

Byggnadsnämnden

Tid:	Torsdagen den 15 juni 2023 kl. 09:00–12:10
Plats:	Esplanaden, Länken
Beslutande:	Mikael Berglund (S), ordförande, § 150–166, 168–176 Sebastian Svahn (S) ersättare för Mikael Berglund (S) § 167 Robert Axebro (C), vice ordförande Mona Westman (S) Tichaona Dumba Maphosa (S) Karin Svedlert (S) ersättare för Novalie Lilja (S) Jonas Gustavsson (S) Ulrik Berg (M) Maria Olsson (V) Jeanette Kjellberg (MP) Wilma Hvirfvel (L) Stina Fahlgren (C) ersättare för Jan Kollberg (KD)
Övriga deltagare:	Se sidan två
Utses att justera:	Robert Axebro och Tichaona Dumba Maphosa § 167
Sekreterare: § 150–176 Hannele Häkkinen
Ordförande: Mikael Berglund § 150–166, 168–176 Robert Axebro § 167
Justerare: Robert Axebro Tichaona Dumba Maphosa § 167

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ:	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2023-06-15
Anslaget har satts upp:	2023-06-20
Anslaget tas ner:	2023-07-12
Förvaringsplats:	Stadshuset, sekreterarens tjänsterum Kuben vån 3
Underskrift:	Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Sebastian Svahn (S) § 150–166, 168–176

Jannice Persson (S)

Albin Norman (S)

Karl Modig (V)

Joel Berglund (MP)

Alf Molin (L)

Tjänstepersoner

Kajsa Jacobsson, planarkitekt § 156–159

Emma Teglund, planarkitekt § 156–159

Henrik Axelsson, planarkitekt § 160–161

Veronica Classon, planarkitekt § 160–161

Catrin Sandström, enhetschef lov § 162–176

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare § 163–164

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare § 163–166

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare § 168

Alexander Jaako, bygglovhandläggare § 169–170

Björn Nyström, bygglovhandläggare § 169–175

Anna Flatholm, stadsarkitekt

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

- § 150 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv juni 2023
- § 151 Namnsättning av kvarter Holmsund 2:42 med flera, Holmsund
- § 152 Namnsättning av gata Holmsund 2:42 med flera, Holmsund
- § 153 Förvaltningschefen informerar
- § 154 Byggnadsnämndens sammanträdestider 2024
- § 155 Stadsarkitekten informerar
- § 156 Detaljplan för del av Sörmjöle 2:190 samt Sörmjöle 2:187
- § 157 Planbesked för del av Stöcke 7:21 och del av Stöcke 9:6
- § 158 Planbesked för Stäven 1–3
- § 159 Planbesked för Ansmark 9:4
- § 160 Anumark 1:16 (skifte 6) – Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus
- § 161 Innerkasamark 6:10 – Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 162 Bygglövsavdelningen informerar
- § 163 Trandansen 1 – Ny prövning av ändrad användning av gemensamhetsytor till studentlägenheter (BN-2021/00673)
- § 164 Stöcksjö 18:20 – Nybyggnad av kontor
- § 165 Stadsliden 3:10 – Nybyggnad av skyttehall - efter återremiss
- § 166 Champinjonen 1 – Tillbyggnad av skola
- § 167 Trollskogen 6 – Nybyggnad av komplementbyggnad och ombyggnad av garage - efter återremiss
- § 168 Sörmjöle 1:37 – Till- och ombyggnad av enbostadshus samt rivning av förråd och del av enbostadshus
- § 169 Njord 28 – Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 170 Singeln 13 – Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 171 Holmsund 7:115 – Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 172 Glasbjörken 2 – Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 173 Lasten 5 – Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 174 Älgoxen S:3 – Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 175 Forsete 5 – Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 176 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden maj 2023

§ 150

Diarienum: BN-2023/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv juni 2023

Beslut

- Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:**
 - Ärende 19, Väduren 5 - Nybyggnad av komplementbyggnad, tillbyggnad av enbostadshus med garage med carport och inglasat uterum samt rivning av befintligt garage, utgår.
 - Ärende 20, Till- och ombyggnad av enbostadshus samt rivning av förråd och del av enbostadshus, tas som ärende 19.
 - Ärende 21, Njord 28 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL, tas upp som ärende 20.

 - Ärende 27, Forsete 5 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL, tas upp som ärende 26.
 - Ärende 28, Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden maj 2023, tas upp som ärende 27.
- Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:**
 - Mikael Berglund (S), ordförande, i ärende 18 (§ 167), Trollskogen 6 – Nybyggnad av komplementbyggnad och ombyggnad av garage.
- Byggnadsnämnden utser Tichaona Dumba Maphosa (S), att justera ärende 18 (§ 167), Trollskogen 6 – Nybyggnad av komplementbyggnad och ombyggnad av garage, då jäv föreligger för Mikael Berglund (S), ordförande.**

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 15 juni 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 2023-06-15

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 151

Diariernr: BN-2022/01675

Namnsättning av kvarter Holmsund 2:42 med flera, Holmsund

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa kvartersnamnet *Klotet* samt utöka kvartersnamnet *Solen*.

Ärendebeskrivning

Detaljplan har vunnit laga kraft för Holmsund 2:42 med flera. Syftet med detaljplanen är bland annat att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Planen innebär att ett nytt kvartersnamn behövs samt att kvartersnamnet *Solen* behöver utökas. Temat för kvarteren i områden är astronomi och det nya kvartersnamnet föreslås därför bli *Klotet*.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-05-03

Karta

Beredningsansvarig

Anna Helmersson, ortnamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

- Lantmäteri, Umeå kommun

§ 152

Diariernr: BN-2022/01676

Namnsättning av gata Holmsund 2:42 med flera, Holmsund

Beslut

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

Ärendebeskrivning

Detaljplan har vunnit laga kraft för Holmsund 2:42 med flera. Syftet med detaljplanen är bland annat att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Planen innebär att ett nytt gatunamn behövs. De omkringliggande gatunamnen är döpta efter den folkpark som tidigare fanns i området, det nya gatunamnet föreslås till Visgränd så att även det följer temat.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-05-03

Karta

Beredningsansvarig

Anna Helmersson, ortnamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

- Lantmäteri, Umeå kommun

§ 153

Diariernr: BN-2023/00006

Förvaltningschefen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Mikael Berglund (S), ordförande, ger återkoppling från presidiets möte med revisorerna och dialogen med KSNAU avseende handlingsplanen för budget i balans.

§ 154

Diariernr: BN-2022/00912

Byggnadsnämndens sammanträdestider 2024

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer datum och tider för nämndens sammanträden under 2024 enligt följande:

- 24 januari
- 21 februari
- 20 mars
- 24 april
- 22 maj
- 12 juni - tema/aktivitet
- 13 juni
- 21 augusti
- 18 september
- 16 oktober
- 20 november
- 11 december.

Sammanträden börjar klockan 9:00 om inget annat anges i kallelsen.

Ärendebeskrivning

Fastställande av datum och tider för byggnadsnämndens sammanträden under 2024.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-06-01

Datum och tider för byggnadsnämndens sammanträden 2024

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Byggnadsnämnden
- Byggnadsnämndens verksamheter

§ 155

Diarienum: BN-2023/00007

Stadsarkitekten informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträde den 13 juni 2023 bland annat gällande:

- Avsiktsförklaring Ansökan: Systemdemonstratorer för klimatneutrala städer
- Markanvisning på fastigheten Umeå Komministern 3
- Avtal om exploateringssamverkan Norra Ön
- Beslut om tilldelning kv. Frukträdet, Kryddgården och del av Nyttoväxten
- Exploateringsavtal Sörmjölle
- Informationsärenden
 - Pågående gatuombyggnader
 - Information om översiktsplan för Holmsund och Obbola

Byggnadsnämnden får återkoppling från:

- Nämndens cykelutflykt och stadsvandring den 14 juni.
- Fysisk planerings studieresa till Stockholm den 7–9 juni.

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Flatholm, stadsarkitekt

§ 156

Sörmjöle 2:190 och Sörmjöle 2:187

Diarienum: BN-2020/01141

Detaljplan för del av Sörmjöle 2:190 samt Sörmjöle 2:187

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för del av Sörmjöle 2:190 samt Sörmjöle 2:187.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för del av Sörmjöle 2:190 samt Sörmjöle 2:187 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för vatten till att omfatta området för kvartersmark för nytillkommande bebyggelse.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och omgivande bebyggelsestruktur. Vidare är syftet att skapa goda förutsättningar för hantering av dagvatten.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 17 juni 2020.

Detaljplanen möjliggör för att stycka av maximalt 17 fastigheter för bostadsändamål. Detaljplanen kompletterades efter granskningskedet med en dagvattenutredning för att påvisa hur hantering kan ske inom planområdet.

Samråd/Granskning

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

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 26 augusti – 16 september 2020, granskning 31 mars – 15 april 2021 samt förnyad granskning 21 februari – 8 mars 2023. Av de synpunkter som har inkommit har en samrådsredogörelse, ett granskningsutlåtande samt ett granskningsutlåtande från förnyad granskning upprättats av Umeå kommun, fysisk planering. Av sammanställningarna framgår att det finns en oro angående dagvatten, risk för översvämning, anpassning till omgivande bebyggelse samt hantering av avlopp.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att verksamhetsområdet för vatten utökas till att omfatta planområdet, men undantag för den befintliga fastigheten Sörmjölle 2:187.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter omfattar hantering av dagvatten, risk för översvämning, anpassning till omgivande bebyggelse samt hantering av avlopp.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-05-16

Antagandehandlingar

- Plankarta maj 2023
- Planbeskrivning mars 2023
- Samrådsredogörelse oktober 2020
- Granskningsutlåtande oktober 2022
- Granskningsutlåtande efter förnyad granskning mars 2023
- Gemensam avloppsanläggning 2019
- Gemensam avloppsanläggning, placering 2020
- Dagvattenutredning 2022

Beredningsansvariga

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

Fysisk planering, fysiskplanering@umea.se

Fysisk planering expedierar därefter beslutet till:

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen
- VAKIN

§ 157

Stöcke 7:21 och Stöcke 9:6

Diariernr: BN-2023/00335

Planbesked för del av Stöcke 7:21 och del av Stöcke 9:6

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning för del av Stöcke 7:21 och del av Stöcke 9:6.

Syfte

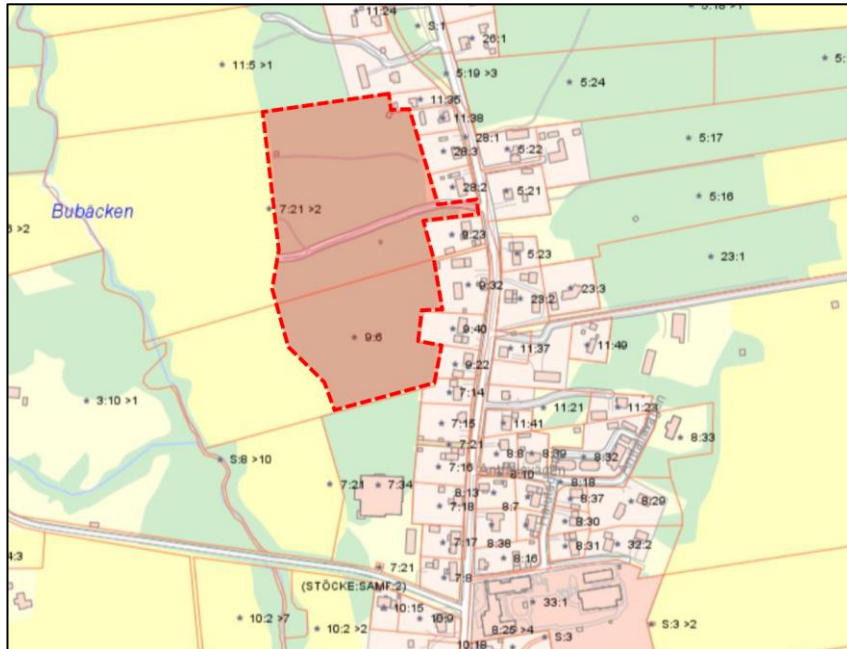
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för F-3-skola inklusive tillagningskök, matsal samt förskola med sex avdelningar.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Det utpekade området är beläget ca 9 km söder om Umeå stadskärna, längs väg 523. Området har en total area på ca 5 hektar och en mer precis placering av verksamheten kommer utredas i detaljplaneskedet.



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Umeå kommun Fastighet har utrett hur behovet av expansion av förskola och skola i Stöcke kan tillgodoses i Stöcke. Slutsatsen är att området som specificerats i ansökan behövs för att kommunen ska kunna möta ett långsiktigt behov av fler förskole- och skollokalerna i Stöcke.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen pekar ut fastigheterna som bebyggelseområde.

Fastigheterna är planlagda för bostäder och natur i gällande detaljplan från 1992.

Miljöpåverkan

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

Sammantagen bedömning

Ansökan bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner och bedöms bidra till kommunens mål om en levande landsbygd.

Förslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner och bidra till kommunens mål om en levande landsbygd.

Riktlinjer för fortsatt arbete

I ett kommande detaljplanearbete måste projektets avgränsning utredas. En inventering av naturvärden i området pågår, framtida placering av byggrätter ska anpassas efter utredningens slutsatser.

Utredningsbehov

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

- Naturvärdesinventering
- Dagvatten och VA-utredning

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

Beredningsansvarig

Adrian Hammar, planarkitekt

Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

- Sökanden

§ 158

Stäven 1, Stäven 2 och Stäven 3

Diarienum: BN-2023/00337

Planbesked för Stäven 1–3

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheterna Stäven 1–3.

Syfte

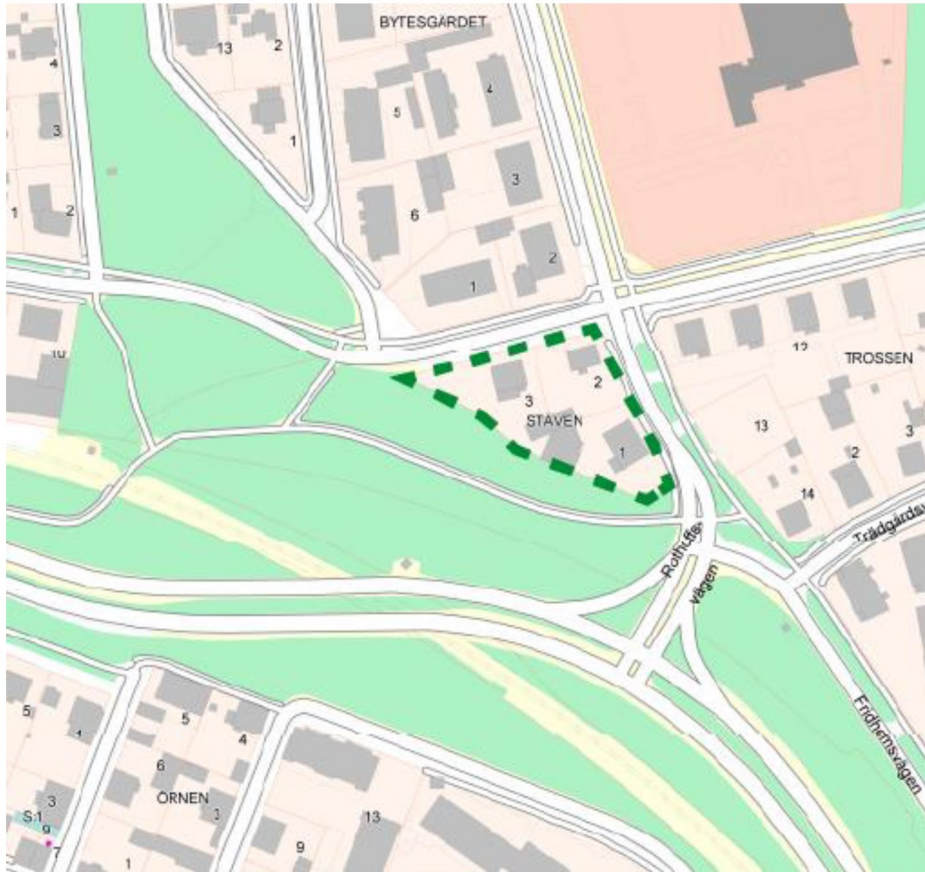
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i stads kvarter med inslag av handel. Syftet är även att säkerställa en god dagvattenhantering. Då området är del av ett större omvandlingsområde ska utformning av området ta hänsyn till övergripande strukturer så som stadsbild, trafiklösningar samt närliggande allmän platsmark.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget på nedre Haga ca en kilometer från Umeå Centrum. Kvarteret angränsas av Hemvägen i norr och Rothoffsvägen i öst. Området har en total area på ca 3 200 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Ansökan beskriver kvarteret Stäven som en ny entré till Gammlia med nya bostadshus. Huskropparna samt bullerdämpande struktur på uteplatsen beskrivs skapa en bullerskyddad innergård.

Friytan placeras delvis på ett kör- och planteringsbart bjälklag då parkering planeras förläggas i en halvt nedgrävd källare.

Tidigare ansökan på platsen från 2021 fick negativt planbesked med hänvisning till områdets översvämningsrisk och bullerproblematik.

Platsbesök

Inom respektive fastighet finns det idag en huvudbyggnad med komplementbyggnad. Komplementbyggnaderna inom respektive fastighet är sammanbyggda i den inre fastighetsgränsen.



Befintliga byggnader inom kvarteret Stäven

Kända planeringsförutsättningar**Tidigare ställningstaganden**

Översiktsplanen, *Fördjupning för de centrala stadsdelarna*, pekar ut planområdet som ett utvecklingsområde med goda möjligheter till förtätning av blandstadsbebyggelse. Den vision som uttrycks i översiktsplanen innebär att Rothoffsvägen på sikt förstärks som stråk inom Haga, med fler boende och fler besökare. Det är därför viktigt att tillkommande bebyggelse längs Rothoffsvägen ges en utformning både volymmässigt och till karaktär som stämmer överens med den dignitet Rothoffsvägen kommer att ha på sikt, eftersom bebyggelsen längs vägen kommer att utgöra väggarna i detta offentliga rum. Möjligheten att skapa förutsättning för mindre verksamheter i bottenvåningar bör studeras under planprocessen.

Förtätning inom kvarteret Stäven ligger i linje med visionen av hur Haga ska utvecklas. Den vision som uttrycks i översiktsplanen innebär att Rothoffsvägen förtätas med fler bostäder och verksamheter som innebär att Rothoffsvägen förstärks som stråk inom Haga.

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Inom detta område kan höga anläggningar och byggnader utgöra fysiska hinder för luftfarten. Marken är belägen på cirka + 10 meter och omfattas av en flyghinderhöjd på + 52,4 meter.

Gällande detaljplan för Fridhemsområdet (2480K-P6/1949) reglerar en byggrätt för bostäder inom fastigheterna Stäven 1–3 som är delvis genomförd. Bostäderna får uppföras i två våningar med vind med en byggnadshöjd om 7,6 meter. Fastigheten är reglerad med både prickad mark och korsmark.

Pågående planer i närområdet

Längs Rothoffsstråket pågår planarbete inom kvarteren Guldskrinet, Verkstaden och Bytesgårdet med inriktning att omvandla kvarter till stadskvarter med inslag av handel.

Haga är idag ett sårbart område ur dagvatten- och översvämningssynpunkt. Förstudier av planerade åtgärder längs Djupbäcken pågår.

Miljöpåverkan

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

Planområdet berörs av både trafik-, och tågbuller. Riskhänsyn behöver även tas med avseende på närhet till transportled för farligt gods.

Djupbäckens närområde är ett av de mest översvämingsdrabbade i Umeå vid skyfall. Närområdet bedöms ha betydelse för den totala dagvattenhanteringen längs nedre delen av Djupbäcken. Kvarteret ligger inom riskzon för översvämning.

Service och infrastruktur

Kvarteret har ett strategiskt läge med närhet till centrum, service och kollektivtrafik. Busslinje 7 går längs Hemvägen. In-/utfart bör med fördel riktas mot Hemvägen, inte mot Rothoffsvägen.

Fastigheterna ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

På platsen finns goda möjligheter till förtätning som ger bättre underlag för en utvecklad service och till bättre samband med stadskärnan. Planen bedöms även kunna bidra till att öka mängden hållbara resor.

Sammantagen bedömning

Den sammanvägda bedömningen är att ansökan bidrar till att uppfylla översiktsplanens intentioner.

Utifrån översvämningsrisk är en förutsättning för att påbörja planläggning att invänta att åtgärder för Djupbäcken är genomförda och säkerställda för att kunna påvisa att området är lämpligt för bebyggelse.

Utifrån de inkomna skisserna behöver byggnadernas storlek ses över för att kvarteret ska kunna tillgodose tillräcklig friyta i förhållande till tillkommande bruttoarea, samt att både parkeringar och avfallshantering ska rymmas inom fastigheten. Detta är även betydande i syfte att inte närliggande parkmark privatiseras.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Haga är idag ett sårbart område ur dagvattensynpunkt och det är i dagsläget inte lämpligt att tillföra hårdgjorda ytor. Området behöver invänta åtgärder längs Djupbäcken innan planläggning kan påbörjas.

Friyta i förhållande till tillkommande byggrätt behöver ses över för att säkerställa en tillräckligt stor och kvalitativ innergård. Det är viktigt att närliggande park fortsatt uppfattas som allmän.

I ett utpekad omvandlingsområde bör även aspekter som stadsbild och utformning av närliggande allmän plats tas i beaktade i ett större perspektiv än för just den enskilda platsen. En eventuell framtida utveckling av järnvägen behöver beaktas.

Utredningsbehov

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

- Dagvattenutredning
- Riskanalys farligt gods
- Bullerutredning

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.

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

Beredningsansvarig

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

§ 159

Ansmark 9:4

Diariernr: BN-2023/00456

Planbesked för Ansmark 9:4

Beslut

1. Byggnadsnämnden inleder inte planläggning av fastigheten Ansmark 9:4.
2. Byggnadsnämnden avslutar ärendet.

Reservation

Ulrik Berg (M), Wilma Hvirfvel (L) och Jeanette Kjellberg (MP) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Skäl till beslut

Förslaget strider mot gällande områdesbestämmelser, som bedömer området som olämpligt för bebyggelse. Det går också emot riktlinjerna i byggande i byar då förslaget inte följer befintlig byastruktur. Förslaget har heller inget stöd i kommunens övergripliga planering då det ligger utanför utpekade utvecklingsstråk i översiktsplanens tematiska tillägg för landsbygden.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av småhus, samt att anlägga en solcellspark i anslutning till bostäderna.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en småhusplan och om planarbetet påbörjas kommer den att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

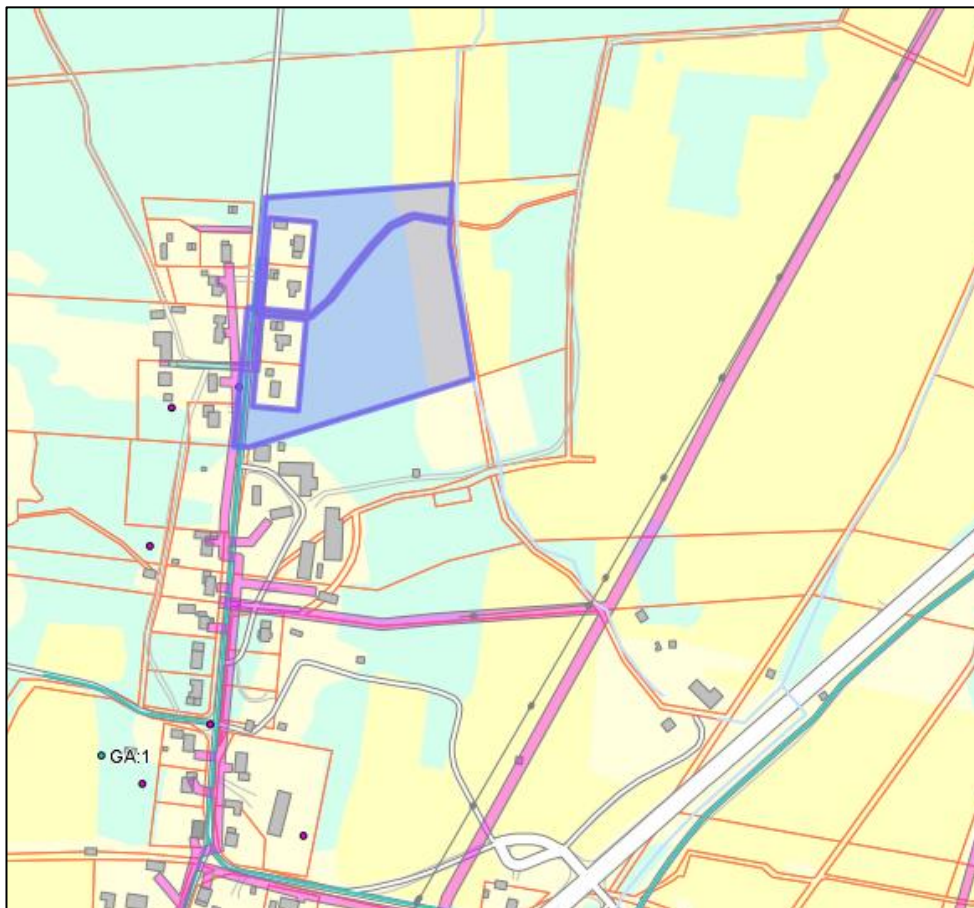
Planområdet är beläget ca 12 km sydväst om Umeå, längs E4:an nedanför Stöcksjö. Området har en total area på ca 30 000 m².

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökanden önskar avstycka sex stycken bostadstomter för självförsörjande ekohus, inom O-område i områdesbestämmelserna (*"Område som inte är lämpligt för ny bebyggelse med hänsyn till pågående markanvändning, landskapsbild och trafikbuller"*). Den föreslagna bebyggelsen skulle bli den första i området som hamnar i andra led från vägen, vilket bryter mot befintlig byastruktur och kommer att kräva en ny angoringsväg.

Sökanden vill även anlägga en "solcellspark" på ca 5 000 m² i anslutning till bostäderna.



Preliminär avgränsning av planområdet



Skiss ur ansökan. Längst ned till höger i bild syns befintlig bebyggelse.

Tidigare och pågående ansökningar i närområdet

Samma ansökan har kommit in och fått avslag år 2013 samt 2016. Andra ansökningar i närområdet har också fått avslag med hänvisning till att förslagen strider mot områdesbestämmelserna.

Under 2022 och 2023 har ett antal förhandsbesked samt två planansökningar beviljats längre upp längs Åsarvägen, men dessa följer radbystrukturen och ligger utanför områdesbestämmelserna.

Platsbesök

Ansmark by är utformat som en radby längs båda sidor om Åsarvägen, som är en enskild väg. Bebyggelsen är uppförd i ett till två och ett halvt våningsplan. Kulörer och utformning följer inget tydligt mönster.



Foton från platsbesök 2023-04-28

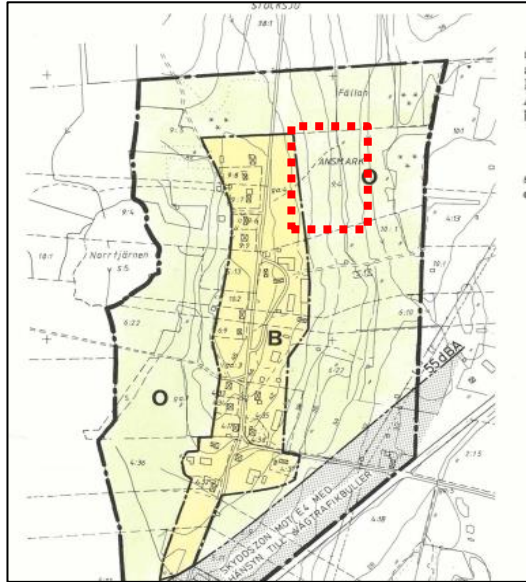
Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanens Fördjupning för Umeå (2011, aktualiserad 2016), samt Tematiskt tillägg för landsbygden (2018) gäller för platsen. Förslaget har inget tydligt stöd i översiktsplanen och området ligger inte inom utpekade tillväxtstråk för landsbygden.

Området omfattas inte av riksintresse och är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Den östra delen av planområdet utgörs av brukningsvärd jordbruksmark.

Området ligger inom områdesbestämmelser för del av Ansmark by, 2480-P95/5. Förslaget strider mot områdesbestämmelserna då bebyggelsen hamnar inom O-område som bedömts som ej lämpligt för bostäder, med hänvisning till landskapsbild och trafikbuller.



- O** Område som inte är lämpligt för ny bebyggelse med hänsyn till pågående markanvändning, landskapsbild samt trafikbuller och som därigenom inte uppfyller kravet för allmän lämplighet vid lokalisering av ny bebyggelse enligt PBL 2:3 samt PBL 3:1. Ändrad verksamhet från jordbruksdrift i ladugård till hantverk kan medges efter särskild prövning.
- B** Bebyggelseområde. Område där komplettering med ny bebyggelse kan tillåtas efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov. Upprättande av detaljplan kan komma att erfordras. Nybildad fastighet får ej understiga 1300 kvm.

Gällande områdesbestämmelser

Miljöpåverkan

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Området ligger dock inom Stöcksjöns avrinningsområde, där vattenförekomsterna Strömsbäcken och Stöcksjön är högt belastade och känsliga för ytterligare exploateringar.

Kan finnas aktiv sur sulfatjord på platsen.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen bidrar inte till att nå kommunens hållbarhetsmål; den bidrar med ett litet antal bostäder men på långt avstånd från centrum vilket skapar bilberoende och ökade trafikmängder, vilket också kan påverka exempelvis barns väg till skolbuss.

Sökandens ambition att uppföra nollenergihus samt en solcellspark går i linje med kommunens hållbarhetsmål, men är ingenting som säkerställs i samband med planbeskedet.

Sammantagen bedömning

Planen strider mot områdesbestämmelserna och Byggande i byar och saknar stöd i ÖP.

Tidigare bedömningar har slagit fast att platsen är olämplig för bebyggelse, och omständigheterna har inte förändrats sedan tidigare ansökningar gjordes.

Att påbörja en detaljplan här innebär att lägga stora kommunala resurser på ett mycket litet bostadstillskott som dessutom inte går i linje med kommunens utvecklingsstrategier och övergripande mål.

Utredningsbehov

Skulle planen ändå påbörjas bör den samordnas med övriga pågående projekt i närområdet, och jordbruksmarken bör uteslutas ur planområdet. Följande utredningar kommer då att behöva tas fram i detaljplanarbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- VA-utredning, samordnad med övrig planerad exploatering i närområdet.
- Aktiv sur sulfatjord på platsen bör undersökas.
- Arkeologisk utredning.

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

Beredningsansvarig

Karin Berggren, planarkitekt

Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Inte inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ulrik Berg (M) med instämmande av Wilma Hvirfvel (L) – Inleda planläggning

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att inte inleda planläggning.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för att inte inleda planläggning.
- Nej-röst för att inleda planläggning.

Omröstningsresultat

Med 8 ja-röster mot 3 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att inte inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)	X	
Mona Westman	(S)	X	
Tichaona Dumba Maphosa	(S)	X	
Novalie Lilja	(S)		
Karin Svedlert	(S)	X	
Jonas Gustavsson	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)		X
Maria Olsson	(V)	X	
Jeanette Kjellberg	(MP)		X
Wilma Hvirfvel	(L)		X
Jan Kollberg	(KD)		
Stina Fahlgren	(C)	X	
Summa		8	3

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

§ 160

Anumark 1:16

Diarienumr: BN-2023/00727

Anumark 1:16 (skifte 6) - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av berörda sakägare och remissinstanser.
2. Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med Umeå kommuns taxa för byggnadsnämndens verksamheter, fastställd av kommunfullmäktige den 16 november 2022.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Innan byggnadsnämnden fattar slutligt beslut i ärendet vill nämnden inhämta synpunkter från sakägare i ärendet och återremitterar därför ärendet för hörande av sakägare och övriga intressenter.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Anumark 1:16, skifte nr 6. Den föreslagna utformningen är ett enbostadshus om ca 150 m², ekonomibyggning/garage samt ytjordvärmeslingor i närliggande åkermark. Föreslagen tomtstorlek är ca 3 200 m² eller större, för hästgård eller rörelse. Sökanden har angett kommunal anslutning för vatten och enskild anläggning, i form av trekammarbrunn, för avlopp.

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

9 kap. PBL innehåller bestämmelser om bland annat förhandsbesked och bygglov. Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen,

om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det. Enligt 9 kap. 31 § ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden:

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

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

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-25

Situationsplan, daterad 2023-05-04

Beredningsansvariga

Henrik Axelsson, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

Föredragande

Henrik Axelsson, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Återremiss för hörande av berörda sakägare och remissinstanser.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet för hörande av berörda sakägare och remissinstanser.

Beslutet skickas till

- Sökanden

§ 161

Innerkasamark 6:10

Diarienum: BN-2023/00368

Innerkasamark 6:10 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, inom det område som i det här beslutet kallas den västra tomten.
2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § PBL, inom det område som i det här beslutet kallas den östra tomten, med villkor om att placeringen av uteplatser ska anpassas så att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställs.
3. Avgiften är beräknad till 9 400 kr, i enlighet med Umeå kommuns taxa för byggnadsnämndens verksamheter, fastställd av kommunfullmäktige den 16 november 2022. Den lagstadgade tidsfristen för beslut har överskridits med 2 veckor. Avgiften har reducerats med 6 266 kr med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Beräkning av avgift

Avgift förhandsbesked utanför planlagt område: 15 666 kr

Reducering: 6 266 kr

Summa: 9 400 kr

Reservation

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

Skäl till beslut

Den västra tomten

Byggnadsnämnden gör bedömningen att lokaliseringen av den föreslagna åtgärden inte stämmer överens med 2 kap. 3 § PBL, om bland annat att en ändamålsenlig struktur ska främjas med hänsyn till natur- och kulturvärden, eller med *Översiktsplan Umeå kommun, Tematiskt tillägg för landsbygdens*, riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper. Enligt riktlinjerna kan enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper ske i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt.

I det här fallet placeras det föreslagna enbostadshuset i ett andra led från väg 522. Bebyggelsen i området ligger i huvudsak placerad i ett led parallellt med väg 522. I direkt anslutning till det föreslagna enbostadshuset ligger två nyligen uppförda enbostadshus på Innerkasamark 6:28 och Innerkasamark 6:29. Då det föreslagna enbostadshuset placeras i ett andra led från väg 522, samt att placeringen innebär att det bildas en tät bebyggelsegrupp i ett område som i övrigt präglas av mer utspridd bebyggelse i landsbygdsmiljö, bedömer byggnadsnämnden att lokaliseringen av ny bostadsbebyggelse på det sätt som föreslås i ansökan inte samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt.

På grund av placeringen bedömer byggnadsnämnden att den föreslagna åtgärden inte heller stämmer med de förhållningsätt för byn/bebyggelsegruppen som finns i Umeå kommuns dokument *Byggande i byarna*. I förhållningssätten 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".

Med anledning av att den planerade åtgärden kräver att en ny vägsträckning anläggs gör byggnadsnämnden bedömningen att den föreslagna åtgärden inte stämmer överens med bestämmelserna i 2 kap. 5 § PBL, om möjligheterna att ordna bl.a. trafik, eller med förhållningssättet i *Byggande i byarna* som anger att ny bebyggelse i första hand placeras intill befintlig väg.

Byggnadsnämnden anser att den planerade åtgärden inte är lämplig att vidta på den föreslagna platsen. Inkomna yttranden föranleder ingen annan bedömning. Beslut om att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom det område, inom fastigheten Innerkasamark 6:10, som i det här beslutet kallas den västra tomten bör därför tas.

Den östra tomten

Byggnadsnämnden gör bedömningen att enbostadshuset lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet på det sätt som avses i 2 kap. 5 § PBL och 6 a § första stycket 1 PBL, under förutsättning att placeringen av uteplatser ska anpassas så att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställs. Då VA-gruppen har meddelat att tillkommande bebyggelse ska införlivas i verksamhetsområde för vatten och spillvatten, om ansökan om förhandsbesked beviljas, gör byggnadsnämnden bedömningen att VA- frågan kan lösas på ett hållbart sätt. Då infart kan anordnas med en liten förlängning av befintlig väg bedöms lokaliseringen vara hållbar utifrån möjligheten att ordna trafik. Byggnadsnämnden gör bedömningen att de föreslagna åtgärderna inte heller strider mot övriga bestämmelser i 2 kap. PBL. De yttranden som har kommit in föranleder ingen annan bedömning från byggnadsnämndens sida.

Sökanden har skickat med en bilaga till ansökan med vad som får förstås som ett förslag till möjlig utformning av de tänkta enbostadshusen. Den slutliga placeringen och utformningen, för enbostadshuset inom den östra tomten, är inte föremål för prövning i förhandsbeskedet.

Byggnadsnämnden bedömer, mot bakgrund av ovanstående, att förutsättningarna för att bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom det område, inom fastigheten Innerkasamark 6:10, som i det här beslutet kallas den västra tomten uppfylls med hjälp av villkor om att placeringen av uteplatser anpassas så att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställs.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Innerkasamark 6:10, skifte 1. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen norr om Yttersjö, på den västra sidan av Bjännsjön.

Inom det aktuella området, ca en kilometer söder om och en kilometer norr om den i ansökan aktuella platsen, är den befintliga bostadsbebyggelsen som ligger väster om väg 522 i huvudsak placerad längs vägen, på rad i ett led. Den befintliga bebyggelsen har direktutfarter mot vägen eller ansluter till den via enskilda vägar. På fastigheten är det sedan tidigare beviljat förhandsbesked (BN-2019/02343) och bygglov för två enbostadshus som följer detta bebyggelsemönster (Innerkasamark 6:28 och Innerkasamark 6:29). En av de föreslagna tomterna (den östra tomten) placeras i linje med de befintliga tomterna. Den andra planerade tomten (den västra tomten) placeras i ett andra led sett från väg 522.

Föreslagna tomtstorlekar är enligt ansökan ca 1 500 m² och infarter till de planerade tomterna planeras att anordnas via en förlängning av en befintlig enskild väg som ansluter till väg 522. Sökanden har angett att de avser att ansluta till kommunalt vatten och avlopp. Fastigheten ligger utanför, men i närheten av, kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. VA-gruppen har meddelat att tillkommande bebyggelse ska införlivas i verksamhetsområde för vatten och spillvatten, om ansökan om förhandsbesked beviljas.

Den planerade lokaliseringen ligger på den västra sidan om Bjännsjön, vilken omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Den östra av de två planerade tomterna ligger inom strandskyddat område, dvs inom 100 m från strandlinjen, samt en mindre del av den västra tomten. Det finns en inlämnad ansökan om strandskyddsdispens BN-2023/00369.

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

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

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. 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".

Enligt 2 kap. 5 § första stycket fjärde punkten PBL ska bebyggelse och byggnadsverk i ärenden om förhandsbesked lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga bland annat bullerstörningar. Enligt 2 kap. 6 a § första stycket första punkten PBL ska bostadsbyggnader i ärenden om bygglov lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller. Av paragrafens tredje stycke framgår det att detta tillämpas även i ärenden om förhandsbesked.

Enligt 3 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Umeå kommuns kartläggning av omgivningsbuller (beräknade utifrån trafikår 2015–2016) är den planerade östra tomten utsatt för trafikbuller från väg 522, den är utsatt för ekvivalent ljudnivå med dygnsmedelvärde över 50 dBA samt över 70 dBA maximal ljudnivå.

Inkomna yttranden

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

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.

Vakin Avfall och återvinning har yttrat sig och skriver att sopkärl ställs ut på närmsta väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Transportväg och uppställningsplats måste uppfylla gällande NOA, tänk på att uppställningsplatsen för sop- och slamtömningsfordon ska vara så nära hämtplatsen som möjligt. Trafik får inte hindras när hämtningsfordonet står still och avfall lastas i. Vid anläggande av enskilt avlopp tänk på att avståndet mellan uppställningsplats för slambil och slamavskiljare inte bör överstiga 10 meter samt att vändmöjlighet för slambilen måste finnas. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Vakin VA skriver att tilltänkt bebyggelse ligger utanför men i närheten av verksamhetsområde för vatten och spillvatten och att ärendet därför måste lyftas i VA-gruppen för beslut om ev. utvidgande av verksamhetsområde.

VA-gruppen meddelar att tilltänkt bostadsbebyggelse inom fastigheten ska införlivas i verksamhetsområde för vatten och spillvatten om ansökan om förhandsbesked beviljas. Detta innebär att bebyggelse inom fastigheten har rätt att anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver sammanfattningsvis att de tillstyrker den föreslagna lokaliseringen med förbehållet att det för den ena av de föreslagna placeringarna kan behövas dispens från strandskyddsbestämmelserna. 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 och att bostaden enligt ansökan ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Fastighetsägarna till Innerkasamark 6:28 har yttrat sig och skriver sammanfattningsvis att närheten till skog och natur var avgörande vid deras köp av sin tomt och att de vid köpet fått ett muntligt löfte om att inga fler tomter skulle styckas ut från fastigheten. De skriver vidare att de inte ser hur de två tänkta tomterna skulle kunna följa samma bebyggelsestruktur som de befintliga tomterna pga. nivåskillnader och berggrund. De skriver att arbetet med marken kommer kräva sprängning eller borrhning vilket innebär osäkerhet och buller för grannarna. Fastighetsägarna skriver även att höjdskillnaderna kommer att innebära insyn på deras tomt. De skriver vidare att de inte vill att det blir mer trafik på den befintliga vägen då det kan innebära att det blir osäkrare för barnen, buller och ökade underhållskostnader. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Fastighetsägarna till Innerkasamark 6:29 har yttrat sig och skriver sammanfattningsvis att de vid köp av sin fastighet fick ett muntligt löfte om att inga fler tomter skulle styckas ut från fastigheten. De menar att placeringen och utformningen av de planerade husen kommer påverka deras boende negativt och störa deras lugn och trivsel i området samt att det kan innebära en värdeminskning för befintlig bebyggelse. Fastighetsägarna är oroade för hur vägfrågan ska lösas och vilka kostnader det kan innebära. De skriver också att byggprojektet kommer att vara störande och innebära ökad fara för lekande barn på grund av tung trafik, buller och en farlig byggplatsmiljö. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Fastighetsägarna till Innerkasamark 11:16 har yttrat sig och skriver att de motsäger sig nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Innerkasamark 6:10 p.g.a. de och andra berörda fastighetsägare fått muntliga avtal om att det inte ska byggas mer på fastigheten. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Inkomna yttranden från sökanden

Sökanden har inkommit med ett yttrande där han sammanfattningsvis anger att han aldrig lovat att avstå från att stycka av tomter för all framtid och att han nu vill bidra till den gröna omställningen och utveckla Yttersjöes fina läge. Han skriver också att Livolo Bygg ska yttra sig i allt som gäller byggnadsplanerna. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Livolo Bygg, som har en fullmakt för att företräda sökanden i ärendet, har inkommit med ett yttrande. Det yttrandet finns i sin helhet bifogat till detta beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-31

3 st situationsplaner, daterade 2023-03-26

Följebrev till ansökan, daterat 2023-03-26

Bilaga, broschyr medföljande ansökan, daterad 2023-03-26

Yttrande från Umeå Energi Fjärrvärme, inkommet 2023-05-05

Yttrande från Umeå Energi, Elnät, inkommet 2023-05-05

Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2023-05-08

Yttrande från Vakin VA, inkommet 2023-05-23

Yttrande från VA-gruppen, inkommet 2023-05-23

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2023-05-16

Yttrande från fastighetsägare till Innerkasamark 6:28, inkommet 2023-05-18

Yttrande från fastighetsägare till Innerkasamark 6:29, inkommet 2023-05-18

Yttrande från fastighetsägare till Innerkasamark 11:16, inkommet 2023-05-19

Yttrande från sökanden, inkommet 2023-05-28

Yttrande från Livolo Bygg, med bilaga fullmakt, inkommet 2023-05-29

Beredningsansvariga

Veronica Classon, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall till ansökan om förhandsbesked på den östra tomten och avslag till den på västra tomten enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Wilma Hvirfvel (L) – Bifall även till ansökan om förhandsbesked på den västra tomten.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Information

Upplysningar

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

Strandskydd: De åtgärder som ansökan om förhandsbesked omfattar kan, i det här fallet, vara sådana åtgärder som det också krävs strandskyddsdispens för att få uppföras, enligt bestämmelserna i 7 kap. miljöbalken.

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.

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) 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
- Fastighetsägare till Innerkasamark 6:28
- Fastighetsägare till Innerkasamark 6:29
- Fastighetsägare till Innerkasamark 11:16

§ 162

Diariernr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller normalt:

- Bygglov av intresse för byggnadsnämnden
- Nya rättsfall eller praxis
- Övrig information

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-06-01

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef

Catrin Sandström, enhetschef lov

§ 163

Trandansen 1

Diarienumr: BN-2023/00747

Ny prövning av ändrad användning av gemensamhetsytor till studentlägenheter (BN-2021/00673)

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad.

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 åtgärden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked har getts.
5. Avgiften för bygglovet är 11 190 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 8 maj 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Tillbyggnaden på prickmark är i mycket liten omfattning och nödvändig för att utifrån nya krav från postleverantören kunna upprätthålla viktig service.

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

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

Ärendebeskrivning

Den aktuella delen av fastigheten Trandansen 1 omfattas av detaljplanen 2480K-P136/1965. Åtgärden avser tillbyggnad med ett skärmtak över postboxar på 6,3 m². Taket utgörs av korrugerad plåt i röd kulör, lik befintlig plåt, och träkonstruktioner i ljus grå kulör.

Tidigare lov, BN-2021/00673, som beviljades den 11 oktober 2021, avsåg ändrad användning av gemensamhetsytor till studentlägenheter, fasadändring, nybyggnad av cykelskärmtak, ändring av befintligt ventilationssystem, vattenförsörjning och avlopp.

Handläggning

Sökande har beretts tillfälle att yttra sig över förslaget till beslut och lämnat följande synpunkter: sökande ser ingen annan lösning för postboxarna i aktuell byggnad. Ursprunglig lösning var att placera postboxarna på respektive våningsplan men Postnord säger nej till den lösningen. Eftersom det rör sig om 98 postboxar så får de inte plats på entréplanet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-23
- Situationsplan, inkommen 2023-05-08
- Plan- och fasadritning, inkommen 2023-05-08
- Fasadritning, inkommen 2023-05-08
- Fasad- och sektionsritning, inkommen 2023-05-08
- Följebrev, inkommet 2023-05-24

Beredningsansvarig

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Föredragande

Catrin Sandström, enhetschef lov

Förslag till beslut på sammanträdet

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

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

Beslutsordning

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

Information

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

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

Verkställbarhet

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

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

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande

Beslutet med tillhörande bilagor skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 164

Stöcksjö 18:20

Diarienum: BN-2022/02054

Nybyggnad av kontor

Beslut

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

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 14 februari 2023. Tidsfristen har överskridits med 4 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av kontor på fastigheten Stöcksjö 18:20. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

En av förutsättningarna för att bevilja bygglov är att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 5 § att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i anslutning till hästhållning med både stall och hagar. Hästhållningen består av ridhus med två ridbanor, ett stall för 40-talet hästar. Miljö- och hälsoskydds-nämnden avstyrker bygglov på den aktuella platsen då risken för framtida olägenhet

för människors hälsa framför allt allergen från hästar bedöms vara alltför stor för människor i den tilltänkta kontorsbyggnaden. De nämner också att den större verksamheten med hästar som bedrivs kan utöver spridning av allergener från hästar generera risk för damning, lukter och ökad mängd flugor.

Bygglovsavdelningens bedömning är att den sökta åtgärden inte är förenlig med det allmänna intresset om markens användande. Eftersom föreslagna åtgärder inte uppfyller samtliga förutsättningar enligt de krav som ställs enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av kontor på fastigheten Stöcksjö 18:20. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Kontorsbyggnaden uppförs med en byggnadsarea på ca 143 kvm samt ett förråd på ca 42 kvm. Byggnadernas fasader utgörs av ståenden träpanel i faluröd kulör. Kontorsbyggnadens tak utgörs av röda takpannor och förrådet av rött tak i betong. Byggnaderna uppfyller kravet på att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

På fastigheten Stöcksjö 18:20 finns ett tillsynsärende, diarienummer BN-2020/02010, för olovligt anordnade av upplag. Beslutet i byggnadsnämnden överklagades till länsstyrelsen, som tagit beslut den 6 april 2023 i ärendet om överklagan. Beslutet har inte vunnit laga kraft då en part i ärendet har överklagat till mark- och miljödomstolen och den andra parten i ärendet har inte kunnat delges. De två byggnaderna som aktuell ansökan avser är de två byggnader som har stått uppallat på fastigheten tidigare och del av det pågående ärendet gällande olovlig anordnande av upplag.

På fastigheten Stöcksjö 18:20 har vid ett flertal tillfällen prövats för planläggning och lov. Dels i fråga om bostäder, dels i fråga om utökad industriverksamhet. Då området gränsar till hästhållning har bostäder på fastigheten avstyrkts med hänvisning till då gällande uppfattning om nödvändiga skyddsavstånd. Förslag till industrietableringar (bland annat

industriradhus) har ansetts vara för skissartade för att realisera utan en övergripande planering av området. Den tidigare gällande översiktsplanen, ÖPL 98, var delar av området dessutom utpekade som naturområde av intresse för det rörliga friluftslivet. I den nu gällande översiktsplanen nämns inte området specifikt, men angränsar till både ett vägreservat samt ett så kallat reservområde för framtida utveckling, där översiktsplanen anger att bebyggande ska betraktas restriktivt med hänsyn till framtida behov av markanspråk.

Handläggning

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över åtgärden. Yttranden har inkommit från sakägare Stöcksjö bysamfällighet och Långtorpet 1:1 gällande skrotbilar på tomten (miljöfråga) och att det stora antalet parkering som sökande redovisat riskerar att sökande fortsätter sitt samlande av skrotbilar som också sker på en annan fastighet i byn som sökande äger.

Remiss har skickats till Vakin Avfall, Vakin VA, Umeå Energi, Miljö- och hälsoskydd och Umeå Airport (Swedavia) eftersom åtgärden planeras uppföras på en obebyggd fastighet.

Vakin Avfall har inget att erinra under förutsättning att anvisningar i gällande NOA följs.

Vakin VA har inget att erinra, men upplyser att fastigheten kan anslutas till vatten och spillvatten, men att det i dagsläget inte finns VA-serviser till den kommunala anläggningen och att sökande måste skicka in en ansökan till dom om det är aktuellt och vad som ska beaktas för en godkänd anslutning till vatten och avlopp.

Umeå Energi har inget att erinra men upplyser att om kontakta dom i god tid som möjligt om det blir aktuellt att ansluta till elnätet.

Swedavia har inget att erinra.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker bygglov på den aktuella platsen då risken för framtida olägenhet för människors hälsa framför allt allergen

från hästar bedöms vara alltför stor för människor i den tilltänkta kontorsbyggnaden. De nämner också att den större verksamheten med hästar som bedrivs kan utöver spridning av allergener från hästar generera risk för damning, lukter och ökad mängdflugor.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över inkomna synpunkter och remisser. Sökande har yttrat följande:

Att de uppfattar det som att naturvårdsverkets 200 metersregel till byggnation av bostäder är det som eventuellt är en stötesten. Den här ansökan avser ett kontor. Regler har ändrats och i detta fall finns det träd mellan hagar och kontor vilket minskar allergener med ca 20 %. De flesta kommuner har andra regler gällande skyddsavstånd om 100 till staldörr och 50 meter till hagar. Kontorsbyggnaden står ca 200 meter från ingången till stallet samt 55 meter från hagarna så det är inom de marginalerna. Sökande har skickat med en länk till en utredning som gäller ett stort bostadsområde i en annan kommun. De har även skickat en text från Boverket som framför lättnader i bedömning av lämplighet i närheten av hästgårdar och annan djurhållning.

De inlämnade synpunkterna förändrar inte bygglovsavdelningens ställningstagande. Miljö- och hälsoskydd har bedömt ärendet utifrån ansökan om bygglov för nybyggnad av kontor och avstyrker bygglov utifrån att det är nybyggnation av kontor på grund av risken för människors hälsa och säkerhet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-10
- Nybyggnadskarta, inkommen 2023-02-03
- Situationsplan, inkommen 2023-02-14
- Planritning hus 1, inkommen 2023-02-14
- Fasadritning hus 1, inkommen 2023-02-14
- Sektionsritning hus 1 (enbart sektionen är del av beslutet) på del av ritning benämnd plan-, fasad, och sektionsritning, inkommen 2023-02-03
- Planritning och sektionsritning hus 2, (enbart planritning och sektionsritning är del av beslutet) på del av ritning benämnd plan-, fasad- och sektionsritning, inkommen 2023-02-03
- Fasadritningar hus 2, inkommen 2023-02-14

- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

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

Beslutsordning

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

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*.

§ 165

Stadsliden 3:10

Diarienum: BN-2023/00117

Nybyggnad av skyttehall - efter återremiss

Beslut

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

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Folke Parkle.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 35 808 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 7 mars 2023. Tidsfristen har överskridits med över 4 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Ansökan innehåller en byggnad av stor samhällsbetydelse såväl lokalt som nationellt. Ansökan innebär en överträdelse av byggrätten inom området. Användningsområdet är mycket specialiserat och innebär ingen påtaglig ökning av trafik eller besökare till området vilket byggnadsnämnden ser som lindrande gällande överträdelse av byggrätt. Ansökan är väl förenlig med detaljplanens syfte.

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

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnation av skyttehall inom fastigheten Stadsliden 3:10, belägen på Umestan/Garnisonsområdet.

Polisen kan inte längre använda den tidigare skyttehallen och önskar därför uppföra en ny skytte- och träningsanläggning i anslutning till byggnader där polisutbildning bedrivs idag.

Fastigheten ligger inom influensområde för totalförsvaret och därmed skulle ärendet behöva remitteras till Försvarmakten för att kunna veta eventuella synpunkter.

Byggnaden planeras få tre våningar och en bruttoarea om 3 763 kvm. Området omfattas av detaljplan 2480K-P06/44, som anger användningen CS, centrumverksamhet och skola. Den del av detaljplanen där byggnation skulle uppföras anges bland annat att största bruttoarea i kvm ovan mark får vara 26 260 kvm, och att befintlig bruttoarea redan uppgår till 26 260 kvm. I planbeskrivningen nämns också att någon ytterligare exploatering inte föreslås inom området. Alla befintliga byggnader som redan fanns när detaljplanen vann laga kraft är fortfarande på plats och därmed bedöms att det inte finns någon byggrätt kvar inom området.

Föreslagen byggnad placeras också på ett område som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik och i direkt anslutning till söder mot Västerbottens regemente (I20) byggnadsminneområde.

Enligt detaljplanen ska utomhusljudnivån från skjutbanor inte överskrida 60 dB(A) mellan kl. 7-22. Kommunens bullerutredning indikerar att den hamnar mellan 65 och 80 dB(A) i området där byggnaden önskas placeras.

Handläggning

Ärendet har varit uppe för beslut i byggnadsnämnden tidigare där det beslutades att ärendet skulle återremitteras för hörande av berörda sakägare och remissinstanser.

Innan dess hade sökande getts tillfälle att yttra sig om förslaget till beslut. De framförde att den skyttehall som de önskar uppföra är oerhört viktig för polisens verksamhet i Umeå och även för Umeå som stad.

Polismyndigheten har efter utredningar kommit fram till att den bästa platsen för en sådan anläggning är just Umestan Företagspark och närheten till övriga förhyrningar och övningsområden där de bedriver delar av sin polisutbildning.

Polismyndigheten har förlagt sin vidareutbildning för befintliga poliser för hela Sverige på just Umestan Företagspark.

En del av polis- samt vidareutbildningen av befintliga poliser är naturligtvis skytte. Därav vikten av att skyttehallen förläggs i nära anslutning till övriga förhyrningar.

Grunden till att polismyndigheten behöver en ny skyttehall ligger i att Fortifikationsverket (militären) förvärvade den nuvarande anläggningen från sökande år 2020 och därför måste polisen nu lämna den och är därför i akut behov av en ny.

Efter nämndens beslut att återremittera ärendet har berörda sakägare getts tillfälle att yttra sig över åtgärden. Inga synpunkter har kommit in.

Remissvar har inkommit från miljö- och hälsoskyddsnämnden som svarat att vid projektering av byggnaden måste risken för bullerstörningar till den närliggande skolbyggnaden beaktas. Eventuellt kan en bullerberäkning behöva utföras för att veta vilka ljudnivåer som den bullrande verksamheten kan komma att medföra på utsidan av husfasaden. Utifrån en beräkning kan byggherren därefter planera byggnadens utformning.

Umeå Energi Elnät AB har också lämnat ett yttrande i frågan om befintliga elledningar som berörs och som får ej överbyggas eller byggas in och därmed behöver flyttas.

Vakin – vatten och avlopp informerar att inom området för byggnationen finns inga allmänna VA-ledningar utan endast privata VA-ledningar som hamnar i omedelbar närhet med nybyggnationen.

En ansökan om att ansluta till den kommunala VA-anläggningen ska skickas in innan nybyggnation.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-26
- Situationsplan, inkommen 2023-02-21
- Planritning, inkommen 2023-02-21
- Fasadritning, inkommen 2023-02-21
- Sektionsritning, inkommen 2023-02-21
- Följebrev, inkommen 2023-02-06

Beredningsansvarig/Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Wilma Hvirfvel (L) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

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

Information**Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

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

Verkställbarhet

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

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

Bilagor

- Kallelse till tekniskt samråd
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande

Beslutet med tillhörande bilagor skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 166

Champinjonen 1

Diarienum: BN-2023/00199

Tillbyggnad av skola

Beslut

1. Byggnadsnämnden delegerar till ordföranden att besluta i ärendet efter att ansökan kompletterats med lösning för cykel- och bilparkering.
2. Avgiften meddelats och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Avvikelsen för befintlig byggnad gjordes i samband med att skolan byggdes 1961. Den nya byggnaden och länkdelen mellan skolorna är placerade och utformade i enlighet med gällande plan. Byggnadsnämnden anser att den tidigare avvikelsen inte ska hindra byggnation av de tillkommande huskropparna. Avvikelsen avseende takhöjd är motiverad av att byggnaden avses byggas med stomme av trä vilket är positivt ur klimatsynpunkt. Ansökan stämmer väl med detaljplanens syfte.

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.

Innan bygglovet kan beviljas behöver ansökan dock kompletteras med lösning för cykel- och bilparkering. Byggnadsnämnden delegerar till ordföranden att besluta i ärendet efter att ansökan kompletterats med erforderliga handlingar.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av befintlig skola. Åtgärden vidtas inom ett område som omfattas av detaljplan, 2480K-P2/1955. På fastigheten finns

sedan 1961 en skola som används idag för vuxenutbildning och som byggdes från början delvis på prickad mark parallellt med Mossvägen och med entréerna på parkmark. Kommunens planer är att omplacera verksamheten som idag drivs på Vasaskolan i tillbyggnationen som föreslås med ansökan och på så sätt centralisera hela vuxenutbildning på samma plats.

En ny tvåvåningskropp med källare föreslås på den nedre delen av fastigheten parallellt med den befintliga byggnaden. Båda kropparna sys ihop med en länk där en ny gemensam entré mot Nydalavägen planeras. Suterrängvåning med klassrum på den nya kroppen ska utformas som en betongsockel. Resten av de långa fasaderna ska uppföras med rödbrunt tegel och mörkgrå glaspartier samt taket med mörkgrå falsad plåt. Centrala delar av gavlarna föreslås uppföras med värmebehandlad trä för att samspela med länken.

Förbindelsen i en våning mellan båda kropparna föregås av en pergola och kommer att upplevas lättare tack vare det material som valts för fasaden och tak, värmebehandlad träpanel respektive mörkgrå papptak. Materialval, fönstersrytm och volym bedöms samspela på ett bra sätt både med omgivningen och den befintliga byggnaden inom fastigheten. En skuggstudie bifogas till ansökan där redovisas att den eventuella inverkan av tillbyggnaden på den närliggande fastigheter är väldig begränsad.

Enligt parkeringsutredning som följer med ansökan beräknas det totala behovet av besöks- och personalparkering vara ca 42 p-platser, som inte kan tillgodoses inom fastigheten där bara redovisas 25 bilparkeringar, varav 2 HKP.

Parkeringsyta på angränsande fastighet Läroverket 1 (Maja Beskow) planeras utökas för att tillgodose behovet (BN-2023/00811).

Handläggning

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

Remiss har skickats till Umeå Energi eftersom åtgärden kan beröra befintliga ledningar. Umeå Energi har inget att erinra avseende elnät och fjärrvärmeledningar, men informerar att längs fastighetsgränsen i nuvarande GC mot Nydalavägen ligger fiberkanalisation. Om någon ledning påverkas ska Umeå Energi kontaktas och vid schaktarbete ska alltid ledningskollen.se användas för kabelutsättning.

Remiss har skickats också till Gator och parker. De upplyser att det är önskvärt att träd kan planteras längs fastigheten för att låta trädraden löpa ned mot korsningen med Axtorpsvägen/Gammliaavägen. Frågan ska diskuteras direkt med sökande. Gator och parker förordar att bygglovets beviljas under förutsättning att tillräckligt med bilparkering ordnas (BN-2023/00811) och att cykelparkeringar ordnas på fastighetsmark alternativt att en överenskommelse mellan parterna uppnås för att bygga cykelparkeringar på parkmark.

Sökande begär om avsteg från detaljplanens begränsning av byggnadshöjd på 8 meter, för att öka byggnadshöjden till 8,5 m. Höjningen möjliggör att bygga stommen i trä vilket ger en besparing på ca 76 CO₂e per kvm eller totalt 243 ton CO₂e (beräknat med värden för boverkets klimatdatabas) mot för att bygga med betongbjälklag.

Enligt sökande möjliggör ökningen att bygga i suterräng där byggnaden kan följa tomtens befintliga sluttning, vilket harmoniserar med befintlig suterrängbyggnad. Byggnaden får också mer energieffektiv konstruktion på grund av sin kompakta form och man får bevara mer av tomtens orörd, vilken består delvis av gamla träd med höga värden.

Ökningen på 0,5 m har dessutom få negativa effekter på området. Den nya byggnaden får samma nockhöjd som den befintliga och tack vare dess läge på fastigheten skapar den ingen betydande skuggning för omgivande fastigheter.

Enligt sökanden är avvikelsen en konsekvens av materialval för bärande konstruktionen. Orsaken för valet är att Umeå kommun har flera uppsatta mål om minskad klimatpåverkan och reduktion av växthusgasutsläpp, som sagt. Att bygga bärandekonstruktionen helt i trä möjliggör att minska

klimatpåverkan med 60 % jämfört med en konstruktion i betong och stål i liknande egenskaper. Nackdelen är att en konstruktion i trä bygger mer på höjden än i betong.

Sökande argumenterar att byggnadshöjden i detaljplanen från 1955 är satt efter dåtidens byggnadsstandard vilket skiljer sig mycket från dagens BBR-krav. Generellt försvåras möjligheten att uppfylla flera av dagens BBR-krav om mellanbjälklagshöjderna är låga bl.a. avseende ventilationssystemet. Sökandes bedömning är att avvikelsen inte kommer att påverka anliggande fastigheter i någon större utsträckning. Byggnaden har en något högre byggnadshöjd än vad som anges i detaljplanen men får samma nockhöjd som befintlig byggnad. Sökanden anser därmed att avvikelsen bör kunna ses som mindre och vara förenlig med detaljplanens syfte.

Angående antal cykelparkeringsplatser påpekas att det inte finns någon parkeringsnorm för vuxenutbildning och att sådana elever inte cyklar i samma utsträckning som andra, utan den övervägande delen av dem kommer med buss till skolan. Därför är sökandes bedömning att förslaget säkerställer behovet av cykelparkeringar.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-30
- Situationsplan, inkommen 2023-05-08
- Relationsritningar, inkomna 2023-03-16
- Sektionsritning, inkommen 2023-03-16
- Planritning, inkommen 2023-03-16
- Fasadritning, inkommen 2023-03-16
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Delegation till ordföranden att besluta i ärendet efter att ansökan kompletterats med lösning för cykel- och bilparkering.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att delegera till ordföranden att besluta i ärendet efter att ansökan kompletterats med lösning för cykel- och bilparkering.

Beslutet skickas till

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Kontrollansvarig

§ 167

Trollskogen 6

Diarienum: BN-2023/00161

Nybyggnad av komplementbyggnad och ombyggnad av garage - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och ombyggnad av garage.

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

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

3. Avgiften för bygglovet är 16 225 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 13 april 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Jäv

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

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden noterar att marken som ansökan avser till viss del avser prickad mark. Den ansökta åtgärden innebär att den totala avvikelsen inom fastigheten minskar vilket är positivt. Med hänvisning till ovanstående beslutar nämnden att ansökan kan beviljas.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad och ombyggnad av garage inom fastigheten Trollskogen 6.

Åtgärden innebär nybyggnad av en förrådsbyggnad placerad i tomtgräns som avses byggas samman med en liknande komplementbyggnad på grannfastighetens sida. Denna byggnad blir ca. 46 kvm och får en fasadbeklädnad i vit tunnputs och grå bandfalsad takplåt. För att frigöra byggrätt för denna åtgärd så byggs även befintligt garage om och ca. 18 kvm rivs på byggnadens västra sida och ca. 4 kvm byggs till mot söder, för att rymma en bil och även harmoniera med tillbyggd del på bostadshuset.

Handläggning

Ärendet har tagit upp i byggnadsnämnden där det återremitterades för att höra sakägare och remissinstanser. Hörandet har gjorts och inga negativa synpunkter har inkommit.

Sökanden har fått ta del av tjänsteskrivelsen och har svarat att detaljplanen innebär en byggrätt som är väldigt svår att utnyttja för att få till bra tomter och att det har lett till att många avvikelser har behövts beviljas i området. Med hänvisning till likhetsprincipen bör även denna avvikelse kunna beviljas. Avvikelsen bedöms som liten och nödvändig för att kunna bebygga på ett ändamålsenligt sätt. Ansökan innebär att den totala avvikelsen inom fastigheten minskar.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-05-04
- Situationsplan, inkommen 2023-04-04
- Huvudritning garage, inkommen 2023-04-13
- Huvudritning förråd, inkommen 2023-04-13
- Inkomna yttranden

- Inkomna remissvar

Beredningsansvarig

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Axebro (C) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

Tjänstgörande vice ordförande 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 givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till ingripande och påföljd i enlighet med 11 kap. PBL.

Bilagor

- Begäran om komplettering för startbesked
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 168

Sörmjöle 1:37

Diarienum: BN-2023/00699

Till- och ombyggnad av enbostadshus samt rivning av förråd och del av enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för till- och ombyggnad av enbostadshus samt rivning av del av enbostadshus med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om rivningslov för befintligt förråd med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

3. Byggnadsnämnden bedömer att kompletterande handlingar krävs för att startbesked ska kunna ges, se bilaga för begäran om komplettering och mer information.
4. Avgiften för bygglovet/avslaget är 15 666 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens protokollsanteckning

Byggnadsnämnden ser en god möjlighet att bifalla en ansökan på fastigheten trots det planstridiga utgångsläget. I föreliggande ansökan finns fler planstridigheter som nämnden inte anser motiverade utifrån möjligheten att bebygga tomten på ett ändamålsenligt sätt och nämnden beslutar därför att avslå ansökan.

Skäl till beslut

Ansökan avser till- och ombyggnad av enbostadshus samt rivning av förråd och del av enbostadshus på fastigheten Sörmjöle 1:37 och är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P HÖBY A1/4.

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

På berörd fastighet Sörmjöle 1:37 finns det en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 2 000 m² och den aktuella fastigheten är 1 797,9 m². Eftersom fastigheten är mindre än 2 000 m² är utgångsläget inte planenligt. Avstyckningen genomfördes 1967 och inget beslut avseende avvikelse eller dispens finns på fastigheten vare sig för avstyckningen eller bygglov. Utöver det planstridiga utgångsläget avviker sökt åtgärd från gällande detaljplan avseende våningsantal och att byggnaden delvis placeras på prickad mark som inte får bebyggas. Eftersom planstridigheten inte omfattas av något av undantagen från planenligt utgångsläge och ansökan därtill innebär fler avvikelser som sammantaget inte kan bedömas som en liten avvikelse saknas förutsättningar att ge bygglov för till- och ombyggnad av enbostadshus.

Av 9 kap. 34 § PBL följer att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Förrådet omfattas inte av något rivningsförbud och inte heller bör den bevaras på grund av dess värde. Eftersom förrådet uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov ges.

Rivningslov ges inte för del av enbostadshuset eftersom det inte är aktuellt vid ett avslag av till- och ombyggnad av enbostadshuset.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser till- och ombyggnad av enbostadshus samt rivningslov av förråd och del av enbostadshus på fastigheten Sörmjölle 1:37 och är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P HÖBY A1/4.

Föreslagen till- och ombyggnad av enbostadshus är i två våningar och innehåller bostadsdel och garagedel. Fasad är stående och liggande träpanel i svart kulör, taket består b.l.a. av solceller, glastak och svart plåt. Del av befintlig byggnad avses rivas och byggs om med nytt samt avses befintligt förråd rivas. Placeringen av föreslaget enbostadshus är som närmast 3 m från tomtgräns mot gata och cirka 26 m² av byggnaden placeras på prickad mark som inte får bebyggas. Övervåningen består av ett inglasat uterum med kamin och räknas som en våning. Enligt detaljplanen får i betecknat område byggnad utöver bottenvåning även vind inredas. Ansökan avviker från gällande detaljplan avseende att enbostadshuset placeras delvis på prickad mark och våningsantalet överskrids.

På berörd fastighet Sörmjölle 1:37 finns det en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek på 2 000 m² och den aktuella fastigheten är 1797,9 m². Eftersom fastigheten är mindre än 2 000 m² är utgångsläget inte planenligt. I samband med att fastigheten avstyckades, avstyckades 7 fastigheter varav 5 av dessa fastigheter är mindre än 2 000 kvm och har ett utgångsläge som inte är planenligt.

Förslaget överskrider inte byggrätten och sökande har reviderat enbostadshusets byggnadshöjd vilket innebär att förslaget inte avviker från detaljplanen avseende byggnadshöjd.

Rivningslov kan ges för befintligt fristående förråd. Rivningslov kan dock inte ges för del av enbostadshuset eftersom det inte är aktuellt vid ett avslag av till- och ombyggnad av enbostadshuset.

En enklare översiktlig granskning av närområdet har genomförts och inom detaljplaneområdet finns det beviljade avvikelser avseende placering på

prickad mark mot gata. Utöver det har sökande skickat med karta och text avseende byggnader placerade på prickad mark.

Handläggning

Sökande har inlämnat yttrande.

- Ang. att tomter inte får ha mindre area än 2000m². Enligt Bygglövs Umeå kommun så tolkas detaljplanen (kallad byggplan 1950) att man inte får ha mindre tomter än 2000m². Det är dock motstridiga uppgifter i den egna byggplanen och i bl.a. mot avstyckningsplanen. I byggplanen så finns både text och en ritning (byggplansritning) med inritade tomtgränser och bl.a. förklaring av användningsändamål för de olika områdena

Vi tolkar att fastigheten 1:37 får bebyggas av bl.a. följande orsaker:

1. I texten i byggnadsplanen står det "Tomtplats får icke givas mindre än 2000m²". Vår tolkning av byggnadsplanen är att den ska tolkas enligt följande: "ska" skall tolkas som "bör", annars så hade man inte ritat ut så många tomter med mindre tomtarea än 2000m² direkt på planen 1950 enligt nedanstående, samt även enligt nedanstående synpunkter/ exempel.
2. Tomten där 1:37 ligger finns redan inritad 1950 med mindre tomtarea än 2000m² (1798m²) vilket motsäger sig själv i samma dokument (att tomter ska vara minst 2000m²). Byggplansritningen med bl.a. vår tomt 1:37 är också gjord men hög noggrannhet så det har absolut tagits hänsyn till hur man ska planera området för att kunna få ut en bra utformning och fördelning av tomter på detta område. I och med att det är motstridiga uppgifter i byggplansritningen (med hög noggrannhet där tomterna är föreslagna) och byggplanstexten så bör man läsa den i sin helhet. *(det är också så många andra tomter som är inritade med en aning mindre area än 2000m² pga att det finns ingen annan bättre lösning för att anpassa sig till verkligheten (för annars skulle det bli onödigt stora tomter).* Man har också anpassat tomterna storlek efter befintliga vägar som går ner från riksväg 13 (Bovikenvägen). Det finns ingen annan orsak än att den som skulle rita in förslaget på planen skulle försöka få till 2000m² där det är möjligt. För annars förstår jag inte varför man ska rita in tomter mindre än 2000 i detta område som 1:37 ligger i

och har enligt planen ett område som heter "B" (byggnader för bostadsändamål).

3. Det står även följande på sida 3 i byggnadsplanen

För bostadsbebyggelse avsedd mark utgör omkring 31 ha fördelad på c:a 130 tomtplatser. En tomtplats på 1800 m² belägen vid kustlandsvägen och genomfartsvägen genom området är reserverad för handelsändamål. Då planen blivit utbyggd, är en handelsbod av

Ytterligare en motstridighet, om man nu inte får göra tomter mindre än 2000m² varför skriver man i textform i byggnadsplanen att man då att man ska reservera en tomt på 1800m²? (se text ovan) och att man även har reserverat 130 tomtplatser fast väldigt många av dessa inte når upp till 2000m²! ytterligare motstridigheter mot att tomter inte får vara mindre än 2000m².

4. I avstyckningsakten från 1967 (för området 1:37) så står det under rubriken "omständigheter av betydelse för tillståndsfrågan" att "Avstyckningen sker i överrensstämmelse med byggnadsplanen". Juridiskt så har vi då en nyare akt som visar att vår avstyckning är gjord enligt byggnadsplanen.

5. Det finns också så många tomter som är under 2000m² där det finns byggnader som har byggts och bygglov har givits många många gånger och även i närtid. Vi förstår inte varför just denna text (ej under 2000m²) som i sig har så många motstridigheter både i akter och verkligheten ska stoppa oss 2023 att göra om och tillbyggnader?

6. Om vi inte skulle få bygga på vår tomt för Umeå kommun som vi har haft snart 30 år så skulle det innebära en stor skada för oss.

- Vad skulle hända om huset brinner upp...vi skulle inte få bygglov pga. att om man inte läser byggplanen i sin helhet. Och om huset brinner upp så måste man söka bygglov och då kan vi inte få det! Vi får möjligen pengar från försäkringsbolaget men på tomten skulle det bara stå en uppbränd ruin efter ett hus.
- Och vi skulle ha en tomt utan hus men samtidigt så kommer Vakin ev. tvinga oss fastighetsägare att installera och bekosta en längre gående rening, typ minireningsverk eller gemensamhetslösningar. Varför ska vi då bekosta detta med flera 100-tusentals kronor

och så får vi inte bygga på dessa tomter? En grundtanke med en tomt i vårt område är ju att man skall kunna vara där och ha en bostad på den.

- Givetvis så kommer även värdet minska markant för fastigheten om man inte får bygga eller göra tillbyggnader.
7. Sedan blir det väldigt orättvist när många andra i området inom det planlagda området får bygga men inte vi? Det skulle kännas diskriminerande om vi inte skulle få bygga på vår tomt. Om sunt förnuft får tala så finns det ingen som kan motivera varför man inte skulle få bygga på en tomt som är nästan 1800m² för att den är för liten när medelarean på villatomter är 700-1000m²!
- Angående byggnader inom området på prickad mark:
Området där vår tomt 1:37 står består av en egen avsticksväg från Bovikenvägen kallad Stensviken. Efter denna lilla vägstump så finns det 6 st. tomter. 5 st. av dessa är bebyggda. Av de bebyggda tomterna så har 3 tomter byggnader på prickad mark. Vår tomt 1:37 har en byggnad på prickad mark (1,7m från tomtgräns/ Bygglov 1974). Tomterna nedanför 1:37 har också byggnader på prickad mark som har varit där före 1995 (när vi köpte vår fastighet). Med andra ord så kan man säga att omgivningen utefter vägen ner här i Stensviken har alltid haft en karaktär att ha byggnader på prickad mark (byggnader vid tomtgräns). Bl.a. har tomterna nedanför 3 st. byggnaders som står direkt på tomtgräns och 1 st. ca drygt 4m från tomtgräns. Det finns också ett plank mellan byggnaderna på 41:1. Alla byggnader på tomtgräns är ca 2,5–3,6 meter höga. Vårt förslag för bygglovet är att vi river vår befintliga byggnad som ligger 1,7m från tomtgräns för att då bygga den nya byggnaden 3m från tomtgräns och med ök tak på precis över 3m. Det skulle "öppna upp" mot vår tomt eftersom vår befintliga byggnad (som rivs) ligger ju närmare tomtgräns. Se även bifogad ritning -Översikt nedfart Stensviken för redovisning hur dessa byggnader är placerade etc.
- Jag och min fru har jobbat länge med detta bygglov och layout (ritat på detta sedan 2019) och ser nu framemot kunna få till denna utbyggnation. Nu när barnen är utflugna så har vi nu flyttat

ut till vårt hus i Stensviken. Denna tillbyggnation är tänkt att ge oss vår bostad ända fram till ålderns höst.

Vi är förstås mycket förvånad och oroliga efter bygglovsavdelningens meddelade att vi inte kan få bygga på vår tomt. Det har gett oss många sömnlösa nätter. Vi hoppas att detta bygglov kan "falla i god jord" så vi kan starta upp vår tillbyggnad, det är som sagt trångt att bara bo på den lilla lilla ytan som vi har nu!

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-06-05
- Översiktskarta, inkommen 2023-06-02
- Situationsplan, inkommen 2023-06-02
- Planritning, inkommen 2023-06-02
- Fasadritning, inkommen 2023-06-02
- Sektionsritning, inkommen 2023-06-02
- Fasadritning relation med rivningsinformation inkommen 2023-06-02
- Yttranden från sakägare
- Avstyckningsdokument

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Följande tillägg som byggnadsnämndens protokollsanteckning: *Byggnadsnämnden ser en god möjlighet att bifalla en ansökan på fastigheten trots det planstridiga utgångsläget. I föreliggande ansökan finns fler planstridigheter som nämnden inte anser motiverade utifrån möjligheten att bebygga tomten på ett ändamålsenligt sätt och nämnden beslutar därför att avslå ansökan.*

Beslutsordning

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

Ordföranden ställer bifall mot avslag på Berglunds tillika ordförandens tilläggsförslag och finner att byggnadsnämnden bifaller tilläggsförslaget.

Information

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

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

Verkställbarhet

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

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

Bilagor

- Begäran om komplettering för startbesked
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 176

Diariernr: BN-2023/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden maj 2023

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under maj 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:
 - 201 beslut i bygglovs- och tillsynsärenden (beviljade bygglov, inspektionsärenden, OVK och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
 - 1 godkännande av förrättning enligt förteckning.
2. Detaljplanering:
 - 1 beslut om förhandsbesked (beviljat förhandsbesked) enligt förteckning.
3. Bostadsanpassning:
 - 80 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 1 307 991 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 6 dom/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 2 delvis upphävda/ändrade BN beslut.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare