

Byggnadsnämnden**Tid:** Onsdagen den 18 september 2024 kl. 09:00-11:45, 12:45-14:00**Plats:** Saluten, Länken**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande
Robert Axebro (C), 1:e vice ordförande, § 226-237, 239-257
Stina Fahlberg (C) ersätter Robert Axebro (C) § 238
Mona Westman (S)
Sebastian Svahn (S)
Jannice Persson (S) ersätter Novalie Lilja (S)
Jonas Gustavsson (S)
Ulrik Berg (M)
Maria Olsson (V)
Jeanette Kjellberg (MP)
Wilma Hvirfvel (L)
Jan Kollberg (KD) § 226-253, 255-257
Marianne Löfstedt (M) ersätter Jan Kollberg § 254**Övriga deltagare:** Se sidan två**Utses att justera:** Robert Axebro § 226-237, 239-257
Ulrik Berg § 238**Sekreterare:** *Digital signatur* §§ 226-257
Karin Strömberg**Ordförande:** *Digital signatur*
Mikael Berglund**Justerare:** *Digital signatur*
Robert Axebro*Digital signatur*
Ulrik Berg**BEVIS****Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2024-09-18
Anslaget har satts upp: 2024-09-24
Anslaget tas ner: 2024-10-16
Förvaringsplats: Stadshuset, Bygglovsavdelningen
Underskrift: *Digital signatur*
Karin Strömberg

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Albin Norman (S)

Kennet Hedlund (S)

Marianne Löfstedt (M) § 226-253, 255-257

Elli-Mari Lundgren (M) § 226-240

Kim Åström (V) § 226-251, 253-257

Stina Fahlgren (C) § 226-237, 239-257

Joel Berglund (MP)

Tjänstemän

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 226-240

Clara Ganslandt, planchef § 226-240

Marie Häggström, lantmäterichef § 226-240

Niklas Forsgren, kommunikatör § 226-240

Frida Niemi, planarkitekt § 235

Anna Berglund, ortnamnshandläggare § 227-230

Veronica Classon, planarkitekt § 241

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare § 241-243

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare § 244

Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 244-249

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 241-257

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 244-245

Mary Pettersson, bygglovhandläggare § 254-257

Karin Strömberg, vik. nämndsekreterare

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

- § 226 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv september 2024
- § 227 Namnsättning av gator, Stadsliden 6:2, Olofsdal
- § 228 Namnsättning av kvarter, Stadsliden 6:2, Olofsdal
- § 229 Namnsättning av park, Stadsliden 6:2, Olofsdal
- § 230 Namnsättning park, Böleäng
- § 231 Förvaltningschefen informerar
- § 232 Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari - augusti 2024
- § 233 Analys personalförsörjning 2024–2034, tilläggsuppdrag 2023:1
- § 234 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 235 Yttrande över remiss: Träbyggnadspolicy, ärendenummer KS-2023/00666
- § 236 Revidering av taxa för byggnadsnämndens verksamheter
- § 237 Inbjudan till landsbygdsdagen
- § 238 Detaljplan för Fjällripan 3 och del av Teg S:1
- § 239 Planbesked för del av fastigheterna Kåddis 3:1 och 3:3
- § 240 Bygglovsavdelningen informerar
- § 241 Baggböle 2:23 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus - efter återremiss
- § 242 Överboda 8:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
- § 243 Vinkeln 4 - Bygglov i efterhand för fasadändring av enbostadshus med byte av takmaterial
- § 244 Kattfoten 6 - Bygglov för nybyggnad av carport
- § 245 Ön 6:17 - Bygglov för nybyggnad av transformatorstation
- § 246 Ersmark 3:263 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
- § 247 Häradsdomaren 12 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus i efterhand
- § 248 Yttertavle 12:1 - Lov i efterhand för nybyggnad av slakteri och bygglov för ändrad användning från gårdsslakteri till förråd
- § 249 Skravelsjö 2:55 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad
- § 250 Boken 24 - Tillbyggnad av skola, nybyggnad av sophus, fasadändring, om- och tillbyggnad samt rivning
- § 251 Forsete 5 - Tidsbegränsat lov för skylt
- § 252 Diakonissan 1 - Bygglov för ändrad användning av industri- och kontorsbyggnad till enbostadshus
- § 253 Sörfors 28:4 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
- § 254 Yttertavle 3:33 - Tillsynsärende

- § 255 Sunnansjö 1:10 - Tillsynsärende
- § 256 Baggböle 6:1 - Tillsynsärende
- § 257 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden augusti 2024

§ 226

Diariernr: BN-2024/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv september 2024

Beslut

- Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan.
- Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:
 - Robert Axebro (C), vice ordförande, i ärende 13 (§ 238) Antagande: Detaljplan för Fjällripan 3 och del av Teg S:1
 - Kim Åström (V), ersättare, i ärende 27 (§ 252) Diakonissan 1 – Bygglov för ändrad användning av industri- och kontorsbyggnad till enbostadshus

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 18 september 2024 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 2024-09-18.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Föredragande

Karin Strömberg, vik. nämndsekreterare

§ 227

Diarienum: BN-2021/00215

Namnsättning av gator, Stadsliden 6:2, Olofsdal

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa gatunamnen *Isa Edholms gata*, *Mikrofonstråket*, *Radiogatan*, *Rundgången* och *Transistorgränd*.

Ärendebeskrivning

Detaljplan har vunnit laga kraft på Olofsdal. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för stadsmässig bostadsbebyggelse och samhällsservice i form av förskola och vård- och omsorgsboende. Planen innehåller 5 gator, varav två gång- och cykelvägar, ett torg, två parker samt 10 kvarter som behöver namnsättas.

Granne med planområdet ligger kvarteret Etern som inrymmer Sveriges Radion sedan 1970-talet, samma år som Etern beslutades. De föreslagna gatunamnen följer samma tema, baserat på närheten till Sveriges radio.

Isa Edholm (1930–2021), var en svensk radioproducent som verkade i Umeå mellan åren 1968–1998. Hon mottog Stora journalistpriset år 1992 och utsågs till hedersdoktor på Umeå Universitet år 2002, där hon även har ett eget arkiv uppkallat efter sig sedan år 2024. Mest känd är hon kanske för sitt feministiska radioprogram Radio Ellen, som sändes i P1 mellan år 1981–1995. Programmet var nytänkande och handlade om vanliga kvinnor och deras liv och hade en redaktion som enbart bestod av kvinnor. År 1995 skapade hon programmet Freja, som även detta var unikt i sitt slag, då det hade ingen traditionell programledare. Isa Edholms banbrytande journalistik är en förebild för hur man idag arbetar inom branschen.

Inför förslaget att namnsätta en gata efter Isa Edholm har hennes närmaste släktingar kontaktats, då relativt kort tid har gått sedan hennes bortgång, vilka har ställt sig positiva till förslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-08-14

Karta

Beredningsansvarig/föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

§ 228

Diarienum: BN-2021/00216

Namnsättning av kvarter, Stadsliden 6:2, Olofsdal

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa kvartersnamnen *Antennen, Bandspelaren, Frekvensen, Mikrofonen, Mixern, Radion, Reprisen, Studion, Sändaren och Transistorn*.

Ärendebeskrivning

Detaljplan har vunnit laga kraft på Olofsdal. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för stadsmässig bostadsbebyggelse och samhällsservice i form av förskola och vård- och omsorgsboende. Planen innehåller 5 gator, varav två gång- och cykelvägar, ett torg, två parker samt 10 kvarter som behöver namnsättas.

Granne med planområdet ligger kvarteret Etern som inrymmer Sveriges Radion sedan slutet av 1970-talet, samma år som Etern beslutades. De föreslagna kvartersnamnen följer samma tema, som är baserat på närheten till Sveriges Radio.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-08-07

Karta

Beredningsansvarig/föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

§ 229

Diarienum: BN-2021/00217

Namnsättning av park och torg, Stadsliden 6:2, Olofsdal

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa park- och torgnamnen *Radioparken*, *Mikrofonparken* och *Radiotorget*.

Ärendebeskrivning

Detaljplan har vunnit laga kraft på Olofsdal. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för stadsmässig bostadsbebyggelse och samhällsservice i form av förskola och vård- och omsorgsboende. Planen innehåller 5 gator, varav två gång- och cykelvägar, ett torg, två parker samt 10 kvarter som behöver namnsättas.

Granne med planområdet ligger kvarteret Etern som inrymmer Sveriges Radion sedan slutet av 1970-talet, samma år som Etern beslutades. De föreslagna park- och torgnamnen följer samma tema, som är baserat på närheten till Sveriges radio.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-08-14

Karta

Beredningsansvarig/föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

§ 230

Diarienum: BN-2024/00148

Namnsättning park, Böleäng

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa parknamnet *Tranbärsparken*.

Ärendebeskrivning

Ny park har anlagts på Böleäng. Parken ligger i korsningen mellan Bölevägen och Enbärsvägen, men på baksidan av husen på Tranbärsvägen. Längs Enbärsgatan ligger redan en park, Böleängsparken. För att inte parkerna ska förväxlas föreslås namnet Tranbärsparken för den nya parken.

Parkytan utvecklades år 2023 genom ett EU-finansierat projekt. I en samarbetsgrupp har skolor, företag och medborgare tillsammans arbetat fram utformningen av parken. I parken finns äppelträd, körsbärsträd, blåbärstryhäck, lökar, ängsblommor och stora stockar som besökare ska kunna sitta på eller leka kring.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-08-21

Karta

Beredningsansvarig/föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

§ 231

Diarienum: BN-2024/00006

Förvaltningschefen informerar**Beslut**

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

- Dialogträff med Jämställdhetsutskottet
- Bedömning idag av bokslut 2023 (underskott 16 170 tkr) och prognos 2024 (underskott 15 000 tkr)
- Plan för budget i balans 2026
- Händelseutveckling och tidplan gällande organisations- och verksamhetsförändringar

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

§ 232

Diarienumr: BN-2024/00268

Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari - augusti 2024

Beslut

- Byggnadsnämnden godkänner delårsrapporten.
- Byggnadsnämnden godkänner uppföljningen av riskanalys och internkontrollplan och gör bedömningen att den interna styrningen och kontrollen är ändamålsenlig och tillräcklig.

Ärendebeskrivning

För att ge möjlighet till insyn att hantera avvikelser sker rapportering från nämnder, bolag och kommunstyrelse till kommunfullmäktige via årsredovisning, delårsbokslut samt en förenklad rapport för perioden januari till april.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-09-16
Nämndens rapport till KS för perioden
Nämndens uppföljning av riskanalys och Internkontrollplan
Nämndens uppföljning av verksamheten för perioden jan-aug 2024

Beredningsansvariga/Föredragande

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

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2024-09-18

Beslutet ska skickas till

SKL ekonomi, anette.sjodin@umea.se

KS diarium, ksdarium@umea.se

§ 233

Diariernr: BN-2024/00360

Analys personalförsörjning 2024-2034, tilläggsuppdrag 2023:1

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner Analys personalförsörjning 2024–2034, tilläggsuppdrag 2023:1, enligt förvaltningens förslag.

Ärendebeskrivning

Såväl nationella som regionala prognoser visar på att den demografiska utvecklingen kan leda till personalbrist. Enligt dessa prognoser bedöms olika sektorer av arbetsmarknaden påverkas i olika omfattning och i olika tid.

Kommunfullmäktige har därför i planeringsdirektiv för 2024 gett kommunstyrelsen och samtliga nämnder i uppdrag *att öka omställningen av nämndernas verksamheter för att klara grunduppdraget i takt med att personalbristen ökar. (Tilläggsuppdrag 2023:1)*

Steg 1 i det arbetet är att öka problemförståelsen genom analys och prognos för nämndens personalförsörjning. Denna analys av nämndens personalförsörjning under perioden 2024–2034 har arbetats fram genom beredning av stadsbyggnadsförvaltningens ledningsgrupp. Analysen har vidare samverkats med de fackliga organisationerna i FSG.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-09-10

Analys personalförsörjning 2024–2034, tilläggsuppdrag 2023:1

Beredningsansvariga

Camilla Högdahl, HR-chef

Clara Ganslandt, planchef

Marie Häggström, lantmäterichef
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Camilla Högdahl, HR-chef

§ 234

Diarienum: BN-2024/00007

Information från planeringsutskottets sammanträden

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträde den 10 september 2024 bland annat gällande:

- Inbjudan: Landsbyggsdag, Umeå 11 okt 2024
- Remiss: Snabbare processer enligt miljöbalken för att stärka det militära försvaret
- Antagande: Detaljplan för Vippan 21 och 25

Beredningsansvariga

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Clara Ganslandt, planeringschef

Föredragande

Mikael Berglund, ordförande

§ 235

Diarienummer: BN-2024/00254

Yttrande över remiss: Träbyggnadspolicy, ärendenummer KS-2023/00666

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer svar på remiss Träbyggnadspolicy enligt nedan.

Reservation

Robert Axebro (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Ärendebeskrivning

Umeå växer vilket medför utbyggnad av bostäder, industrier och kommunal service. Byggsektorn står för 20 procent av Sveriges koldioxidutsläpp. I Umeås klimatfärdplan är energi och byggd miljö ett utpekat område och bostadsbyggandet är utpekat för att nå Umeås tillväxtmål. Kommunen står inför utmaningen att bygga fler bostäder och samtidigt minska utsläppen och bli en klimatneutral stad. Det kommer därmed att krävas stora förändringar i materialval och byggteknik för att minska byggsektorns klimatpåverkan.

Syftet med policyn är att tydliggöra kommunens förhållningssätt till trä som byggnadsmaterial i Umeå. Verka för att fortsatt "välja rätt material på rätt plats" det vill säga att i första hand välja det mest hållbara materialet samt att positionera Umeås träbyggande. Den ska även bidra till att uppfylla målen i programmet för inriktningsmål 4; Umeå ska vara klimatneutralt till 2040. Den omfattar hela kommunkoncernen och styr i byggnadsprojekt där Umeå kommun eller bolag inom Umeå kommunkoncern är byggherre.

Byggnadsnämnden har beretts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Byggnadsnämndens yttrande

Byggnadsnämnden ställer sig positiv till *Träbyggnadspolicyn* som helhet. Byggnadsnämndens verksamheter berörs primärt av skrivningen om detaljplaner:

Möjliggöra ökat byggande av träkonstruktioner genom att i de detaljplaner där det är möjligt styra antal tillåtna våningar i stället för byggnadshöjd.

Hur regleringen av en byggrätt ska utformas i en detaljplan behöver prövas i varje enskilt fall och anpassas till platsens förutsättningar. Den i remissförslaget föreslagna skrivningen kan leda till missuppfattning, om förståelse saknas för att det oftast krävs ytterligare regleringar än de nämnda för att uppnå syftet. Även andra kombinationer av regleringar kan därtill vara möjliga för att uppnå syftet med policyn, varför detaljeringsnivån i skrivningen kan vara oavsiktligt hämmande. Förslaget är därför att justera skrivningen till en vidare lydelse enligt följande:

Att där det efter prövning är möjligt utforma höjdregleringen i detaljplanerna så att de möjliggör ett ökat byggande med träkonstruktioner.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-09-02
Förslag till träbyggnadspolicy

Beredningsansvariga

Frida Niemi, planarkitekt
Martin Höglund, byggnadsinspektör

Föredragande

Frida Niemi, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall till tjänsteskrivelsens förslag
Robert Axebro (C) – Bifall till tjänsteskrivelsens förslag, med följande tillägg:

Under rubriken **Markanvisningar** i policyn anges att:

"Vid alla markanvisningar tas hänsyn till byggaktörens ambitioner, liksom nytänkande och engagemang, för att skapa en långsiktigt hållbar stad. Byggande i trä är en aspekt som kan premieras vid markanvisning".

Det här innebär att det inte bara är kommunkoncernen som berörs av policyn.

Därför yrkar Centerpartiet även på att under rubriken **Vilka berörs av policyn**, ska det kompletteras så att det framgår vilka övriga aktörer som också berörs.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslaget om bifall till tjänsteskrivelsen mot Robert Axebros förslag om bifall till tjänsteskrivelsen med ovan tillägg och finner att byggnadsnämnden bifaller tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Elin Linnqvist, elin.lindqvist@umea.se

§ 236

Diarienum: BN-2024/00222

Revidering av taxa för byggnadsnämndens verksamheter

Beslut

- Byggnadsnämnden godkänner revideringen av *Taxan för byggnadsnämndens verksamheter*.
- Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta *Taxan för byggnadsnämndens verksamheter* med ikraftträdande den 1 januari 2025.

Ärendebeskrivning

Taxan för byggnadsnämndens verksamheter arbetades fram och beslutades av kommunfullmäktige i nuvarande format första gången hösten 2020. Under 2024 har taxan arbetats om och reviderats. Det är i största del de delar som rör planavgift som är omarbetade och i övrigt är det endast mindre justeringar i tabeller och text som är gjorda.

Följande revideringar är gjorda:

- Modellen gällande avgift för upprättande av detaljplaner har ändrats från schablonberäkningar baserade på BTA och komplexitet till en timdebitering för faktiskt nedlagt arbete
- Mindre justering samt indexuppräknings i underlaget *Handläggningskostnad Plan- och bygglagen byggnadsnämnden 2025*.
- Taxetabell A har kompletterats med två nya tabeller. Det är *A24 Tillsyn* och *A25 Kungörelse* som lagts till i underlaget.
- Tabell A2.07-A2.15 har justerats då antalet timmar i ärendetypen har räknats om.
- Inaktuella kartprodukter är borttagna.
- Tabellen om kronor per kilobyte i bilagan till tabell D utgår med anledning av EU direktivet om att värdefulla datamängder skall tillgängliggöras avgiftsfritt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-09-05

Taxa byggnadsnämndens verksamheter

Taxaberäkning 2025, bilaga

Handläggningskostnad Plan- och bygglagen byggnadsnämnden 2025, bilaga

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Clara Ganslandt, planchef

Marie Häggström, lantmäterichef

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Clara Ganslandt, planchef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Umeå kommun, kommunfullmäktige

§ 237

Diariernr: BN-2024/00361

Inbjudan till landsbyggsdagen

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner att ledamöter deltar i landsbyggsdagen den 11 oktober 2024.

Arvode och ersättnings för inkomstbortfall utbetalas enligt kommunens arvodesregler.

Ärendebeskrivning

Umeå kommun landsbygdsutvecklingsråd inbjuder politiker och tjänstepersoner till en landsbyggsdag, fredagen den 11 oktober 2024. Dagen är en slags "kick-off" till att kommunens nya landsbygdsprogram är nu antaget. www.umea.se/landsbygdsprogram

Mer information om plats, tider och program kommer senare.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-09-09

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutet ska skickas till

Deltagarna

§ 238

Fjällripan 3

Diariernr: BN-2019/01329

Detaljplan för Fjällripan 3 och del av Teg S:1

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheten Fjällripan 3 och del av fastigheten Teg S:1 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Jäv

På grund av jäv deltar inte Robert Axebro (C), vice ordförande, i handläggningen av detta ärende.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning med bostäder under beaktande av bebyggelseområdets kulturmiljövärden. Vidare är syftet att planområdet ska samspela med omgivningens gröna och lummiga karaktär genom att bilparkering anordnas i underjordiskt garage. Planen ska även säkerställa ytor för kvalitativ friyta.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2023-02-21. Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan och anses bidra med ett viktigt tillskott av bostäder i ett centralt läge.

Samråd/Granskning

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

Samråd hölls från 2023-11-22 till 2023-12-13 och ett samrådsmöte hölls 2023-12-06. Förslaget var på granskning från 2024-05-02 till 2024-05-16.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att det finns en oro hos grannar rörande skuggning och insyn. Flera yttranden berör påverkan på bebyggelsemiljön och dess kulturvärden.

Efter granskningen har redaktionella ändringar gjorts och en karta med skyfallskartering har lagts till i planbeskrivningen.

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

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-08-22

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat augusti 2024
- Plankarta daterad juni 2024
- Planbeskrivning daterad augusti 2024
- Samrådsredogörelse daterad januari 2024
- Sol- och skuggstudie daterad mars 2024

Beredningsansvariga

Tobias Westerlund, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Tobias Westerlund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

De med kvarstående synpunkter

§ 239

Kåddis 3:1 och Kåddis 3:3

Diarienum: BN-2024/00290

Planbesked för del av fastigheterna Kåddis 3:1 och 3:3

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning för del av fastigheterna Kåddis 3:1 och 3:3.

Syfte

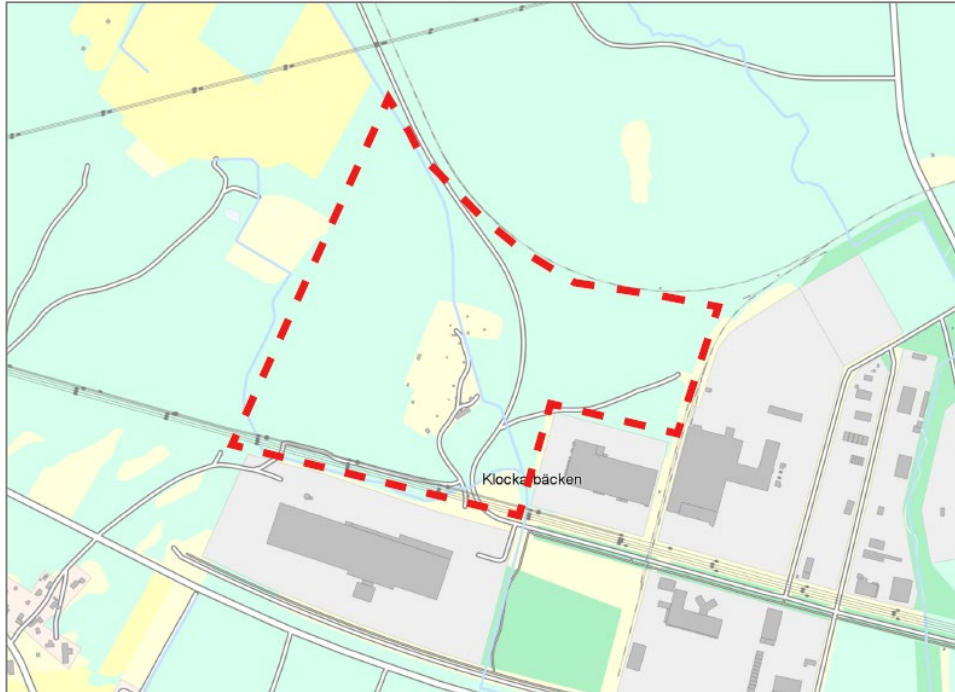
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för industri genom ändring av befintlig detaljplan. En ändring av den befintliga detaljplanen syftar till att pröva en högre nockhöjd samt att den kommunala gatan som sträcker sig i nordsydlig riktning utgår för att inte begränsa markens huvudsakliga användningsområde J.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 6,5 km väster om Umeå stadskärna, längs Vännäsvägen. Området har en total area på ca 34,5 ha.



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

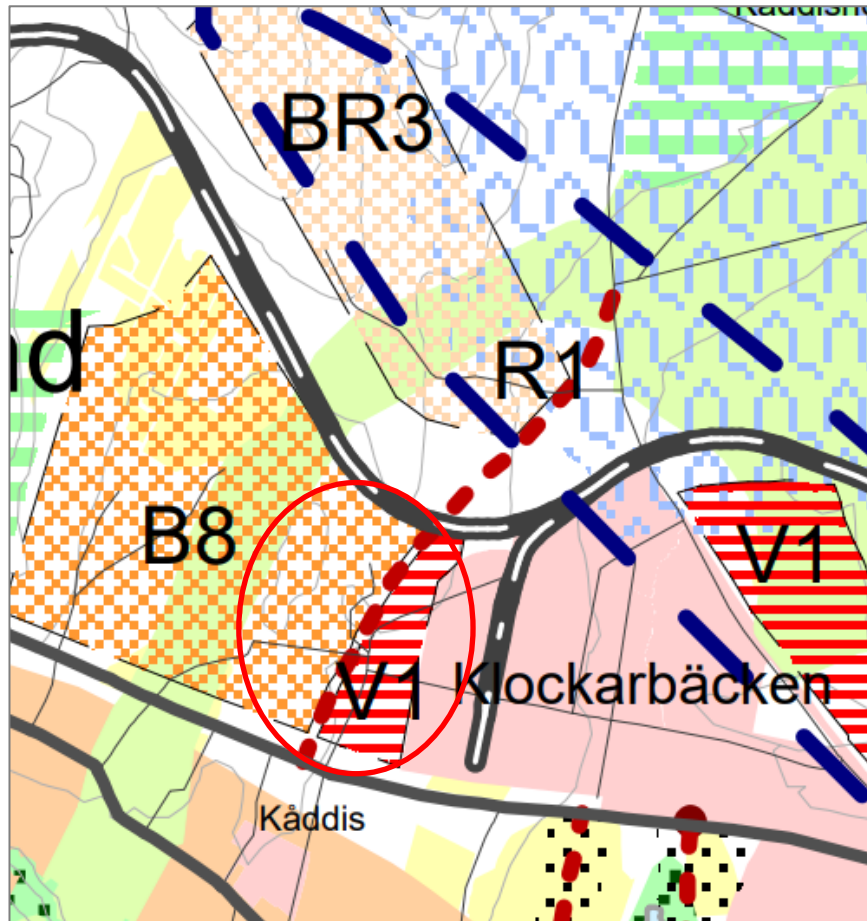
Planbeskedsansökan

Sökandens intention enligt ansökan är att pröva en högre nockhöjd än dagens 20 meter. Tanken är också att Patronvägen, som är planlagd som kommunal gata, ska utgå då denna inte längre blir nödvändig vid en enskild större etablering. Sökandens intention är också att befintlig gemensamhetsanläggning för vägändamål ska omprövas eller ersättas samt att E-områdenas placering behöver prövas.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Planområdet omfattas av Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå (FFU, antagen av kommunfullmäktige 2011 och reviderad 2018). I FFU är planområdets östra del utpekad som verksamhetsområde (skrafferat rött) och detaljplanelagd tätortsbebyggelse (rosa). Planområdets västra del är utpekad som bebyggelseområde för bostäder och verksamheter (skrafferat orange). Utöver detta berör planområdet en mindre del av en, i FFU, utpekad grön korridor (grönt). Utpekad vägreservat (röd streckad linje) har hanterats i gällande detaljplan där man konstaterat att andra dragningar av väg kan säkerställa samma tänka funktion som vägreservatet.



Ungefärlig del av FFU som innefattas av planområdet

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (Detaljplan för del av fastigheterna Kåddis 3:1 m.fl., antagen 2021) reglerar största delen av området som industri, en mindre del av området som natur och ett par gator med kommunalt huvudmannaskap. Högsta nockhöjd är 20 meter.



Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Med influensområde avses område där höga anläggningar kan innebära fysiska hinder för luftfarten. För detta område gäller hindersfri yta ovan +157,4 meter.

Järnvägen i norr utgör riksintresse för kommunikation och cirka 500 meter norrut ligger ett område som omfattas av riksintresse för rennärning.

Miljöpåverkan

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

Sammantagen bedömning

Flertalet frågor har redan hanterats i gällande detaljplan och avvägningar har gjorts mellan olika intressen. En ändring av detaljplanen främjar en större etablering på platsen.

Utredningsbehov

I en ändring av planen behöver lämpligheten kring högre nockhöjd undersökas.

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.

Ett positivt planbesked innebär 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 3, 9 400 kr.

Beredningsansvarig

Emma Teglund, planarkitekt

Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 240

Diariernr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar**Beslut**

Byggnadsnämnden godkänner informationen

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Ärendemängd och beslut i augusti
- Ärenden av särskilt intresse, bland annat uppdatering om Vasaskolan i kvarteret Siv 1

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-09-05

Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, Bygglövschef

§ 241

Diariernr: BN-2024/00189 (BN 2024-000492)

Baggböle 2:23 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 16 450 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att de åtgärder som ansökan omfattar strider mot de områdesbestämmelser som gäller på den föreslagna platsen. Fastigheten är belägen inom ett så kallat O-område vilket innebär: område som inte är lämpligt för ny bebyggelse med hänsyn till bland annat kulturminnesvårdens riksintresse. De föreslagna åtgärderna bedöms inte utgöra en sådan avvikelse från områdesbestämmelserna som kan tillåtas enligt 9 kap. 31 b § PBL.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att åtgärderna riskerar att påverka riksintresset för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, vilket innebär att de inte stämmer överens med bestämmelsen i 2 kap. 2 § PBL om att markområden ska användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för. Detta då de föreslagna åtgärderna lokaliseras inom ett område som bedömts som olämpligt för ny bebyggelse, med hänsyn till bland annat kulturminnesvårdens riksintresse, enligt gällande områdesbestämmelser. Ett positivt beslut skulle dessutom kunna få en prejudicerande effekt med fler ansökningar och en förväntan om att få bygga inom O-området.

Ansökan bedöms inte heller stämma överens med Umeå kommuns översiktsplan Fördjupning för älvskapet där det bland annat anges att i delområdet är jordbrukets intressen prioriterat tillsammans med natur- och kulturmiljöintressen samt att utveckling av bebyggelse i Baggböle och Kåddis ska ske enligt områdesbestämmelser och byggnadsnämndens riktlinjer "Byggande i byarna". I "Byggande i byarna" anges som utgångspunkt att den grundläggande frågan är om lokaliseringen av den önskade bebyggelsen är lämplig ur övergripande kommunal synpunkt och med hänsyn till allmänna intressen enligt PBL och översiktsplanen.

Byggnadsnämnden gör, med tanke på det som anförts här ovan, bedömningen att lokaliseringen av de föreslagna åtgärderna inte stämmer överens med bestämmelsen i 2 kap. 3 § PBL, om bland annat att en ändamålsenlig struktur ska främjas med hänsyn till natur- och kulturvården och att de föreslagna åtgärderna inte heller stämmer överens med bestämmelsen i 2 kap. 6 § punkt 1 PBL om placering som är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvårderna på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Sökande har skickat in ett följebrev tillsammans med ansökan i vilket det bland annat hänvisas till tidigare beviljade bygglov och förhandsbesked samt aktuella detaljplaner inom området som omfattas av de aktuella områdesbestämmelserna. Byggnadsnämnden konstaterar att de ansökningar som tidigare beviljats inom området till stor del ligger inom B-område eller på gränsen mellan B- och O-område. Även om det finns ansökningar som beviljats inom O-område tidigare så anser inte

byggnadsnämnden att det är ett skäl att i detta fall bevilja ytterligare avsteg från bestämmelserna. Angående pågående arbeten med detaljplaner så hanteras dom i en planprocess och påverkar inte bedömningen i aktuell ansökan om förhandsbesked.

Den sökta åtgärden bedöms inte vara lämplig att vidta på den föreslagna platsen. Därmed saknas förutsättningar för att bevilja förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL och positivt förhandsbesked ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Baggböle 2:23, skifte 1. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser för Baggböle och Kåddis byar, 2480K-P95/5.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-09-02
Ärenderedogörelse, daterad 2024-08-29
Situationsplan, 2024-08-15
E-post från sökande, 2024-08-15
Yttrande från sökande, 2024-08-15
Följebrev till ansökan, 2024-04-28
Bilaga till följbrev, 2024-04-28

Beredningsansvarig/Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – avslag av ansökan enligt tjänsteskrivelsens förslag.
Robert Axebro (C) med instämmande av Ulrik Berg (M), Wilma Hvirfvel (L) och Jan Kollberg (KD) – bifall av ansökan.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslaget om avslag av ansökan enligt tjänsteskrivelsens förslag mot att bifalla ansökan och finner att

byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag av ansökan enligt tjänsteskrivelsens förslag.
- Nej-röst till bifall av ansökan.

Omröstningsresultat

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

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	x	
Robert Axebro	(C)		x
Mona Westman	(S)	x	
Sebastian Svahn	(S)	x	
Novalie Lilja Ers. Jannice Persson	(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)		x
Summa		7	4

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 242

Diarienum: BN-2024/00356 (BN 2024-000508)

Överboda 8:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslutet villkoras med:

- Att byggnadernas utformning anpassas till befintlig bebyggelse avseende material- och kulörval, fönstertyp, taklutning och byggnadshöjd samt storlek så att kulturmiljön inte skadas

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 0 kr enligt tabell A11.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 13 maj 2024 och handläggningstiden har överskridits med mer än 5 veckor.

Motivering till beslutet

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska kommunen ge förhandsbesked för en bygglovspliktig åtgärd om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen och sökande begär det.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen av bland annat förhandsbesked. 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 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet bland annat med hänsyn till markförhållanden, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp till platsen.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilde, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Ansökan avser förhandsbesked för ett enbostadshus med en fristående kompletmetbyggnad. Föreslagen tomtplacering ligger i södra delen av bykärnan. Här är bebyggelsen placerad längs med byvägen, främst öster om denna. Det är förhållandevis stora tomter som ger ett luftigt intryck och de särskilt bevarandevärda bostadshusen ger området sin karaktär.

Den nu sökta placeringen bedöms vara anpassad till den befintliga bebyggelsestrukturen med sin placering i förhållande till byvägen. Även byggnadernas föreslagna placering inom tomten, fristående och vinkelställda mot varandra, samspelar med den befintliga bystrukturen. För att inte skada kulturmiljön sätts villkor i förhandsbeskedet om utformning av byggnaderna som ska följas i ett eventuellt bygglöv.

Komplettering med en (1) tomt i denna miljö, i enlighet med ansökan, bedöms vara ett lämpligt tillägg som överensstämmer med kommunens översiktsplan. Tomtetableringen sker visserligen delvis inom jordbruksmark, men med hänsyn till att den inte bedöms vara brukningsvärd samt etableringens omfattning är intrånget på jordbruksmarken begränsad och försvårar inte möjligheterna för befintligt jordbruk. Frågan om vattenförsörjning, avlopp samt möjlighet att ordna trafik bedöms kunna lösas på platsen.

Ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja förhandsbesked och därför ska förhandsbesked ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Överboda 8:36. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-09-04
Ärenderedogörelse, daterad 2024-08-28
Ansökan, inkommen 2024-05-01
Situationsplan, inkommen 2024-05-13
Bemötande från sökande, inkommen 2024-06-26
Yttranden från grannar
Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Beslutsordning

Ordförande finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförs i tjänsteskrivelsen och beslutar att bevilja ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Giltighetstid

Förhandsbeskedet upphör att gälla om en ansökan om bygglov för åtgärden inte har lämnats in inom två år från det datum beslutet fick laga kraft.

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 243

Diarienum: BN-2024/00351 (BN 2024-000623)

Vinkeln 4 - Bygglov i efterhand för fasadändring av enbostadshus med byte av takmaterial

Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov i efterhand för fasadändring av enbostadshus med byte av takmaterial
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 4 465 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 25 juni 2024 och handläggningstiden har överskridits med 3 veckor.

Motivering till beslutet

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda. Sökt åtgärd innebär byte av takmaterial på huvudbyggnaden från gråsvarta betongpannor till svart falsad plåt. Åtgärden strider inte mot gällande detaljplan.

Enligt 8 kap. 13 § PBL får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. En annan förutsättning vid ändring av byggnader är att åtgärden ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag, enligt 8 kap. 17 § PBL.

Takbytet görs för ett av totalt 12 st kedjehus längs Linåkersvägen och Slåttervägen. Kedjehuset finns upptagen i Byggnadsordningen för Teg som del av ett värdefullt bebyggelseområde. Där anges att området med kedjehus ska bevaras som en sammanhållen helhet, att takmaterial bör vara i enhetlig gråsvart färg samt att tegelimiterande plåt är olämpligt. I

och med att husen är gavelställda mot gatan blir takfallen exponerade och en viktig del av husens karaktär. Att byta takmaterial till falsad plåt på ett av dessa kedjehus gör att den sammanhållna helheten riskerar att försvinna, och falsad plåt är därtill inte ett tidstypiskt material på denna typ av hus. Sökt åtgärd bedöms inte vara en varsam åtgärd för det enskilda huset, och utgör en förvanskning av bebyggelseområdet som huset tillhör. De förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov uppfylls inte och bygglov ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov i efterhand för fasadändring av enbostadshus på fastigheten Vinkeln 4. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P77/1962.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-09-02
Ärenderedogörelse, daterad 2024-09-02
Ansökan, inkommen 2024-05-27
Situationsplan, inkommen 2024-06-25
Fasadritning, inkommen 2024-06-25
Meddelande från sökande, inkommen 2024-09-02
Remissvar, inkommen 2024-07-10

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

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

Beslutsordning

Ordförande ställer förslaget om avslag till ansökan om bygglov i efterhand enligt tjänsteskrivelsens förslag mot förslaget att bifalla ansökan och finner att byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov i efterhand enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 244

Diarienum: BN-2024/00334 (BN 2024-000708)

Kattfoten 6 - Bygglov för nybyggnad av carport

Beslut

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

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar*.

2. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 0 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 11 juni 2024 och handläggningstiden har överskridits med 10 veckor.

Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av carport på fastigheten Kattfoten 6. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplan 2480K-P2019/29. Detaljplanen vann laga kraft den 27 december 2019 och har en genomförandetid på 5 år.

Byggnadsnämnden har utifrån tidigare lovgivning kännedom om att detaljplanens ursprungliga lösning av parkeringsbehovet varit svår att genomföra. På ansökt plats har bygglov getts för parkering. Därtill finns

önskemål om att tillföra siktskytt mot fastigheterna i väster vilket ansökt carport kommer att få som funktion.

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 bygglov för nybyggnad av carport på fastigheten Kattfoten 6. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplan 2480K-P2019/29. Detaljplanen vann laga kraft den 27 december 2019 och har en genomförandetid på 5 år.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-27
Ärenderedogörelse, daterad 2024-08-27
Ansökan, inkommen 2024-06-11
Situationsplan, inkommen 2022-06-11
Fasad-, plan- och sektionsritning, inkommen 2024-06-11
Yttrande från sökande, inkommen 2024-08-27
Yttrande från remissinstans, inkommen 2024-06-27

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall av ansökan.

Maria Olsson (V) – Avslag av ansökan enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordförande ställer förslaget om bifall av ansökan mot förslaget att avslå ansökan enligt tjänsteskrivelsens förslag och finner att byggnadsnämnden beslutar att bifalla ansökan och bevilja bygglov av carport.

Upplysningar**Kungörelse**

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post-och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft. Av startbeskedet framgår det när åtgärden får påbörjas.

Startbesked

Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Finutstakning

En mätansvarig som är godkänd av byggnadsnämnden ska göra en finutstakning av nybyggnad av carport innan något byggnadsarbete påbörjas. Avgifter för finutstakning kan tillkomma senare i ärendehantering.

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 245

Diariernr: BN-2024/00318 (BN 2024-000778)

Ön 6:17 - Bygglov för nybyggnad av transformatorstation**Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av transformatorstation.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för nybyggnad av transformatorstation.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet under *Upplysningar*.

3. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
4. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
5. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 8 225 kr enligt tabell A5.15 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 7 050 kr och en genomförandeavgift på 1 175 kr. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 26 juni 2024 och handläggningstiden har överskridits med 2 veckor.

Motivering till beslutet

Åtgärden, det vill säga nybyggnad av transformatorstation, är placerad utanför område med detaljplan eller områdesbestämmelser, och negativa synpunkter från berörda sakägare har inkommit.

Av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en byggnad utanför ett område med detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda. Byggnaden placeras på obebyggd mark intill befintlig bostadsbebyggelse. Platsen är vald för att underlätta ev. framtida exploatering av området, möjliggöra en bra snöröjning, för att fortsatt kunna ge el-leveranser av god kvalitet till området, samt styrt av fastighetsägarens egna önskemål av val av placering. Negativa synpunkter har kommit in från berörda sakägare som anser att stationen blir väldigt synlig och placeras för nära inpå bostadsområdet. Flera tycker att tidigare placering var bättre. Bygglovskontoret bedömer däremot att placeringen är godtagbar med hänvisning till att det förenklar för områdets framtida utveckling samt då sökande angett att nuvarande fastighetsägare inte längre godkänner placering av befintlig station vilket innebär att de önskemål som inkommit från berörda sakägare inte kan uppfyllas. Bygglov kan ges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900).

Byggnadsnämnden bedömer att kraven för startbesked enligt 10 kap. 23 § PBL är uppfyllda och startbesked ska därför ges. Efter färdigställande kan åtgärden tas i bruk utan att ett slutbesked är givet enligt 10 kap. 4 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av transformatorstation på fastigheten Ön 6:17. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Åtgärden innebär att en transformatorstation byggs för att ersätta en befintlig transformatorstation på andra sidan vägen. Åtgärden görs för att underlätta framtida exploatering av marken där den befintliga stationen står, samt för att underlätta snöhantering och fortsatt möjliggöra god kvalitet på el-leveranser inom området.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-21
Ärenderedogörelse, daterad 2024-08-20
Ansökan, inkommen 2024-06-26
Situationsplaner, inkommen 2024-06-26
Plan- och fasadritningar, inkommen 2024-06-26
Yttrande från sökande, inkommen 2024-08-19
Yttrande från remissinstans
Yttrande från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post-och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft.

Slutbesked

Byggnaden eller åtgärden får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att bygglovet ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan lovens giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och

startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten shb.umea.se/ume-bygg-slut

Byggherren är ansvarig för att det som byggs följer det beviljade bygglovet och bygglagstiftningen. Om ställda krav inte fylls kan det bli aktuellt att fortsatt arbete eller åtgärd kan behöva stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Sakägare som beslutet går emot

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 246

Diariernr: BN-2024/00330 (BN 2024-000848)

Ersmark 3:263 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 275 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Ersmark 3:263. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P09/05.

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Den sökta åtgärden innebär placering i direkt anslutning till tomtgränsen, vilket innebär en avvikelse från detaljplanen.

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

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

Ett tidigare bygglov för nybyggnad av enbostadshus har beviljats med en mindre avvikelse, där placeringen var 3 meter från tomtgränsen, mot norr.

Den nu sökta åtgärden innebär dock placering i direkt anslutning till tomtgränsen, vilket utgör en avvikelse från detaljplanen som inte kan bedömas som liten. Åtgärden är inte heller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

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

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

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

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Ersmark 3:263. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P09/05.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-26
Ärenderedogörelse, daterad 2024-08-26
Ansökan, inkommen 2024-07-18
Situationsplan, inkommen 2024-07-18
Planritning, inkommen 2024-07-18
Fasad, - och sektionsritning 1, inkommen 2024-08-10
Fasad, - och sektionsritning 2, inkommen 2024-08-10

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 247

Diarienum: BN-2024/00340 (BN 2024-000747)

Häradsdomaren 12 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus i efterhand

Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av flerbostadshus i efterhand.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 8 225 kr enligt tabell A20.01 i enhetlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Sökande har sökt bygglov för fasadändring i efterhand för 3 flerbostadshus på fastigheten Häradsdomaren 12. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P124/1986. Fasadändring innebär ändring av fönsters indelnings-, - och färg. Den sökta åtgärden är redan utförd.

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda.

Åtgärden uppfyller inte följande krav enligt plan- och bygglagen.

- Av 8 kap. 17 § PBL följer att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Enligt 1:2211, Boverkets byggregler (2011:6), BBR, bör en åtgärd, för att den ska anses som varsam, respektera byggnadens karaktär avseende bland annat proportioner, form och volym, materialval och utförande. Den bör också ta tillvara detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär. Åtgärden är utförd på ett sätt som inte är varsamt, tar inte hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar inte till vara byggnadens

tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

- Av 2 kap. 6 § PBL följer att vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Åtgärden är utförd på ett sätt som är olämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
- Av 8 kap. 13 § PBL följer att ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Fastigheten är utpekad i byggnadsordningen för Teg som en del av ett värdefullt bebyggelseområde. Åtgärden innebär en förvanskning av ett bebyggelseområde som är värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL och därför ska bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av flerbostadshus i efterhand på fastigheten Häradsdomaren 12. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P124/1986.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-28
Ärenderedogörelse, daterad 2024-08-28
Ansökan, inkommen 2024-06-18
Situationsplan, inkommen 2024-08-01
Foto 1, 2 och 3, inkommen 2024-06-18
Yttrande från sökande, inkommit 2024-08-28

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande från Maria Olsson (V) – Avslag till ansökan om bygglov för fasadändring i efterhand enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Robert Axebro (C) med instämmande av Ulrik Berg (M) och Wilma Hvirfvel (L) – Bifall av ansökan om bygglov för fasadändring i efterhand.

Beslutsordning

Ordförande ställer förslaget om avslag till ansökan enligt tjänsteskrivelsens förslag mot förslaget om bifall av ansökan och finner att byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om bygglov för fasadändring i efterhand.

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 248

Diariernr: BN-2024/00348 (BN 2024-000649)

Yttertavle 12:1 - Bygglov i efterhand för nybyggnad av slakteri och bygglov för ändrad användning från gårdsslakteri till förråd

Beslut

- Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av slakteri och bygglov för ändrad användning från gårdsslakteri till förråd.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar*.

- Mattias Johansson med behörighet N är kontrollansvarig för projektet.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 26 437 kr enligt tabell A2.09 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Fakturan skickas separat. Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av slakteri och bygglov för ändrad användning från gårdsslakteri till förråd på fastigheten Yttertavle 12:1. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse. Ärendet tas upp i byggnadsnämnden eftersom tjänstemännen saknar delegation för ärendet.

Av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en byggnad utanför ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda.

Sökt åtgärd innebär nybyggnad av ett slakteri med en bruttoarea på cirka 119 m², som redan har utförts. Dessutom avser sökande bygglov för ändrad användning från det befintliga gårdsslakteriet till ett förråd. Placering och utförande av nybyggnad stämmer överens med stads- och landskapsbilden. Både byggnaden och marken är lämpade för avsett ändamål.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av slakteri och bygglov för ändrad användning från gårdsslakteri till förråd på fastigheten Yttertavle 12:1. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-09-02

Ärenderedogörelse, daterad 2024-09-02

Ansökan, inkommen 2024-05-29

Situationsplan, inkommen 2024-07-11

Planritning, inkommen 2024-07-10

Planritning med rumsbeskrivning, inkommen 2024-07-10

Fasadritning, inkommen 2024-07-10

Fasadritning, inkommen 2024-07-10

Sektionsritning, inkommen 2024-07-10

Yttrande från sökande beträffande Vakins yttrande, inkommet 2024-08-20

Yttrande från remissinstans

Yttrande från grannar

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post-och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft. Av startbeskedet framgår det när åtgärden får påbörjas.

Startbesked

Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 249

Diariernr: BN-2024/00352 (BN 2024-000814)

Skravelsjö 2:55 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad

Beslut

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av sakägare och andra instanser.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för att invänta hörande av sakägare och remissinstanser.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad på fastigheten Skravelsjö 2:55. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av områdesbestämmelser 2480K-P95/85.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-09-03
Ärenderedogörelse, daterad 2024-09-03
Ansökan, inkommen 2024-07-04
Nybyggnadskarta, inkommen 2024-09-01
Situationsplan, inkommen 2024-09-01
Planritning, inkommen 2024-09-01
Fasadritning, inkommen 2024-09-01
Plan och sektionsritning för garaget, inkommen 2024-09-01

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag på beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Återremiss för hörande av berörda sakägare.

Beslutsordning

Ordförande finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet.

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 250

Diariernr: BN-2024/00339 (BN 2024-000550)

Boken 24 - Tillbyggnad av skola, nybyggnad av sophus, fasadändring, ombyggnad samt rivning

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om tillbyggnad av skola, nybyggnad av sophus, fasadändring, ombyggnad samt rivning.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar*.

2. Bengt Nylén med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 980 kr enligt tabell A2.10 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 24 juni 2024 och handläggningstiden har överskridits med 3 veckor.

Fakturan skickas separat. Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

På fastigheten råder planstridigt utgångsläge. Avvikelsen avser byggnadshöjd. I detta fall är både byggnad och plan av äldre snitt, Byggnaden är därtill äldre än detaljplanen.

Den sökta åtgärden i sig är planenlig, bedöms vara anpassad till befintlig byggnad och omgivande bebyggelse samt uppfyller kraven om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Tillbyggnaden bedöms inte medföra några märkbara negativa konsekvenser för närliggande fastigheter, därför anser byggnadsnämnden att avvikelsen kan ses som liten.

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.

Fasadändring och ombyggnad samt nybyggnad av sophus

Åtgärden avseende fasadändring och ombyggnad vidtas på den byggnad där planstridigt utgångsläge gäller. Undantag från planstridigt utgångsläge gäller dock för fasadändring enligt 9 kap. 30 § 2 st, PBL. Fasadändringen och ombyggnaden bedöms överensstämma med detaljplanen och med stads- och landskapsbilden, samt uppfylla kraven om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Åtgärden bedöms uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL, och bygglov ska därmed beviljas.

Nybyggnaden av sophuset berörs inte av reglerna om planstridigt utgångsläge. Åtgärden bedöms överensstämma med detaljplanen samt med stads- och landskapsbilden. Den uppfyller också kraven om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Åtgärden bedöms uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL, och bygglov ska därmed beviljas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av skola, nybyggnad av sophus, fasadändring, om- och tillbyggnad samt rivning, på fastigheten Boken 24. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P191/1960 och 2480K-P46/1975.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-28

Ärenderedogörelse, daterad 2024-08-28
Ansökan, inkommen 2024-05-10
Handlingsförteckning, inkommen 2024-06-04
Situationsplan, inkommen 2024-06-24
Markplaneringsritning, inkommen 2024-06-24
Planritning, inkommen 2024-06-24
Fasadritning, inkommen 2024-06-24
Sektionsritning, inkommen 2024-06-24
Skuggstudie, inkommen 2024-05-10
Relationsritningar, inkommen 2024-05-10
Rivningsplan, inkommen 2024-05-10
Följebrev, inkommen 2024-05-29, 2024-06-05 och 2024-06-24
Yttrande från sökande, inkommet 2024-09-03
Yttrande från remissinstans, inkommet 2024-07-03, 2024-07-05, 2024-07-10, 2024-07-12

Beredningsansvarig

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, bitr. stadsarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall till ansökan om bygglov för tillbyggnad av skola, nybyggnad av sophus, fasadändring, om- och tillbyggnad samt rivning.

Beslutsordning

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

Upplysningar tillbyggnad

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post-och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft. Av startbeskedet framgår det när åtgärden får påbörjas.

Startbesked

Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

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

Övriga upplysningar**Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 251

Diarienum: BN-2024/00353 (BN 2024-000785)

Forsete 5 - Tidsbegränsat lov för skylt

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om skylt
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för skylt

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet under *Upplysningar*.

3. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
4. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
5. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 8 107 kr enligt tabell A3.02 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 6345 kr och en genomförandeavgift på 1 762 kr. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 27 juni 2024 och handläggningstiden har överskridits med 2 veckor.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

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

Att byggnadsnämnden *får* ge ett tidsbegränsat lov innebär att nämnden har stor handlingsfrihet att bedöma om det är lämpligt att ge ett sådant bygglov eller inte. Även om samtliga förutsättningar är uppfyllda måste en bedömning göras i varje enskilt fall.

Byggnadsnämnden har i sin policy en återhållsam inställning till skyltar i stadsmiljön. I det aktuella ärendet där ansökan föransleds av en ideell organisation och får ses som en kampanj som inte återkommer med något tätare intervall gör nämnden ett undantag och bifaller ansökan.

Byggnadsnämnden bedömer att kraven för startbesked enligt 10 kap. 23 § PBL är uppfyllda och startbesked ska därför ges. Efter färdigställande kan åtgärden tas i bruk utan att ett slutbesked är givet enligt 10 kap. 4 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för uppsättning av fasadvepa på fastigheten Forsete 5. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P13/11.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-09-03
Ärenderedogörelse, daterad 2024-09-03
Ansökan, inkommen 2024-06-27
Situationsplan, inkommen 2024-09-02
Fotomontage, inkommen 2024-09-02

Beredningsansvarig/Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, bitr. stadsarkitekt

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post-och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft.

Slutbesked

Byggnaden eller åtgärden får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att bygglovets ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan lovets giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten shb.umea.se/ume-bygg-slut

Byggherren är ansvarig för att det som byggs följer det beviljade bygglovets och bygglagstiftningen. Om ställda krav inte fylls kan det bli aktuellt att fortsatt arbete eller åtgärd kan behöva stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 252

Diarienum: BN-2024/00336 (BN 2024-000632)

Diakonissan 1 - Bygglov för ändrad användning av industri- och kontorsbyggnad till enbostadshus

Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för ändrad användning av industri- och kontorsbyggnad till enbostadshus.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 975 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Jäv

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

Motivering till beslutet

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Sökt åtgärd innebär ändrad användning av industri- och kontorsbyggnad till enbostadshus. Enligt detaljplanen är användningen industri och bostadsrum får inte inredas. På berörd fastighet finns användningen bostadsändamål och på plankartan framgår placeringen av bostadsändamål och placeringen för industriändamål. Sökt ändrad användning innebär bostadsändamål som placeras på användningen industri och är en avvikelse mot detaljplanen. Det innebär att ansökan inte uppfyller förutsättningarna för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL.

Av 9 kap. 31 b § 1p. PBL följer att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. I bedömningen vad som utgör en liten avvikelse ska det inte enbart

tolkas i absoluta mått och tal utan relateras till skalan och karaktären i bebyggelsemiljön.

Detaljplanen gäller och på berörd plats är användningen industri och är inte avsedd för bostadsändamål. Bostadsändamål finns på fastigheten enligt detaljplanen dock inte på berörd del som är industriändamål. Föreslagen ändrad användning till enbostadshus är inte en liten avvikelse och bedöms inte heller vara förenlig med detaljplanens syfte.

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

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser ändrad användning av industri- och kontorsbyggnad till enbostadshus på fastigheten Diakonissan 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P167/1988

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-09-04
Ärenderedogörelse, daterad 2024-09-04
Ansökan, inkommen 2024-05-26
Situationsplan och relation, inkommen 2024-05-26
Plan- och sektionsritning, inkommen 2024-07-25
Fasadritning, inkommen 2024-07-25
Skrivelse sökande, inkommen 2024-09-04

Fastighetsutdrag, inkommen 2024-09-04

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 257

Diariernr: BN-2024/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden augusti 2024

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under augusti 2024.

Ärendebeskrivning

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

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

- Bygglov:
 - 160 (24 + 136) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
 - 1 yttrande vid samråd enligt förteckning.
- Bostadsanpassning:
 - 95 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 1 009 079 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.
- Lantmäteri:
 - 1 beslut om namnsättning enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 3 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden.
- 2 domar i överklagade detaljplaneärenden.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare