till sökanden avseende att söka tillstånd för enskild avloppsanläggning samt att det är fastighetsägaren som ansvarar för att det finns dricksvatten i tillräcklig mängd och av tillfredsställande kvalitet då dricksvatten ska hämtas från egen eller gemensam brunn. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Skanova/Telia Company har yttrat sig och skriver att de har markförlagda teleanläggningar i området. De skriver att de så långt som möjligt önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. De skriver vidare att om det krävs undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar för att möjliggöra byggnation förutsätter de att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

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

Sökanden har yttrat sig över förslaget till beslut och skriver att han i nuläget inte har några synpunkter. Sökanden skriver också att den befintliga infarten från Granvägen kommer att iordningställas för infart till den västra tomten och att det är lämpligare att utnyttja den än att

inskränka på tomten och göra en ytterligare infart. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-02  
Situationsplan, daterad 2023-08-10  
Översiktskarta, daterad 2023-08-1020  
Yttrande från Umeå Energi, Elnät, inkommet 2023-08-23  
Yttrande från Umeå Energi Fjärrvärme, inkommet 2023-08-25  
Yttrande från Trafikverket, inkommet 2023-08-23  
Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2023-08-25  
Yttrande från Vakin VA, inkommet 2023-09-04  
Yttrande från Länsstyrelsen Västerbotten, inkommen 2023-09-06  
Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2023-09-08  
Yttrande från Skanova/Telia Company, inkommet 2023-09-14  
Sökandes yttrande över förslag till beslut, inkommet 2023-09-22

### **Beredningsansvariga**

Veronica Classon, planarkitekt  
Clara Ganslandt, planeringschef

### **Föredragande**

Veronica Classon, planarkitekt

### **Förslag till beslut p sammanträdet**

Mikael Berglund (S) med instämmande av Robert Axebro (C), Ulrik Berg (M), Jan Kollberg (KD), Alf Molin (L) och Jeanette Kjellberg (MP) – Bifall även till ansökan om förhandsbesked på den östra tomten.

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.

**Information****Upplysningar**

*Placering och utformning:* Den slutliga placeringen och utformningen är inte föremål för prövning i förhandsbeskedet, den sker i bygglovsprövningen.

*Fornlämningar:* Det finns inga kända fornlämningar i det aktuella området. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Skanova/Telia Company upplyser i sitt yttrande om att de har markförlagda teleanläggningar i området. Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>. Vid undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar för att möjliggöra byggnation förutsätter Skanova/Telia Company att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**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 genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar ([www.poit.se](http://www.poit.se)) för att beslutet ska kunna vinna laga kraft.

**Laga kraft**

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

**Meddelande till grannar**

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



**Beslutet får överklagas**

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

**Beslutet delges**

- Sökanden
- Fastighetsägare (samma som sökanden)

## § 244

### Kassjö 2:17

Diarienum: BN-2023/01254

## Kassjö 2:17 - 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 15 666 kronor, i enlighet med Umeå kommuns taxa för byggnadsnämndens verksamheter, fastställd av kommunfullmäktige den 16 november 2022.

### Skäl till beslut

Byggnadsnämnden gör bedömningen att de åtgärder som ansökan omfattar strider mot de områdesbestämmelser som gäller på den föreslagna platsen. Enligt områdesbestämmelser för Kassjö by är fastigheten belägen inom ett område markerat: Skidsportområde (Y), vilket innebär: område där komplettering med byggnader och anläggningar som har anknytning till befintlig sportverksamhet kan tillåtas efter särskild prövning i samband med bygglov.

Då de föreslagna åtgärderna innebär en annan användning av marken än den som anges i områdesbestämmelserna bedöms de föreslagna åtgärderna inte vara förenliga med områdesbestämmelsernas syfte vilket är att fastlägga markanvändningen inom byn.

De föreslagna åtgärderna utgör inte heller en sådan avvikelse från områdesbestämmelserna som kan tillåtas enligt 9 kap. 31 b § PBL. Byggnadsnämnden bör därför besluta att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom fastigheten Kassjö 2:17.

**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom fastigheten Kassjö 2:17. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i östra Kassjö, intill skidanläggningen Kassjöbacken. Föreslagna tomtstorlekar är enligt ansökan ca 2 000 m<sup>2</sup>. Enligt ansökan ska en ny väg anläggas för att kunna ordna infarter till de planerade tomterna. Sökanden har angett enskilda lösningar för anslutning av vatten och anläggning av avlopp. Platsen ligger utanför verksamhetsområdena för kommunalt vatten och avlopp.

För området gäller områdesbestämmelser för Kassjö by (2480-P95/7). Syftet med områdesbestämmelserna är att fastlägga markanvändningen inom byn. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i med Y betecknat område, vilket innebär: Skidsportområde, område där komplettering med byggnader och anläggningar som har anknytning till befintlig sportverksamhet kan tillåtas efter särskild prövning i samband med bygglov.

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 inte strider mot områdesbestämmelser. Enligt 9 kap. 31 b § får bygglov ges för en åtgärd som avviker från områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

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

och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (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.

Sökande har yttrat sig över förslaget till beslut och skriver sammanfattningsvis att marken inte går att nyttja till något annat än tomter då den är igenväxt med sly och att varken pulkbacke eller slalombacke kan iordningställas på grund av att byns elljusspår går över marken. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-05  
Situationsplan, daterad 2023-09-15  
Yttrande från sökande, daterat 2023-10-01

### **Beredningsansvariga**

Veronica Classon, planarkitekt  
Clara Ganslandt, planeringschef

### **Föredragande**

Veronica Classon, planarkitekt

### **Beslutsordning**

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

### **Information**

#### **Laga kraft**

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

#### **Beslutet får överklagas**

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

#### **Beslutet delges**

- Sökanden

## § 245

### Julen 7

Diariernr: BN-2023/01314

## Lov i efterhand för uppförande av plank

### Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov i efterhand för uppförande av plank med stöd av 9 kap. 30–35 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 13 987 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 19 september 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Jäv

På grund av jäv deltar inte Catrin Sandström, enhetschef lov, i handläggningen av detta ärende.

### Skäl till beslut

Ansökan avser lov i efterhand för uppförande av ett 1,7 meter högt och 4,5 meter långt plank på fastigheten Julen 7. Fastigheten omfattas av detaljplan, som anger prickmark för den aktuella placeringen.

I Byggnadsordning för Haga-Sandbacka, ingår fastigheten i ett område där man föreskriver att tomter ska avgränsas med häck eller tidstypiskt staket mot gata.

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. Plankets tänkta placering innebär

en avvikelse från gällande detaljplan beträffande placering på prickad mark, dvs mark som ej får bebyggas.

Av 2 kap. 6 § 1 p. PBL följer att åtgärder i ärenden om bygglov ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Planket är placerat på fastighetsgräns i närheten av in- och utfart till fastigheten. Tomterna i närområdet är till övervägande del inte försedda med avgränsningar mot gatan. Någon enstaka förekomst av staket av trä eller metall finns. Byggnadsordningen talar om att tomter avgränsas med häck eller tidstypiskt staket mot gata. Plank bedöms vara ett främmande inslag i området och det sökta planket verkar inte för en god helhetsverkan och bedöms inte vara anpassat till stads- och landskapsbilden.

Fastigheten är inte utsatt för trafikbullernivåer över gällande riktvärden för nybyggnation och insynen på tomten är inte så betydande att det skulle bedömas som en olägenhet för de boende. Syftet med planket är enligt sökande att utgöra en avskärmning mellan cykelparkering och sopstation mot gatan. Sökt åtgärd uppfyller inte byggnadsnämndens riktlinjer för uppförande av plank.

Bygglavsavdelningen bedömer att åtgärden inte är förenlig med 9 kap. 30 § PBL eller med anpassningskraven. Eftersom ansökan inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov så ska bygglov inte ges.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser lov i efterhand för uppförande av plank på fastigheten Jullen 7. Planket är 1,7 meter högt och 4,5 meter långt. Plankets fasader utgörs av täta plankor i grå kulör och det är placerat i närheten av in- och utfart till fastigheten. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P46/1953 som bland annat anger prickmark, mark som inte får bebyggas, där planket är placerat.



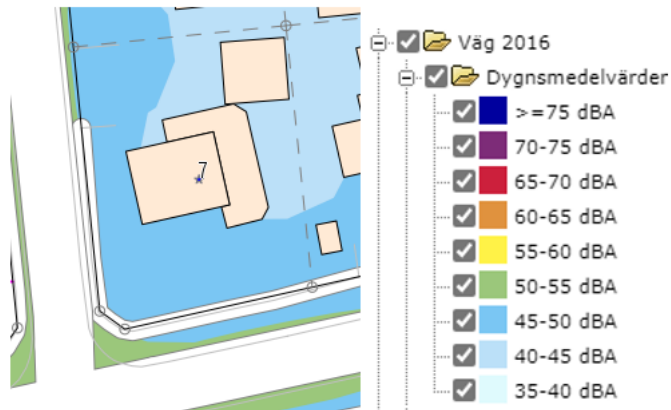
Byggnadsordningen för Haga rekommenderar att tomter inom det här området avgränsas med häck eller tidstypiskt staket mot gata. Syftet med planket ska enligt sökande vara att utgöra en avskärmning mellan cykelparkering och sopstation mot gatan.

### **Buller**

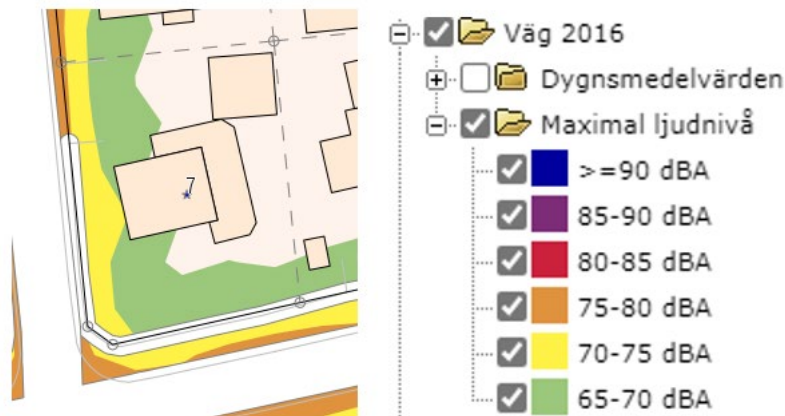
Bullerkrav vid nybyggnation enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. Enligt bygglovsavdelningens uppgifter i tillgängligt kartmaterial så klaras nybyggnadskrav för ekvivalent ljudnivå och nästan hela tomten klarar kraven för maximal ljudnivå vid uteplats.

### **Bullernivåer, 2016**

Dygnsmedelvärde 45–50 dBA.



Maxvärde uteplats 65–70 dBA.



Tomterna i närområdet har i några fall staket av trä eller metall i tomtgränser.

Byggnadsnämnden har beslutat om riktlinjer för uppförande av plank i Umeå kommun och som grundregel är byggnadsnämnden restriktiv och negativ till utbredning av plank. Skäl för att tillåta plank kan vara om området är bullerutsatt, att tomten är utsatt för ökad insyn som bedöms vara av en betydande olägenhet för boende och att plank inte ska ha inverkan på trafiksäkerheten.



**Historik**

Fastighetsägaren sökte under 2022 lov i efterhand för uppförande av plank, BN-2022/01486. Den ansökan omfattade ett 1,7 meter högt och sammanlagt 15,5 meter långt plank, uppdelat i två sektioner.

I det ärendet förordade *Gator och parker* att bygglovets skulle avstyrkas eftersom planket inte uppfyller siktkraven vid in- och utfart eller i korsning. De ansåg även att de skyddsåtgärder som anges i Åtgärdsprogrammet mot buller, godkänt av kommunfullmäktige 2019-01-28, bör följas, dvs avskärmning av uteplats i stället för uppförande av plank i fastighetsgräns. *Miljö- och hälsoskydd* konstaterade att fastigheten inte är utsatt för trafikbullernivåer över gällande riktvärden för befintliga bostäder.

Byggnadsnämnden avslag ansökan i beslut 2022-10-19, § 289. Beslutet har överklagats av fastighetsägarna till länsstyrelsen och därefter mark- och miljödomstolen, som avslagit deras överklagan och fastställt nämndens beslut att avslå ansökan (mark- och miljödomstolen P 261–23, 2023-06-22). Även det beslutet överklagades till Mark- och miljööverdomstolen, som dock beslutade att inte ge prövningstillstånd.

Det finns ett pågående tillsynsärende gällande eventuell överträdelse av PBL, BN-2022/01196. Byggnadsnämnden beslutade om byggsanktionsavgift i ärendet den 23 augusti 2023, § 204.

**Handläggning**

Ärendet har inte skickats på grannhörande och remiss.

Sökande har tagit del av tjänsteskrivelsen och inlämnat en skrivelse som kan läsas i bilaga.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-04
- Situationsplan, inkommen 2023-09-19
- Detaljritning, inkommen 2023-09-04
- Följebrev, inkommen 2023-09-04
- Yttrande

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

### Beslutsordning

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

### Information

#### Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

#### Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

#### Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 246

### Spjutet 9

Diarienum: BN-2023/00985

## Fasadändring av vårdanläggning och ändring av ventilation

### Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av vårdanläggning och ändring av ventilation med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 7 273 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 14 juni 2023. Beslut om att tidsfristen för ärendet förlängs med 10 veckor till och med 1 november 2023 är taget 17 augusti 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Jäv

På grund av jäv deltar inte Johan Ståhl (V), ersättare, i handläggningen av detta ärende.

### Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för fasadändring av vårdanläggning och ändring av ventilation på fastigheten Spjutet 9. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P 35/1964. Sökt åtgärd avser ny ventilationshuv ovanför befintligt entrétag.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda.

En 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 vara varsam respektera byggnadens karaktär avseende

- proportioner, form och volym  
materialval och utförande
- färgsättning, och
- detaljomsorg och detaljeringsnivå
- den bör också tillvarata detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär

Byggnaden är upptaget i Byggnadsordningen för Haga-Sandbacka. Om byggnaden kan man läsa på sida 39 i byggnadsordningen att husen är typiska för 60-talet. Enkla volymer med murade fasader i mörkrött tegel och platta tak. Kontrasten mot Hagas äldre ljusmålade och varierad träbebyggelse med traditionella sadeltak är stor. Men med tiden har dessa för stadsdelen främmande hus blivit ett välbekant inslag i stadsbilden. Förhållningssättet är att området bevaras som en hel sammanhållen miljö, förändringar och kompletteringar utformas med kunskap och respekt för områdets ursprungliga arkitektur och de platta tidstypiska taken bevaras om möjligt av stilhistoriska skäl.

Placeringen av ventilationshuvuven ovanför befintligt entrétak innebär att ljusinsläpp till trapphuset och insidan av entrén försvinner. Det befintliga entrétaket är utförd med en enkel utformning som väl passar in i husets tidstypiska arkitektur. Bygglövsavdelningen bedömer att en ventilations huvuven ovanför befintligt entrétak inte bevarar husets ursprungliga arkitektur med enkla volymer och därmed uppfyller åtgärden inte förutsättningarna i plan- och bygglagen och bygglov ska därför inte beviljas.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för fasadändring av vårdanläggning och ändring av ventilation på fastigheten Spjutet 9. Fastigheten omfattas av detaljplan

2480K-P 35/1964. Byggnaden är upptaget i Byggnadsordningen för Haga-Sandbacka.

Bygganden är en kontorsbyggnad belägen vid Hagaplan. Husen i området som är upptagna i byggnadsordningen är samtliga byggda kring slutet av 60-talet. Om byggnaden kan man läsa på sida 39 i byggnadsordningen att husen är typiska för 60-talet. Enkla volymer med murade fasader i mörkrött tegel och platta tak. Kontrasten mot Hagas äldre ljusmålade och varierad träbebyggelse med traditionella sadeltak är stor. Men med tiden har dessa för stadsdelen främmande hus blivit ett välbekant inslag i stadsbilden. Förhållningssättet är att området bevaras som en hel sammanhållen miljö, förändringar och kompletteringar utformas med kunskap och respekt för områdets ursprungliga arkitektur och de platta tidstypiska taken bevaras om möjligt av stilhistoriska skäl.

Huset är ett av fyra hus som byggdes samtida. Huset som ansökan avser är markerad med gult i bilden nedan.



Placeringen av ventilationshuvnen ovanför befintligt entrétak innebär att ljusinsläpp till trapphuset och insidan av entrén försvinner. Det befintliga entrétaket är utförd med en enkel utformning som väl passar in i husets

tidstypiska arkitektur. Att placera en ventilations huv ovanför befintligt entrétag bevarar inte husets ursprungliga arkitektur med enkla volymer och därmed uppfyller åtgärden inte förutsättningarna i plan- och bygglagen och bygglov ska därför inte beviljas.

### **Handläggning**

Bygglovsavdelningen har bett sökande att undersöka om det kan finnas en annan placering, till exempel på taket intill befintliga takinstallationer eller annan alternativ placering som inte påverkar husets arkitektur.

Sökande har skickat in en skrivelse som sammanfattas nedan, skrivelserna biläggs i sin helhet.

Sökande har tillsammans med en VVS-projektör, ventilationssakkunnig och en anställd på Bravida försökt hitta andra lösningar för ventilation och fasadändring. Ingen av de andra lösningarna fungerar på grund av dimensionerna på ventilationskanalerna och de kommer behöva göra större fasadändringar. Att placera ventilationshuv på taket ser de inte som en aktuell lösning då det kommer ha stora konsekvenser för projektets ekonomi och tidsplan. De anser att det inskickade förslaget är den bästa lösningen för ventilationen utifrån följande punkter:

- minsta fasadsändring görs
- mindre kanaldragning, då föreslagen åtgärd hamnar nära ventilationsaggregatet
- projektets tidsplan hålls
- projektets budget hålls
- inga behov av att förlänga hyreskontrakt för evakueringslokalen
- bostadsrättsföreningen har godkänt denna lösning och vill helst undvika att taket rörs då de planerar att bygga om samtliga tak under kommande åren

I en annan skrivelse har sökande redovisat de alternativa förslag som de har undersökt. Alternativ 1 – föreslagna placeringen anser de påverkar husets ursprungliga arkitektur minst. Alternativ 2 – att placera kanaler på byggnadens västra gavel, innebär att befintligt sophus måste rivas och ges annan placering. Detta alternativ påverkar byggnadens karaktär mer enligt deras bedömning. Den befintliga byggnaden har under tid försetts med

diverse klumpiga tillbyggnader, så sökande anser att placeringen av intagsluften på entrétaket har en väldigt liten påverkan på husets ursprungliga arkitektur med enkla volymer i jämförelse med redan tillförda tillbyggnader. Bilder på befintlig byggnad samt skisser på de tänkta alternativen bifogas.

Sökande har tagit del av tjänsteskrivelsen och lämnat in en skrivelse med synpunkter, skrivelsen bifogas i sin helhet:

- De vill att byggnadsnämnden ska bifalla ansökan om bygglov.
- Anledningen till ombyggnationen är att anpassa byggnaden invändigt för att verksamheten som bedrivs i lokalerna ska kunna bedrivas i högsekretessklassade lokaler samt förbättra inomhusmiljön utifrån gällande lagkrav.
- Nuvarande ventilationsaggregat har passerat sin livslängd och utrymmet på kallvinden klarar inte de nya kraven enligt AMA och därför togs ny placering för nytt ventilationsaggregat fram.
- En placering som bygglovsavdelningen inte godkänner.
- De alternativa lösningar som diskuteras går inte att genomföra på grund av dimensionerna på ventilationskanalerna räcker inte till, för stora fasadändringar och som hamnar för nära marknivån, inget godkännande av bostadsrättsföreningen som äger fastigheten, stora ekonomiska konsekvenser för projektet och förseningar av projektets tidsplan.
- Sökande håller inte med bygglovskontorets bedömning om att placering av ventilationshuvven ovanför befintligt entrétak innebär att ljusinsläpp till trapphusets insida försvinner eller bygglovsavdelningens bedömning att ny ventilationshuv ovanför entrétak inte kommer bevara husets ursprungliga arkitektur.

Inkomna synpunkter förändrar inte bygglovsavdelningens ställningstagande.

#### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-03
- Situationsplan, inkommen 2023-06-14
- Fasadritningar, inkommen 2023-06-14
- Följebrev, inkommen 2023-08-31
- Följebrev med foton, inkommen 2023-08-31
- Svar på kommunikation av tjänsteskrivelse, inkommen 2023-09-22

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

**Beslutsordning**

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

**Bilagor**

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.



## § 247

### Tavelsjö 6:98

Diariernr: BN-2023/01299

## Ändrad användning från kök/matsal till frisör/hudvård

### Beslut

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

### Jäv

På grund av jäv deltar inte Jeanette Kjellberg (MP), ledamot, i handläggningen av detta ärende.

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

Detaljplanen för området har nyligen uppdaterats för att möjliggöra avstyckning av fastigheten. Vid planläggning förbisågs att delar av byggnaden inte är anpassad för den användning som planen anger. Byggnaden har därtill under en lång tid haft gemensamma funktioner i del av huset utan problem för omgivningen.

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.

Berörda sakägare är dock inte hörda. Ärendet återremitteras därmed för hörande av berörda sakägare och byggnadsnämnden delegerar till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommit.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för ändrad användning från kök/matsal till frisör/hudvård på fastigheten Tavelstö 6:98. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P 2019/21.

På fastigheten finns i dag flerbostadshus och ett vård- och omsorgsboende. Detaljplanen anger användningen B bostäder. Användningen bostäder används för olika former av boende av varaktig karaktär som vanliga bostäder, fritidshus, olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Olika typer av byggnader, både en- och tvåbostadshus och flerbostadshus ingår i användningen bostäder. I användningen ingår olika slags bostadskomplement. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga. Ansökan avser ändring från ett bostadskomplement kök/matsal till en lokal för frisör/hudvård. Bygglövsavdelningen bedömer att användningen frisör/hudvård inte ingår i användningen B bostäder och följer därmed inte bestämmelserna i gällande detaljplan.

### **Handläggning**

Berörda sakägare eller remissinstanser inte är hörda i ärendet.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-05
- Situationsplan, inkommen 2023-09-18
- Planritningar, inkommen 2023-10-05
- Fasadritningar, inkommen 2023-10-05

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Karin Risnert, 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 inkommit.

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet för hörande av sakägare och delegera till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommit.

### **Beslutet ska skickas till**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

## § 248

### Ön 6:75

Diarienum: BN-2023/01139

## Nybyggnad av enbostadshus och garage

### Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 20 701 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Skäl till beslut

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Ön 6:75. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P12/17.

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. Sökt förslag avviker gällande detaljplanen avseende:

- P1: På nya tomter ska huvudbyggnad placeras utmed förgårdslinje mot gata med entrén vänd mot gårdstun. Placering av huvudbyggnad strider mot gällande detaljplan.

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.

Bostadshusets utformning är anpassad till området i fråga om volym, material och kulör, men avviker när det kommer till fönsters och dörrars form och storlek. Förslaget visar en bebyggelse med utpräglad modernistisk karaktär, i kontrast till den traditionella bebyggelsen i den gamla byakärnan. Förslaget förhållningssätt kan tillämpas på byggnader som i sig inte anses utgöra en särskilt värdefull byggnad och som inte ingår i ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Den tillkommande bebyggelse utförs på ett sätt som är olämplig till områdets karaktärsdrag och tillvarat tar inte bebyggelses kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Tillkommande bebyggelse på detta sätt kommer att sänka områdets kulturvärde och utgöra en negativ inverkan i bebyggelseområdets karaktärsdrag. Bygglövsavdelningen bedömer att utformning av nybyggnad av enbostadshus inte är förenligt med varken plan- och bygglagens varsamhetskrav eller i planbeskrivning.

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.

Ansökan är ej förenlig med detaljplanens syfte och bedöms ej vara av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Det har inte heller framkommit något byggnadstekniskt eller annat särskilt skäl till avvikelsen. Därför kan åtgärden inte bedömas som en liten avvikelse.

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

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

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

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten Ön 6:75. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P12/17.

Detaljplanen anger att:

P1: På nya tomter ska huvudbyggnad placeras utmed förgårdslinje mot gata med entrén vänd mot gårdstun:

- Syftet är att byggnader omväxlande ligger nära vägen och längre i från. På så sätt blir det en variation utmed vägen som också är typisk för området. Särskilt viktig är placering av nya byggnader i anslutning till befintliga äldre gårdsbildningar. De bör placeras och orienteras så att de känns som naturliga komplement till den befintliga strukturen.
- I området följer de flesta nya bebyggelser detaljplanens bestämmelser, särskilt utmed samma gata. Det finns bara fastigheten Ön 7:68 som fått bygglov för enbostadshus med avvikelse beträffande placering. Beslutet har beviljats genom byggnadsnämnden eftersom p1 beteckning är fel i plankartan och därför har politikerna godkänt denna avvikelse.

Fastigheten omfattas av detaljplan från 2012, i huvudsak utformad enligt Fördjupad översiktsplan för Ön, antagen av kommunfullmäktiga 2008. Det aktuella planområdet ligger inom den del som kallas Radbyn. I den betecknas området som "By, kulturmiljö". Varsam komplettering. I planbeskrivningen står att byggnaderna ska anpassas till den gamla kulturmiljön i material, färg och formspråk. Nya hus ska förstärka befintliga värden och skapa nya värden på platsen. Framför allt huvudbyggnaden bör utföras med en låg sockel. Samtliga byggnader skall ges ett enkelt formspråk med sparsmakad detaljutformning t.ex. enkla vita fönsteromfattningar, knutbrädor och en återhållsam utformning kring

entré. I samband med bygglov ska samråd ske med byggnadsantikvarisk expertis.

Bostadshusets utformning är anpassad till området i fråga om volym, material och kulör, men avviker när det kommer till fönsters och dörrars form och storlek. Förslaget visar en bebyggelse med utpräglad modernistisk karaktär, i kontrast till den traditionella bebyggelsen i den gamla byakärnan. Föreslaget förhållningssätt kan tillämpas på byggnader som i sig inte anses utgöra en särskilt värdefull byggnad och som inte ingår i ett särskilt värdefullt bebyggelseområde. Den tillkommande bebyggelsen utförs på ett sätt som är olämplig till områdets karaktärsdrag och inte tar till vara bebyggelsens kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Dessutom skulle det utgöra olämpliga inslag i detta område.

Tillkommande bebyggelse på detta sätt kommer att sänka områdets kulturvärde och utgör en negativ inverkan i bebyggelseområdets karaktärsdrag. Bygglövdelen bedömer att utformning av nybyggnad av enbostadshus inte är förenligt med varken plan- och bygglagens varsamhetskrav eller i planbeskrivning.

Eftersom förslaget avviker från detaljplanen avseende placering har samråd med byggnadsantikvarisk expertis inte genomförts.

### **Handläggning**

Under handläggningstid var först placering av huvudbyggnaden nära vattenledning. Vakins har getts möjlighet att yttra sig. Vakins hänvisar att enbostadshuset hamnar innanför område för servitut. Byggnaden behöver därför flyttas för att hamna utanför servitutsområde. Sökande har flyttat byggnadens placering enligt yttrandet för att tillgodose Vakins synpunkter.

Sökande har getts möjlighet att lämna sina synpunkter.  
Av sammanfattning av följebrev sökande skickat framgår.

### **Gällande placering**

- Vad sökande kan se har följande tomter inte husen placerade vid vägen om tomten är märkt P1, respektive indraget om tomten inte är märkt P1.



Vidare verkar det inte vara särskilt viktigt att vart beteckningen P1 är angiven följs i planen, då illustrationen över området inte följer planens beteckningar på flertalet ställen. Sökande förstår att illustrationen är just bara en illustration och inte ett färdigt förslag på hur området skulle se ut men sökande tycker ändå det är anmärkningsvärt hur liten hänsyn som tagits till husens placering i den.

- Sökande hänvisar att om syftet med planen är att ha omväxlande placering blir det bara bra om deras hus står indraget, då närmsta hus till höger och vänster om deras tomt står väldigt nära vägen. Sökande tycker också att byggnadernas nuvarande placering bildar ett väldigt fint gårdstun som förstärks av att grannen i söders hus står med långsidan mot deras tomt. Om sökande skulle placera hus och garage enligt illustration skulle det inte bildas ett gårdstun alls.

### Gällande utformning

När det kommer till husets utformning har sökande ritat ett hus som han tycker går in bra i omgivningen som ett modernt hus som smälter in bra i omgivningen då huset är långsmalt med ett symmetriskt utförande på långsidan mot vägen. Hans tankar/argument för detta utförande är följande.



- Detaljplanen är inte utförd med beteckningen Q/q, vilket innebär att området inte betraktas specifikt som värdefull miljö och att moderna hus därför kan godtas i området.
- Kommunen höll själva en informationsträff för cirka ett år sedan (Bygglov möter företagare – Hösten 2022), där ni pratade om att man i områden som denna kan gå två olika vägar när det gäller nya byggnader i gamla miljöer, antingen smälta in så mycket som möjligt eller avvika helt från den. Vi tycker vi har gjort ett bra förslag som är avvikande men ändå underordnar sig miljön och passar in med en symmetrisk framsida med långsmala fönstret på övervåningen framsidan till.
- Sökande hänvisar till andra hus byggda inom samma detaljplan, fasigheten ÖN 6:74. Sökande förstår att olika bygglov behandlas vid olika tidpunkter och kan behandlas olika av många anledningar, men sökande tycker att förslaget skulle komplettera området på ett bra sätt med ett liknande hus som detta fast mycket mer diskret och underordnat.

#### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-09-26
- Situationsplan, inkommen 2023-09-24
- Plan- och sektionsritning, inkommen 2023-09-24
- Fasadritningar, inkommen 2023-09-24
- Plan-, sektion- och fasadritningar garage, inkommen 2023-09-24
- Marklinjer, inkommen 2023-09-24
- Yttranden från sakägare
- Följebrev beträffande byggnaders färgkod
- Yttranden från remissinstanser

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

#### Beslutsordning

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

### **Information**

#### **Bilagor**

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

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

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

#### **Beslutet skickas till**

- Kontrollansvarig

#### **Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 249

### Frigg 7

Diarienum: BN-2023/01335

## Tillbyggnad av flerbostadshus

### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Leif Ulander.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 45 319 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 september 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Skäl till beslut

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

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.

Byggnaden ryms inom byggrätten på tomten och överensstämmer därmed med detaljplanen.

Byggnadens utformning och placering bedöms överensstämma med intentioner i detaljplanens gestaltningsprogram, stads- och landskapsbilden och den uppfyller kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Eftersom byggnaden uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

### **Ärendebeskrivning**

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

En tidigare ansökan (BN-2023/00537) avlogs av byggnadsnämnden på grund av brister i hissarna som föreslogs som inte möjliggjorde transport med sjukbår. Nuvarande förslag löser frågan utan att innebära något ingrepp på fasaderna. Befintliga hisschakt utökas så att alla trapphus får tillgängliga hissar för samtliga plan samt tillgång och avstigning i källarplan samt parkeringsplatser.

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

Det som bedöms vara speciellt känsligt och relevant i ärendet är allt som är relaterad med gestaltning och utformning. Det bevisas i plankartan där i en bestämmelse om utseendet anges att fasaderna ska utföras i enlighet med illustrationer, planbeskrivning och gestaltningsprogram. Dessa bedöms därmed vara bindande.

Den befintliga byggnaden på Frigg 7 (Valandhuset) ritades av arkitekt Erik Thelaus och uppfördes 1965 som handels- och kontorsbyggnad för försäkringsbolaget Valand. Fasaderna utfördes i gedigna material: gult glaserat tegel och koppar som fördelades rytmiskt i olika fält. Byggnaden

innehåller lokaler för handel i markplan, en kontorsvåning samt tre våningar bostäder med totalt 43 lägenheter. Av lägenheterna återfinns ett visst antal i lägre flygelvåningar längs Nygatan och Skolgatan. Lägenheterna är åtkomliga via fyra trapphus mot Rådhusplanaden, via ett trapphus mot Nygatan och från kvarterets inre över den upphöjda gården/överbyggda butiksvåningen. De större lägenheterna har balkonger mot gården.

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

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

Byggnaden är klassad som särskilt värdefullt enstaka hus (s.k. blåprickad) inom byggnadsordningen för Centrumfyrkanten godkänd av byggnadsnämnden den 20 februari 2014. Byggnaden beskrivs där som en god representant för 1960-talets byggande i centrum, del av det värdefulla stadspartiet Rådhusplanaden och kommunikationsstråk som är särskilt representativt för riksintresset.

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

I planbeskrivningens avsnitt "Nya byggnader" förklaras att huvudprincipen för gestaltning ska vara att påbyggnaden samspelar med befintlig byggnad men ändå uppvisar självständig karaktär. De material och kulörer som anges i gestaltningsprogrammet, skivor av fibercement respektive metall, förstärker den befintliga byggnadens karaktär med en tidsaktuell arkitektur. Angående utformningen anges att den ska utföras i enlighet med gestaltningsprogrammet där såväl gestaltning som materialfrågor behandlas.

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

Enligt programmet ska Valandhusets påbyggnad delas upp i volymer likt den befintliga byggnaden där enbart valen av lätta respektive tunga material ger effekt. De befintliga lägre våningarna har en horisontalitet, medan bostadsvåningarna ger en vertikal verkan. Gestaltningsidén med påbyggnaden är att förstärka de vertikala riktningarna.

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



*Vy från Rådhusplanaden*



*Gårdssidans på- och tillbyggnad*

Fibercementskivorna ska placeras, enligt gestaltungsprogrammet, i vertikal riktning och ges grå(grön) kulör. Metallen, som kan vara ytbehandlad koppar, PVD-färgat rostfritt stål eller färgaluminium, ska ges horisontell riktning associerande till de befintliga murade fasadytorna.

Gårdssidans fasader ska behandlas på ett likartat sätt. Här kommer dock skivmaterialet att nyttjas till att förstärka den vertikalitet som befintliga och nya balkonger utgör.

Förslaget innebär att, i stället för fibercementskivor används kompositskivor (typ Alucobest) med matt kopparyta i vertikal riktning, samt horisontella guld-bronze kompositskivor som förlängning av teglet. Guldkompositskivan kommer att vara lackad för att behålla kulör och glans över tid. Kopparytskiktet på kopparkompositskivan ska inte ytbehandlas för att kunna åldras naturligt. För att smälta in med befintlig koppar på fasaden ska kopparkompositskivan förpatineras motsvarande tonen för den åldrade befintliga kopparen på fasaden.

Bygglövsavdelningens bedömning är att kopparkompositskivor samspelar bättre med befintliga material i byggnaden än fibercementskivor som skulle tillföra ytterligare ett nytt material till fasaderna.

Därmed följs intentionen i gestaltningsprogrammet att begränsa antal material för att motverka oroliga fasader då koppar är ett material som redan nu finns på fasaderna.

Hur materialet i kopparkompositivskivorna kommer att åldras eller förändras med tiden och om det kommer att ske i samma takt som den befintliga kopparn på fasaden är okänt. Uppstår eventuella färgskillnader mellan koppar och kopparkompositivskivor bedöms dessa vara acceptabla i jämförelse med alternativet att introducera fibercementskivor, vilket skulle vara ett nytt material på fasaden utan förankring med den befintliga materialpaletten.

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

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

### **Handläggning**

Skillnaden mellan nuvarande förslag och det som tidigare avsågs (BN-2023/00537) är som sagt att det har visats vara möjligt att utöka hissar så att de möjliggör sjukbårtransport.

Remiss har skickats till Västerbottens länsmuseum eftersom åtgärden vidtas inom ett område med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Västerbottens museum har yttrat sig emot förslaget och yrkar på avslag för tillbyggnaden på grund av materialval. Museet förklarar i sitt yttrande att för att en tillbyggnad ska passa in behöver denna påvisa gedigna och ärliga material, hålla mycket hög kvalitet och erbjuda en god levnadsmiljö. Dessa kvalitéer behövs också för att uppnå de nationella målen för gestaltad livsmiljö. Museet bedömer ytbelagd komposit inte vara ett bastant eller ärligt byggnadsmaterial och påpekar att:

- Verkligheten har upprepat bevisat att materialen och teknikerna föråldras snabbt och med mycket låg värdighet emot det som laborietester påvisar.



- Kompositmaterial är omöjliga att underhålla och på ett hållbart sätt att återbruka eller återvinna.
- Det är märkvärdigt att det avses användas bronsbelagd komposit för att efterlikna tegelsten.
- Underlaget anger att kompositen blir grön efter 10 år, medan befintlig kopparplåt inte är grön än.
- Fasaden är redan stökigt i sitt formspråk. Att introducera nya material ger ett slarvigt och billigt intryck. Det borde användas de materialtyper som redan används för att få ihop gestaltningen med god materialverkan. Material ska vara bastanta och ärliga.

Västerbottens museum signalerar, även att det inte påverkar ärendet i sak, att användning av takterrass som vinterträdgård och lekplats inte är att betrakta som något som ersätter behovet av grönytor och lekmiljöer i staden i övrigt.

Bygglovsavdelnings kommentar:

Avdelningen delar museets uppfattning att byggnadens ytskikt bör vara hållbara över tid.

Den största avvikelsen avseende materialval från det som föreskrivs i gestaltningsprogrammet och som skulle kunna diskuteras i det här skedet är att använda kopparkompositskivor i stället för fibercementskivor. Bygglovsavdelningens bedömning är att använda koppar i stället för fibercementskivor som föreskrivs i gestaltningsprogram är att föredra då det bidrar att minska antal material i fasaderna.

Kopparkompositskivans yttre yta är tillverkad av äkta koppar. Om materialet kommer att åldras i samma takt som befintliga kopparplåtar är svårt att förutsäga eftersom det bland annat beror på eventuella föroreningar i materialet, placering och dess exponering för väder, sol och vind. Faktum är att det nuvarande koppartaket redan är grönt medan koppar på fasaden är mörkbrun trots att man sannolikt har använt samma material.

Monteringssystem måste möjliggöra ett eventuellt utbyte av fasadskivorna på ett enkelt sätt i framtiden.

Angående möjlighet att återbruka eller återvinna kompositaskivor är materialåtervinning möjlig till ca 90 % enligt leverantörens byggvarudeklaration.

Användning av diskret reflekterande metallytor med varm ton som en förlängning av teglet är redan beslutat i detaljplanens gestaltningsprogram. Liknande material användes för 10 år sedan för att bygga Elite Hotel i Örnsköldsvik och verkar inte ha åldrats nämnvärt fram till idag.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-06
- Situationsplan, inkommen 2023-09-06
- Planritningar, inkommen 2023-09-06
- Fasadritningar, inkommen 2023-09-06
- Detaljritning, inkommen 2023-09-06
- 3D- illustrationer, inkommen 2023-09-14
- Yttranden från remissinstanser

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) med instämmande av Jan Kollberg (KD) – Bifall till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

**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

**Beslutet med tillhörande handlingar skickas till**

- Kontrollansvarig

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 250

### Sofiehem 2:1

Diarienum: BN-2023/00989

## Nybyggnad av busshållplats med skylt

### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av busshållplats med skylt.

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 12 308 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*.

### Byggnadsnämndens skäl till beslut

Avvikelsen mot byggnadsnämndens riktlinjer är liten då busskuren redan finns på närliggande plats. Vägt mot nyttan av att flytta busskuren så bedömer byggnadsnämnden att ansökan kan bifallas.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av en busshållplats med skylt inom fastigheten Sofiehem 2:1. Den aktuella platsen omfattas av detaljplanen 2480K-P42/1985.

Ansökan gäller flytt av en befintlig busshållplats längre västerut längs Gösta Skoglunds väg för att ge plats åt bussprioriterade trafikljus. Busshållplatsen om ca 6 m<sup>2</sup> har reklamvitriner med fast reklam på sidorna där olika reklamkampanjer visas.

### Handläggning

Ärendet har skickats till berörda sakägare och remissinstanser och inga negativa synpunkter har inkommit. Högsäpningsskyltar finns längs hela vägen så sökanden har upplysts om försiktighetsåtgärder.

Sökanden har fått tal del av tjänsteskrivelsen och har inte inkommit med några synpunkter.

### Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-10-02
- Situationsplan, inkommen 2023-08-22
- Plan- och fasadritning, inkommen 2023-08-22
- Följebrev, inkommen 2023-06-14 & 2023-08-22
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

### Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

### Förslag till beslut på sammanträdet

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

### Beslutsordning

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

## Information

### Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

### Giltighetstid

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

### Verkställbarhet

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

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

### Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

### Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

### Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 251

### Skatboet 28

Diariernr: BN-2023/01138

## Fasadändring av radhus

### Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av enbostadshus med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 11 749 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Skäl till beslut

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.

Ansökan innebär att en spiraltrappa uppförs på utsidan av en balkong och hamnar på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Av 9 kap. 31 b § PBL följer att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Spiraltrappan är en mindre åtgärd och avvikelsen bedöms som liten.

Av 2 kap. 6 § 1 p. PBL följer att åtgärder i ärenden om bygglov ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Radhusområdet har uppförts ett strikt bebyggelsemönster och för att ta hänsyn till stadsbilden bedöms det viktigt

att bevara den ursprungliga karaktären. Då föreslagen spiraltrappa skulle vara den enda av sitt slag i radhusområdet så bedöms det inte vara anpassat till platsen och kan inte beviljas.

Eftersom föreslagna åtgärder inte uppfyller samtliga förutsättningar enligt de krav som ställs enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov inte ges.

### **Ärendebeskrivning**

Åtgärden avser fasadändring av ett radhus inom fastigheten Skatboet 28. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P 136/1965.

Spiraltrappan uppförs utanpå balkongen på radhusets västra fasad och blir i varmförzinkad metall med handledare i svart plast. Området består av ett flertal radhus med liknande utformning även om mindre tillbyggnader och andra åtgärder gjorts. De radhus som har trapp till balkongen har alla en liknande utformning på insidan av balkongen. Ansökt åtgärd är den första med uppsättning utanpå balkongen och med spiraltrappa.

### **Handläggning**

Inga sakägare eller remissinstanser har hörts under handläggningen.

Sökanden har fått ta del av tjänsteskrivelsen och har inte inkommit med några synpunkter.

### **Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-09-25
- Situationsplan, inkommen 2023-09-04
- Planritning, inkommen 2023-09-04
- Fasadritningar, inkommen 2023-09-04
- Följebrev, inkommen 2023-09-04

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Erik Bertilsson, 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*.

## § 252

### Njord 28

Diarienum: BN-2023/01127

## Fasadändring av kontors- och handelslokal avseende uppsättning av solceller på tak

### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för fasadändring av kontors- och handelslokal avseende uppsättning av solceller på tak med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

2. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
3. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
4. Efter färdigställande får åtgärden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked är givet.
5. Avgiften för bygglovet är 13 427 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 5 oktober 2023. Tidsfristen för handläggning har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

### Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för fasadändring av kontors- och handelslokal avseende uppsättning av solceller på tak inom fastigheten Njord 28. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P101/1973. Berörd fastighet och byggnad är inom område för riksintresse för kulturmiljövård och utpekad i Byggnadsordningen för centrumfyrkanten.

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 åtgärden ska uppfylla de krav som följer av 8 kap. 17 § PBL, att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar vara på 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 ärenden om bygglov ska byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Av 8 kap. 13 § får en byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk miljömässigt eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. I Byggnadsordningen för Centrumfyrkanten i Umeå omnämns fastigheten Njord 28 som särskilt utpekad och att kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla byggnader ska vårdas och underhållas med hänsyn till ursprunglig karaktär. Det aktuella området som också pekats ut som riksintresse har gjort det med motiveringen att det är en residensstad som speglar 1600-talets stadsgrundningspolitik och utvecklingen inom stadsbyggnadskonsten under 1800-talets andra del och 1900-talets början med inslag av kontinentala influenser.

Föreslagen åtgärd innebär att röda solcellspaneler i kulören RAL 8023 monteras ovanpå röda tegeltakets södra takfall som har kulören RAL 8023. I och med att solcellerna placeras på det södra takfallet som vetter mot Storgatan och Tegsbron/Blå vägen bedöms de bli väl synliga och utgör en inverkan på bebyggelseområdets karaktärsdrag. Montering av solcellspanelerna innebär inte någon volymökning på byggnaden och

påverkar enbart byggnadens yttre. Solcellspanelernas kulör är likvärdig tegeltakets kulör, följer byggnadens taklutning och ändringen strider inte heller mot detaljplanen på platsen. Solcellerna bedöms inte innebära någon förvanskning av byggnaden eller bebyggelseområdet. Solcellspanelerna bedöms vara anpassat till den utpekade byggnadens karaktär och till dess kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Åtgärden bedöms vara förenlig med plan- och bygglagens varsamhetskrav och uppfyller de krav som ställs enligt 9 kap. 30 § PBL.

Eftersom sökt åtgärd uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

### **Ärendebeskrivning**

Bygglovet avser fasadändring av kontors- och handelslokal avseende uppsättning av solceller på tak som innebär att solcellspaneler monteras på byggnadens södra takfall. Solcellspanelerna har kulören RAL 8023 och monteras ovanpå befintligt rött tegeltak. Fastigheten och byggnaden som åtgärden berör är utpekad för sitt kulturhistoriska värde och området Umeå centrum är ett utpekat riksintresse för kulturmiljövård.

Berörd byggnad har i ett tidigare bygglovsärende BN-2022/00864 getts avslag för blåsvarta solcellspaneler på taket med hänvisning till att det inte bedömdes vara anpassat till den utpekade byggnadens karaktär och till dess kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Då sökta solceller inte bedömdes vara förenlig med plan- och bygglagens varsamhetskrav och uppfyllde inte de krav som ställs enligt 9 kap. 30 § PBL.

Remissinstans Västerbottens museum är hörd och i sitt yttrande nämner de att berörd byggnads befintliga tegeltak har kulören RAL 8023. Sökande har tagit del av Västerbottens museets yttrande och har reviderat solcellspanelernas kulör från kulören RAL 8015 till RAL 8023. Västerbottens museum skriver ytterligare i sitt yttrande att de röda solcellspaneler är en välkommen produktutveckling då de i vissa fall kan lämpa sig på tegelröda tak där svarta solpaneler blir väldigt synliga. Dock utgör solpaneler fortfarande en ändring vars påverkan på kulturvärden måste prövas från fall till fall och inte är lämplig i alla lägen.

Västerbottens museum rekommenderar att kommunen tar fram ett policydokument med generella riktlinjer avseende solceller inom riksintresseområden och andra utpekade miljöer och byggnader. Västerbottens museets yttrande finns att läsa i sin helhet i bilaga till beslutsunderlaget.

**Beslutsunderlag**

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-09-27
- Situationsplan och fasadritning inkommen 2023-07-07
- Fasadritning och illustration 2023-10-05
- Följebrev/yttranden från sökande
- Yttranden från remissinstanser

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Jesper Lundmark, 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****Bilagor**

- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning
- Informationsbilaga

**Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

**Giltighetstid**

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

**Verkställbarhet**

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

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

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

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

**Överklagan**

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

## § 257

Diariernr: BN-2023/00005

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

#### **Beslut**

**Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under september 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:
  - 151 beslut i bygglovs- och tillsynsärenden (beviljade bygglov, inspektionsärenden, OVK och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
2. Detaljplanering:
  - 4 beslut i ärenden om förhandsbesked (beviljade förhandsbesked, beslut om strandskyddsdispens) enligt förteckning.
3. Bostadsanpassning:
  - 70 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 1 251 026 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

#### **Anmälningssärenden**

- 6 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 delvis upphävt och 1 delvis ändrat beslut.
- 1 dom överklagat förhandsbesked som upphävts.
- 1 dom i överklagat detaljplaneärende.
- 1 beslut angående JO-anmälan.

**Umeå kommun**  
**Byggnadsnämnden**

**Sammanträdesprotokoll**  
**2023-10-18**

---

**Beredningsansvarig**

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare



## § 258

Diariernr: BN-2023/01536

### **Nämndinitiativ gällande ansökan om elsaneringsbidrag**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden avslår nämndinitiativet från Alf Molin (L), tjänstgörande ersättare, gällande ansökan om elsaneringsbidrag med motiveringen att frågan om bidrag till elsanering redan avgjorts av kommunfullmäktige den 25 september 2023, § 157.

#### **Ärendebeskrivning**

Vid sammanträdet väcker Alf Molin (L), tjänstgörande ersättare, så kallad nämndinitiativ enligt 4 kap. 20 § kommunallagen gällande ansökan om elsaneringsbidrag.

#### **Alf Molins (L) nämndinitiativ**

Den 25 september beslutade Umeå kommuns kommunfullmäktige att elsaneringsbidraget ska finnas kvar. Vid debatten framkom att ett av kriterierna som måste uppfyllas för att bidraget ska kunna sökas och beslutas är att sökanden inkommit med intyg utfärdat av läkare som visar att sökanden genomgått läkarundersökning enligt Socialstyrelsens allmänna råd SOSFS 1998:3. Denna SOSFS upphörde att gälla den 3 februari 2015.

Det framfördes även i debatten att regeringen gett Folkhälsomyndigheten uppdrag att ta fram en ny vägledning kring påverkan av långvarig exponering från lågfrekventa magnetfält från starkströmsledningar och tillhörande elnätsanläggningar. Det uppdraget ska avrapporteras 1 september 2024.

Med anledning av detta bör därför ett temporärt stopp för ansökan införas tills nya regler för ansökan tagits fram, baserat bland annat på resultatet av Folkhälsomyndighetens slutrapport.

Liberalerna yrkar att det införs ett temporärt stopp gällande ansökning om bidrag för elsanering i väntan på nya regler tagits fram vilka beaktar nämnda utredning och att SOSFS 1998:3 inte är gällande.

### Förslag till beslut på sammanträdet

Karin Svedlert (S) med instämmande av Mikael Berglund (S) – Avslag till nämndinitiativet.

Alf Molin (L) med instämmande av Robert Axebro (C), Ulrik Berg (M) och Jan Kollberg (KD) – Bifall till nämndinitiativet.

### Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden avslår nämndinitiativet.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till nämndinitiativet.
- Nej-röst för bifall till nämndinitiativet.

### Omröstningsresultat

Med 7 ja-röster mot 4 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att avslå Alf Molins (L) nämndinitiativ angående ansökan om elsaneringsbidrag.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)		X
Mona Westman	(S)	X	
Sebastian Svahn	(S)	X	
<del>Novalie Lilja</del> Karin Svedlert	<del>(S)</del> (S)	X	
Jonas Gustavsson	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)		X
Maria Olsson	(V)	X	
Jeanette Kjellberg	(MP)	X	
<del>Wilma Hvirfvel</del> Alf Molin	<del>(L)</del> (L)		X
Jan Kollberg	(KD)		X
<b>Summa</b>		<b>7</b>	<b>4</b>