

Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande, § 1–28, 30
Albin Norman (S) ersättare för Mikael Berglund (S) § 29
Robert Axebro (C), vice ordförande
Mona Westman (S)
Sebastian Svahn (S)
Novalie Lilja (S)
Jonas Gustavsson (S)
Ulrik Berg (M)
Maria Olsson (V), 1–5, 7–15, 17–30
Johan Stål (V), ersättare för Maria Olsson (V) § 6, 16
Jannice Persson (S), ersättare för Jeanette Kjellberg (MP)
Wilma Hvirfvel (L)
Jan Kollberg (KD), § 1–23, 25–30
Elli-Mari Lundgren (M), ersättare för Jan Kollberg (KD) § 24

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Albin Norman (S) § 1–28, 30
Elli-Mari Lundgren (M) § 1–9, 11–23, 25–30
Johan Stål (V) § 1–5, 7–15, 17–30
Stina Fahlgren (C)

Tjänstepersoner

Anna Berglund, ortnamnshandläggare § 1–3
Niklas Forsgren, kommunikatör § 1–9
Clara Ganslandt, planeringschef § 1–21
Sandra Thomée, kartingenjör § 5–7
Adrian Hammar, planarkitekt § 5–9
Anna Åslin, enhetschef § 5–9
Veronica Classon, planarkitekt § 10–12
Catrin Sandström, enhetschef lov § 10–30
Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 13–16
Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare § 13–18
Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 13–21
Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 13–21
Bruno Alves, bygglovhandläggare § 22

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare § 22–23

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 22–24

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare § 25–27

Björn Nyström, bygglovhandläggare § 28–29

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

- § 1 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv januari 2024
- § 2 Namnsättning stadsdelsområde Märkpojken 5, Holmsund - tidigare bordlagt ärende
- § 3 Utökning av stadsdelen Klockarbäcken
- § 4 Yttrande över remiss: Promemorian Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort
- § 5 Detaljplan för Sandåkern 7 – bostäder
- § 6 Ändring av detaljplan för Tranan 4 – 6
- § 7 Detaljplan för Vippan 21 och 25 - bostäder, centrumverksamhet
- § 8 Planbesked för Häradsdomaren 3 och 13
- § 9 Planbesked för Obbola 21:80
- § 10 Tavelsjö 6:20 - Förhandsbesked för nybyggnad av två kallförråd
- § 11 Tavelsjö 30:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus
- § 12 Stöcksjö 6:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus
- § 13 Förvaltningschefen informerar
- § 14 Byggnadsnämndens utbildnings- och planeringsdag
- § 15 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 16 Medicinaren 1 - Tillbyggnad av flerbostadshus med fläktrum
- § 17 Stöcksjö 18:20 - Nybyggnad av kontor - efter återförvisning från länsstyrelsen
- § 18 Kaplanen 1 - Fasadändring av radhus, flerbostadshus, garage och komplementbyggnader
- § 19 Yttertavle 1:51 - Lov i efterhand för nybyggnad av gäststuga
- § 20 Yttertavle 1:13 - Nybyggnad av 12 båthus/kallförråd
- § 21 Jakthunden 12 - Tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och för fasadändring samt uppsättning av skyltar till och med 2028-11-01
- § 22 Mickelträsk 8:17 - Marklov för uppfyllnad
- § 23 Överboda 8:48 - Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport
- § 24 Sofiehem 10:36 - Lov i efterhand för nybyggnad av komplementbyggnad
- § 25 Baggböle 6:1 - Nybyggnad av två enbostadshus, en kontorsbyggnad, en odlingstunnel och fasadändring av bagarstuga avseende två nya fönster samt uppsättning av solceller på ekonomibygnad
- § 26 Bladet 1 - Ändrad användning från HVB-hem till kontor och lov i efterhand för sammanbyggt huvudbyggnad och carport med förrådsdel - efter återremiss

- § 27 Tomtebo 2:1 - Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av restaurang
- § 28 Innerkasamark 6:10 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL och MB
- § 29 Komministern 2 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 30 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden december 2023

§ 1

Diarienum: BN-2024/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv januari 2024

Beslut

1. Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:

- Ärende 7, Yttrande över remiss: Promemorian Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort, tas upp som ärende 4.
- Ärende 8, Detaljplan för Sandåkern 7 – bostäder, tas upp som ärende 5.
- Ärende 9, Ändring av detaljplan för Tranan 4 – 6, tas upp som ärende 6.
- Ärende 10, Detaljplan för Vipan 21 och 25 - bostäder, centrumverksamhet, tas upp som ärende 7.
- Ärende 11, Planbesked för Häradsdomaren 3 och 13, tas upp som ärende 8.
- Ärende 12, Planbesked för Obbola 21:80, tas upp som ärende 9.
- Ärende 13, Tavel sjö 6:20 - Förhandsbesked för nybyggnad av två kallförråd, tas upp som ärende 10.
- Ärende 14, Tavel sjö 30:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, tas upp som ärende 11.
- Ärende 15, Stöcksjö 6:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus, tas upp som ärende 12.
- Ärende 4, Förvaltningschefen informerar, tas upp som ärende 13.
- Ärende 5, Byggnadsnämndens utbildnings- och planeringsdag, tas upp som ärende 14.
- Ärende 6, Information från planeringsutskottets sammanträden, tas upp som ärende 15.

2. Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:

- Maria Olsson (V), ledamot, i ärende 6 (§ 6), Ändring av detaljplan för Tranan 4–6 och i ärende 16 (§ 16), Medicinaren 1 – Tillbyggnad av flerbostadshus med fläktrum.
- Elli-Mari Lundgren (M), ersättare, i ärende 10 (§ 10), Tavel sjö 6:20 - Förhandsbesked för nybyggnad av två kallförråd.

- Jan Kollberg (KD), ledamot, i ärende 24 (§ 24), Sofiehem 10:36 - Lov i efterhand för nybyggnad av komplementbyggnad.
- Mikael Berglund (S), ordförande, i ärende 29 (§ 29) – Komministern 2 – Tillsynsärende – eventuell överträdelse av PBL.

3. Byggnadsnämnden utser Ulrik Berg (M), ledamot, att justera ärende 29 (§ 29) – Komministern 2 – Tillsynsärende – eventuell överträdelse av PBL då jäv föreligger för Mikael Berglund (S), ordförande.

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 24 januari 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 2024-01-24

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 2

Diarienum: BN-2023/00575

Namnsättning stadsdelsområde Märkpojken 5, Holmsund - tidigare bordlagt ärende

Beslut

- 1. Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa stadsdelsområdet till *Sågviken*.**
- 2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fastställa detsamma.**

Ärendebeskrivning

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse tidigare bordlagt ärende 2023-09-20, 2023-11-15

Karta tidigare bordlagt ärende

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

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

§ 3

Diarienum: BN-2023/01547

Utökning av stadsdelen Klockarbäcken

Beslut

- Byggnadsnämnden beslutar i enighet med tjänsteskrivelsen att fastställa den nya utbredningen av stadsdelen *Klockarbäcken*.
- Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fastställa detsamma.

Ärendebeskrivning

Ny detaljplan för verksamheter pågår över område öster om Norra Kullavägen, på fastigheten Grubbe 9:21 med flera. Väster om detaljplanen ligger stadsdelen Klockarbäcken, ett område med både industri- och verksamheter. Då det nya området kommer att få liknande karaktär är det lämpligt att stadsdelen Klockarbäcken utökas till att även innehålla det nya verksamhetsområdet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-11-15

Karta

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

- Lantmäteri, Umeå kommun
- Kommunfullmäktige, ksdiarium@umea.se
- Hanna Jonsson, Fysisk planering

§ 4

Diarienum: BN-2023/01718

Yttrande över remiss: Promemorian Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrande över *Promemorian Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort* enligt bilaga och skickar nämndens yttrande till kommunstyrelsen.

Reservationer

Robert Axebro (C) och Ulrik Berg (M) reserverar sig mot beslutet utan egna förslag.

Ärendebeskrivning

I promemorian föreslås ändringar i plan- och byggförordningen (2011:338) som innebär att uppförande och tillbyggnad av ett komplementbostadshus, ändring av en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus inte ska kräva en särskild anmälan till byggnadsnämnden innan åtgärderna får vidtas.

Sådana åtgärder kan dock omfattas av krav på anmälan, exempelvis vid vissa tekniska installationer såsom en installation eller väsentlig ändring av en anordning för ventilation eller en installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad.

Det föreslås inga ändringar i fråga om övriga förutsättningar för att åtgärder med ett komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska vara bygglovsbefriade, dvs. begränsning i

storlek, placering i förhållande till gräns och möjligheten att avvika från planbestämmelser m.m.

Förslaget föreslås träda i kraft samtidigt med de förslag som följer av Bygglovsutredningens förslag.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har beretts möjlighet att lämna yttrande över promemorian.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-01-10

Byggnadsnämndens yttrande, daterad 2024-01-10

PM Kravet på anmälan för komplementbostadshus m.m. ska tas bort

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Catrin Sandström, enhetschef lov

Elisabeth Sondell, enhetschef inspektion

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 5

Sandåkern 7

Diarienum: BN-2017/01357

Detaljplan för Sandåkern 7 - bostäder

Beslut

- Byggnadsnämnden beslutar om upprättande av nedanstående utredning som ska göras avseende den södra bygganden inom fastigheten Sandåker 7 innan planläggningen av ärendet påbörjas.**
 - Utredningen ska undersöka den befintliga huvudbyggnadens status. Utredningen ska undersöka huvudbyggnadens skick där både bärande konstruktion och utvändigt ytskikt undersöks och dokumenteras med utgångspunkt i bevarande. Inom utredningen ska de identifierade kulturhistoriska värdena användas för att utarbeta ett förslag till renovering. Utredningen kan som ett första steg fokusera på de redan identifierade problemen med balkongernas hållfasthet samt lösning för hantering av radon. I det fall utredningen visar att byggnaden inte går att bevara på grund av dåligt skick, ska det anges vilka konsekvenser rivning får för riksintresset. Om rivning föreslås ska förslag till principer anges för hur ny byggnad bör utformas och anpassas till kvarterets och områdets kulturvärden. Utredningen ska utföras av personer med byggnadsteknisk- och kulturmiljökompetens.
- Byggnadsnämnden beslutar att utredningen ska redovisas till nämnden när den är klar.**

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade den 24 maj 2018 att inleda planläggning av en detaljplan för fastigheten Sandåkern 7, där preliminärt syfte med planen var att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt att respektera riksintressen.



Planområdet ligger inom stadsdelen Väst på stan, se översiktskarta ovan, och är en välbevarad, enhetlig och intakt sammanhållen kulturmiljö där Broparken omkransas av flertalet byggnadsminnen skyddade genom kulturmiljölagen, flera särskilt i byggnadsordningen utpekade värdefulla enskilda byggnader samt älvslandskapet i söder.

Fastighet består av tre byggnader ritade av Arkitekt K. Karlström. Byggnaderna som tidigare var ett tingshus utgör en väl anpassad årsring bestående av finstämd 1950-talsarkitektur i ett stadsrum som för övrigt består av byggnader uppförda före stadsbranden 1888.

Byggnaderna är placerade kring ett tun vänt mot Broparken, skickligt sammanlänkade genom putsade lägre byggnadsvolymer i hörnen. Bostadsflygel i syd mot älven och tingsal samt kontorsflygel mot Storgatan i norr. Byggnadsvolymer uppförda av äkta material såsom fasader i rött

tegel murat i götiskt, eller polskt, förband, artikulerade omfattningar runt fönster, skiffertak samt stuprör och plåtdetaljer av koppar. Tidstypiska dekorativa portaler, fönster utbytta i senare tid. Uppförande av offentlig byggnad i tegel sammanfaller väl med Umeås byggnadstradition i tiden efter branden med byggnader av trä upp till 2 ½ våning.

Planområdet, Sandåkern 7, gränsar i väster till riksintressets värdekärna *Länets första lasarett och stadens äldsta bevarade begravningsplats* vilka omfattar Umeås äldsta bevarade bebyggelse från 1700- och 1800-talen med byggnadsminnet Gamla lasarettet 1784–1785 som närmaste granne. I norr och öster gränsar det f.d. tingshuset till värdekärnan *Storgatmiljön väst på stan - "gamla stan"* som inkluderar Broparken genom stadsplanens utvidgning 1864 och stadens första bro över älven från 1863. Broparken anlades 1897.

Enligt 8 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL) ska ett byggnadsverk som är särskilt värdefullt från historisk eller kulturhistorisk synpunkt underhållas så att de särskilda värdena bevaras. "Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras." (8 kap. 14 § PBL).

Enligt ansökan är sökandes önskemål i första hand att riva den södra bygganden (övriga byggnader ska vara intakta) på grund av problem med radon, osäkra balkonger samt att byggnaden saknar hiss. I samband med att byggnadsnämnden beslutade om att inleda planläggning kompletterades inte ansökan med utredning om husets skick utan beslutet togs enbart med utgångspunkt av uppgifterna i ansökan.

Då utdrag ovan från PBL visar på att bevarandeperspektivet är av stor vikt att beakta för byggnader med höga kulturvärden och då att sökandes önskemål i första hand är att riva den södra bygganden (övriga byggnader ska vara intakta) på grund av problem med radon, osäkra balkonger samt

att byggnaden saknar hiss så finns det nu behov av vidare utredning för att kunna ta ställning till den fortsatta planprocessen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-01-08

Beredningsansvariga

Clara Ganslandt, planeringschef
Mélanie Björklund, byggnadsantikvarie

Föredragande

Clara Ganslandt, planeringschef

Förslag till beslut på sammanträdet

Novalie Lilja (S) – Bifall till upprättande av utredning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Robert Axebro (C) – Tillägg med att utredningen ska redovisas till nämnden när den är klar.

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar om upprättande av utredning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

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

Beslutet ska skickas till

- Sökande

§ 6

Tranan 4 – 6

Diarienumr: BN-2023/00326

Ändring av detaljplan för Tranan 4 – 6

Beslut

Byggnadsnämnden antar ändring av detaljplan för fastigheterna Tranan 4–6 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Jäv

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

Syfte

Syftet med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att häva befintlig tomtindelning.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Fysisk planering den 24 maj 2023. Ärendet har handlagts av konsult genom privat initiativrätt där alla handlingar granskats av kommunen.

Samråd

Planen har behandlats genom ett förenklat standardförfarande, vilket betyder att planen kan antas direkt efter samrådet om inga större synpunkter framkommit under samrådet. Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare och kommunala instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Av de synpunkter som har inkommit under samrådet har en samrådsredogörelse upprättats. Av redogörelsen framgår bl.a. att det inte finns några kvarstående synpunkter på planförslaget. Umeå kommun, Fysisk planering, gör bedömningen att planen kan antas efter samrådet.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-11-21

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad november 2023
- Planbeskrivning daterad november 2023
- Samrådsredogörelse daterad november 2023
- Bilagor
 - Förslag till ändring av stadsplanen, som är gällande detaljplan, för kvarteren Lärkan, Tranan, Älgkon, Älgoxen, Vargen, Råven och Vajan inom Umeå stad (2480K-P47/1947).
 - Tomtindelning för Tranan 4–6 akt 2480K-K/2221

Beredningsansvariga

Sandra Thomée, kartingenjör

Clara Ganslandt, planeringschef

Föredragande

Sandra Thomée, kartingenjör

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen

§ 7

Vipan 21 och 25

Diarienum: BN-2014/01378

Detaljplan för Vippan 21 och 25 - bostäder, centrumverksamhet

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Vippan 21 och 25 med flera.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Vippan 21 och 25 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten till att omfatta hela planområdet.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med inslag av centrumstärkande verksamheter i en sluten kvartersstruktur med stadsmässiga kvalitéer. Friyta ska säkerställas på innergården, skyddad mot buller och avgaser.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 18 januari 2017. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande och bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Planförslaget anses ligga i linje med kommunens förtätningsmål och utvecklingsstrategi. Planförslaget möjliggör för ca 140 bostäder inom den centrala staden och bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Samråd/Granskning

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

Samråd hölls under perioden 24 mars – 17 april 2022 och granskning under perioden 5 – 26 september 2023.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Planförslaget har efter granskning, utöver redaktionella ändringar och förtydliganden, reviderats på följande punkter:

- Planbeskrivningens avsnitt om MKN luft, gator och trafik, farligt gods, buller och avfallshantering har uppdaterats och förtydligats.
- Plankartans bestämmelser om utfarter och angöring har ändrats till generella bestämmelser.
- Plankartan har kompletterats med en generell bestämmelse om att friskluftsintag för byggrätter längs Storgatan och Sjukhusbacken ska placeras i taknivå alternativt mot innergård.
- Längs Storgatan har plankartan kompletterats med en bestämmelse om skydd mot störningar [m1] med hänsyn till bullerutredningens resultat om utsatta fasader.
- Området för allmän plats [GATA] som omfattar befintlig vändplan i Kungsgatans ände har utökats i plankartan.

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

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att detaljplanen handlagts med utökat förfarande. Bedömningen är att planen inte är av principiell beskaffenhet, men däremot av visst allmänintresse i och med planområdets läge i staden.

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-01-11

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat december 2023
- Plankarta daterad december 2023
- Planbeskrivning daterad december 2023
- Samrådsredogörelse daterad maj 2023
- Geoteknisk utredning, 2018
- Miljöteknisk markutredning, 2018
- Trafikbullerutredning, 2018
- Luftkvalitetsutredning, 2018
- Skuggstudie, 2023

Beredningsansvariga

Adrian Hammar, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

- detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen
- VAKIN (om verksamhetsområdet utvidgas)

§ 8

Häradsdomaren 3 och 13

Diariernr: BN-2023/01593

Planbesked för Häradsdomaren 3 och 13

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Häradsdomaren 3 och 13.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i kvartersstruktur med inslag av centrumverksamhet. Syftet är också att tillgodose det kommunala behovet av hållbara trafiklösningar i form av gång- och cykelstråk.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget på Teg, längs med Domarevägen och Bryggargatan. Fastigheterna har en total area på ca 5 000 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökande önskar uppföra blandstad i tät kvarterstruktur med hög densitet, levande bottenvåningar och nedgrävda garage. Ansökan förespråkar bostadsvolymer med högre våningstal än kringliggande fastigheter vilket skulle tillskapa stora mängder bostäder.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Fastigheterna är utpekade som tätbebyggda stadskvarter i gällande översiktsplan. Förslaget bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan, från 1961 respektive 1981, möjliggör för bostäder och kontor om två våningar. Häradsdomaren 13 är belastat med två avtalsservitut.

Två av grannfastigheterna, Häradsdomaren 1 och 11, är utpekade som särskilt värdefulla enstaka hus i *Byggnadsordningen för Teg*, planförslaget behöver förhålla sig till dessa.

Miljöpåverkan

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

Service och infrastruktur

Platsen har med sin centrala placering god tillgång till kollektivtrafik och GC-nät.

Kommunala behov

I kvarteret Häradsdomaren ingår även de kommunala fastigheterna Häradsdomaren 1 och 2. Med stor sannolikhet kommer dessa fastigheter inkluderas i ett framtida detaljplanearbete. Möjligheten finns att ta ett helhetsgrepp för hela kvarteret om övriga fastighetsägare involveras.

Sammantagen bedömning

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att förslaget följer översiktsplanens intentioner samt bidrar till Umeå Kommuns tillväxtmål.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Kringliggande kommunala fastigheter bör inkluderas i det framtida planarbetet och övriga fastighetsägare bör informeras. Detaljplanen bör även utreda och vid behov utöka GC-lösning längst med Bryggargatan.

Utredningsbehov

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

- Dagvattenutredning samt VA-utredning.

Fastighetsgränserna är av dålig kvalitet och en fastighetsbestämning bör göras i planarbetets inledande fas.

Beroende på vilka fastigheter som inkluderas i planarbetet kan även bullerberäkning samt kulturmiljöutredning behöva upprättas.

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

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

Beredningsansvarig/Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Robert Axebro (C) – Inleda planläggning med följande tillägg: *Huset med Charlies kiosk ingår i planansökan och butiks- och verksamhetslokaler är viktiga för Bryggargatans folkliv. Centerpartiet vill att planförslaget ska föreskriva butiker/verksamheter i bottenvåningen på Häradsdomaren 3. Häradsdomaren 1 ska skyddas i planen om den kommer att ingå i planarbetet.*

Mikael Berglund (S) – Avslag till Axebros tilläggsförslag.

Beslutsordning

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

Ordföranden ställer bifall mot avslag på Axebros tilläggsförslag och finner att byggnadsnämnden avslår förslaget.

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

§ 9

Obbola 21:80

Diarienum: BN-2023/01602

Planbesked för Obbola 21:80

Beslut

Byggnadsnämnden inleder inte planläggning av Obbola 21:80.

Reservation

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

Skäl till beslut

Den samlade bedömningen är att ansökan är olämplig utifrån strandskyddets syften, förutsättningarna att långsiktigt trygga tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av småhus. Syftet är också att säkerställa tillgång till strandområdet ur ett allmänrättsligt perspektiv samt för djur- och växtlivs livsvillkor.

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 15 km söder om Umeå stadskärna, väster om väg E12. Fastigheten har en total area på ca 4 500 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökande förslår möjliggöra för ny bostadsbebyggelse för småhus genom att avstycka berörd fastighet till två fastigheter. Detta genom att södra delen av fastigheten som omfattas av prickmark, mark som inte får bebyggas, ändras.

Kända planeringsförutsättningar

Gällande översiktsplan

Området ingår i den fördjupade översiktsplanen för älvslandskapet. Området pekas där framför allt ut som detaljplanelagt område.

Gällande detaljplan

Berörd mark som i ansökan avses ändras för att möjliggöra en ny bostadsenhet är reglerad som prickmark, mark som inte får bebyggas.

Gällande detaljplans intentioner med naturmark samt mark som inte får bebyggas är bland annat att tillgängliggöra strandområdet.

I gällande detaljplan har natur- och gatumark enskilt huvudmannaskap.

Miljöpåverkan

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

För det aktuella närområdet gäller det generella strandskyddet, 100 meter från strandkanten på land och i vattenområdet. Ytterligare exploatering vid strandmiljön medför en negativ påverkan på den befintliga miljön och tillgängligheten till strandområdet. Preliminär bedömning är att det inte föreligger några särskilda skäl att upphäva strandskyddet.

Berörd mark mot havet utgör idag ett viktigt släpp mot kustområde ur ett tillgänglighetsperspektiv. Närliggande strandområde är till stor del redan ianspråktaget av bebyggelse.

Avloppshanteringens eventuella påverkan på vattenförekomst Västerfjärden behöver hanteras.

Viss risk för översvämning vid högre flöden i älven kan föreligga till följd av klimatförändringar.

Service och infrastruktur

Närmaste skola ligger i Obbola ungefär 4 kilometer från planområdet samt att Länstrafiken trafikerar närmaste kollektivtrafik på väg E12.

Vägnätet i området har ett enskilt huvudmannaskap.

Planområdet ligger långt utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Vatten och avloppshantering förutsätts fortsätta hanteras med enskilda anläggningar. Det är upp till berörd vattenföreningen att bedöma om kapacitet att ansluta ytterligare bebyggelse finns.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen kan bidra något till en lokal utveckling av Obbola där en ny bostadsenhet stärker befintligt bebyggelseområde. Platsens lokalisering kan också uppmuntra till fysisk aktivitet och rörelserikedom.

Ett genomförande av planen förväntas inte öka mängden hållbara resor utan uppmuntrar till bilberoende. Ur ett barnperspektiv bidrar planen inte heller till en positiv utveckling då en säker skolväg inte finns iordningställd.

Sammantagen bedömning

Ytterligare exploatering vid strandmiljön medför en negativ påverkan på den befintliga miljön och den allmänrättsliga tillgängligheten till strandområdet. Närliggande strandområde präglas av och är redan ianspråktaget av bebyggelse.

Samma bedömning görs som i gällande detaljplan, att behov av att tillgängliggöra strandområdet fortsatt föreligger. Det allmänna intresset att säkerställa strandskyddets syften väger i bedömningen tyngre än att utveckla fastigheten för en bostadsenhet. Inga särskilda skäl för att upphäva strandskyddet föreligger.

Utredningsbehov

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

- Upphävande av strandskydd
- Avloppshantering
- Vattenförsörjning

Fastighetsgränser bör kontrolleras vid framtagning av grundkartan.

Inom fastigheten finns ett avtalservitut som behöver utredas.

Upplysningar

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

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

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

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 med 11 190 kr.

Beredningsansvarig

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Wilma Hvirfvel (L) – Inleda planläggning.

Beslutsordning

Ordföranden ställer bifall mot avslag på förslaget att inleda planläggning och finner att byggnadsnämnden beslutar att inte inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

§ 10

Tavelsjö 6:20

Diarienum: BN-2023/01638

Tavelsjö 6:20 - Förhandsbesked för nybyggnad av två kallförråd

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två kallförråd, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är beräknad till 9 400 kronor, i enlighet med Umeå kommuns taxa för byggnadsnämndens verksamheter, fastställd av kommunfullmäktige den 16 november 2022.

Tidsfristen började löpa den 3 november 2023 och beslut fattades den 24 januari 2024, vilket innebär att 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

Förhandsbesked utanför planlagt område: 15 666 kronor

Reducering: 6 266 kronor

Summa: 9 400 kronor

Jäv

På grund av jäv deltar inte Elli-Mari Lundgren (M), ersättare, i handläggningen av detta ärende.

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden gör bedömningen att lokaliseringen av de föreslagna åtgärderna inte stämmer överens med 2 kap. 3 § PBL, om bland annat att en ändamålsenlig struktur ska främjas med hänsyn till natur- och kulturvärden, eller med 2 kap 6 § PBL om placering som är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden. De föreslagna åtgärderna bedöms

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

I det här fallet lokaliseras de föreslagna åtgärderna inte i anslutning till någon befintlig bebyggelse. De placeras vid Tavelsjös norra infart och blir synliga från väg 363. En etablering av två stora kallförråd, inom ett tidigare obebyggt skogsområde på landsbygden vid Tavelsjös norra infart, är enligt byggnadsnämndens bedömning inte anpassat till bebyggelsestrukturen i området och innebär en icke önskvärd förändring av landskapsbilden.

Ett positivt förhandsbesked skulle, i det här fallet, kunna få en prejudicerande verkan som innebär att det blir svårt att begränsa etableringen i närområdet vid eventuella ytterligare anspråk på nybyggnad av liknande förrådsbyggnader. Byggnadsnämnden gör därför bedömningen att de föreslagna åtgärderna inte är lämpliga att lokalisera på platsen med tanke på det allmänna intresset av en långsiktigt lämplig bebyggelseutveckling.

På grund av placeringen av de tänkta åtgärderna bedömer byggnadsnämnden att de inte heller stämmer överens 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".

De planerade åtgärderna bedöms inte stämma överens med 3 kap. 5 § miljöbalken (MB) då de bedöms bidra till att kunna påtagligt försvåra rennäringens bedrivande. Detta då de lokaliseras inom ett tidigare obebyggt område som ligger inom kärnområde för riksintresset för rennäringen. Den tänkta placeringen ligger även inom en, i riksintresset utpekad strategisk plats, en svår passage vid Tavelsjös norra infart vid Väg 363.

Byggnadsnämnden bör därför besluta att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två kallförråd inom fastigheten TavelSJö 6:20.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två kallförråd inom fastigheten TavelSJö 6:20, skifte nr 2. Den föreslagna utformningen är två kallförråd, ett med måtten 15 x 85 m (1 275 m²), som ska inrymma 17 st förråd och ett på 15 x 100 m (1 500 m²), som ska inrymma 20 st förråd. Sökanden har angett att byggnaderna inte ska anslutas till vatten eller avlopp. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen väster om TavelSJön längs väg 363. De planerade kallförråden lokaliseras i ett tidigare obebyggt skogsområde mellan väg 363 och en avfartsväg mot Altjärn och Djupbäck. Tänkt infart planeras via den mindre vägen.

Platsen för den tänkta lokaliseringen ingår i område som är av riksintresse för rennäringen enligt 3 kap. 5 § miljöbalken. Enligt nyss nämnda paragraf i miljöbalken ska områden som är av riksintresse för rennäringen skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringarnas bedrivande. Platsen ligger inom ett kärnområde för riksintresset för Ran sameby. Platsen omfattas av samebyns karta över strategiska platser där den ligger längs en led och inom en svår passage vid TavelSJöns norra infart vid väg 363.

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 §§ MB ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska en ändamålsenlig struktur främjas med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärden.

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

Enligt 2 kap 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden.

Enligt Översiktsplan Umeå kommun, *Tematiskt tillägg för landsbygdens*, 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.

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".

Sökande har getts möjlighet att yttra sig över förslaget till beslut. Inget yttrande har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-01-11

Situationsplan, daterad 2023-11-03

Översiktskarta, daterad 2023-11-03

Beredningsansvariga

Veronica Classon, planarkitekt
Clara Ganslandt, planeringschef

Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Beslutsordning

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

Information

Laga kraft

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

Beslutet får överklagas

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

Beslutet delges

- Sökanden

§ 11

Tavelsjö 30:1

Diarienum: BN-2023/01659

Tavelsjö 30:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett 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.
2. Avgiften för avslaget är beräknad till 12 533 kronor, i enlighet med Umeå kommuns taxa för byggnadsnämndens verksamheter, fastställd av kommunfullmäktige den 16 november 2022.

Tidsfristen började löpa den 9 november 2023 och beslut fattades den 24 januari 2024, vilket innebär att den lagstadgade tidsfristen för beslut har överskridits med en vecka. Avgiften har reducerats med 3 133 kr med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

Beräkning av avgift

Förhandsbesked utanför planlagt område: 15 666 kronor

Reducering: 3 133 kronor

Summa: 12 533 kronor

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden gör bedömningen att åtgärderna inte stämmer överens med bestämmelsen i 2 kap. 2 § PBL om att markområden ska användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för eller med bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken (MB) om ianspråktagande av jordbruksmark för bebyggelse eller anläggningar.

Jordbruksmarken som de föreslagna åtgärderna är tänka att lokaliseras till bedöms vara brukningsvärd på det sätt som avses i 3 kap. 4 § MB. Det planerade enbostadshuset och den planerade tomten, som skulle ta i

anspråk 5 000 m² jordbruksmark, är belägen inom ett större sammanhängande område av jordbruksmark som utgörs av jordbruksblock. Enligt uppgifter från Jordbruksverket är den föreslagna platsen del av ett jordbruksblock som är stödberättigat och för vilket det sökts och getts stöd för de senaste åren. Byggnadsnämnden bedömer att de föreslagna åtgärderna inte utgör ett sådant väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § MB. Jordbruksmarken får därför inte tas i anspråk för åtgärderna, enligt 3 kap 4 § MB.

Sökande har lämnat in ett föreläggande från lantmäterimyndigheten som en bilaga till ansökan. Det är inget som påverkar byggnadsnämndens bedömning gällande platsens lämplighet för den planerade åtgärden.

Byggnadsnämnden bör därför besluta att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Tavelsjö 30:1.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Tavelsjö 30:1, skifte nr 1. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i nordöstra Tavelsjö längs väg 633. Sökanden har angett kommunal anslutning för vatten och avlopp. Platsen ligger i närheten av, men utanför, verksamhetsområdena för kommunalt vatten och avlopp. Infart är tänkt att anordnas via en befintlig enskild väg.

Den aktuella platsen utgörs av jordbruksmark. Jordbruksmarken är, i Umeå kommuns planeringsunderlag, redovisad som så kallat jordbruksblock. Det berörda markområdet avgränsas av bebyggelse i norr och söder. Den planerade tomten, på 5 000 m², är belägen inom ett större sammanhängande område av jordbruksmark, i västlig riktning, som utgörs av jordbruksblock. Med jordbruksblock menas stödberättigande jordbruksmark. Enligt uppgifter från Jordbruksverket är den föreslagna platsen del av ett jordbruksblock på 2,26 ha åker, kategori gård/miljö. Jordbruksblocket är stödberättigat och det har sökts och getts stöd för det varje år åtminstone från år 2015, Jordbruksverket uppger att de endast har uppgifter från 2015 och framåt.

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

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

Sökande har fått möjlighet att yttra sig över förslaget till beslut. Inget yttrande har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-01-10

Situationsplan, daterad 2023-11-09

Översiktskarta, daterad 2023-11-09

Bilaga till ansökan, daterad 2023-11-09

Mailkonversation med Jordbruksverket ang. jordbruksblock, daterad
2023-11-27 – 2023-11-28

Beredningsansvariga

Veronica Classon, planarkitekt
Clara Ganslandt, planeringschef

Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Ordföranden finner att det återstår tjänsteskrivelsens förslag till beslut. Byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Information

Laga kraft

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

Beslutet får överklagas

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

Beslutet delges

- Sökanden

§ 12

Stöcksjö 6:4

Diarienum: BN-2023/01741 (BN 2023-000053)

Stöcksjö 6:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre 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

Byggnadsnämnden vet att det finns ett stort behov av flera småhus inom rimligt avstånd från Umeås utbud av bland annat arbetsplatser och utbildning. Sökt placering ligger inom ett reservat för eventuell framtida flygplats. Placeringen är dock inte i reservatets kärnområde vilket kan möjliggöra ett positivt beslut.

Innan byggnadsnämnden fattar slutligt beslut i ärendet, återremitteras ärendet för hörande av berörda sakägare och remissinstanser.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom fastigheten Stöcksjö 6:4, skifte nr 4. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen väster om Stöcksjön intill väg E4. Tänkt infart ordnas via en ny väg som ansluts till en befintlig enskild väg. Föreslagen tomtstorlek är mellan 1 600 m² och 2 006 m². Sökanden har angett att den planerade byggnationen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Lokaliseringarna ligger i dagsläget utanför kommunalt verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp, men intill verksamhetsområde för kommunalt vatten.

Fastigheten omfattas av *Fördjupning för Umeå*, som är en del av Umeå kommuns översiktsplan. De föreslagna åtgärderna lokaliseras inom ett område som har utpekats som reservat: "Infrastruktur R7: Reservat för ny flygplats". Beskrivningen lyder att det är ett långsiktigt reservat för en eventuell framtida omlokalisering av nuvarande flygplats. Det är angivet att utöver 55 dBA-kurvan redovisas ett restriktionsområde där ingen bebyggelse eller verksamhet bör tillkomma som kan försvåra lokaliseringen av en eventuell framtida flygplats.

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

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

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 är de planerade tomterna utsatta för trafikbuller från väg E4, de är utsatt för ekvivalent ljudnivå med dygnsmedelvärde mellan 50 och 60 dBA.

Sökande har fått möjlighet att yttra sig över förslaget till beslut. Inget yttrande har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-01-10
Följebrev till ansökan, daterad 2023-12-01
Bilaga, detaljplan, daterad 2023-12-01
8 st situationsplaner, daterade 2023-12-01
2 översiktskartor, daterade 2023-12-01

Beredningsansvariga

Veronica Classon, planarkitekt
Catrin Sandström, enhetschef lov

Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – 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.

Beslutet skickas till

- Sökanden

§ 13

Diariernr: BN-2024/00006

Förvaltningschefen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

- Ekonomi – årsbokslut 2023 tas upp i nämnden i februari och planeringsdirektiven i mars.
- Ny organisation för Stadsbyggnadsförvaltningen från och med 1 januari 2024 med fyra avdelningar (Bygglov, Detaljplanering, Lantmäteri och Miljö- och hälsoskydd).
- Kompetensfrukostar för personalen fortsätter en gång i månaden under 2024.
- Uppföljning av medarbetare per chef.
- Vattentjänstplan antagen av kommunfullmäktige i december 2023.

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

§ 14

Diarienum: BN-2024/00022

Byggnadsnämndens utbildnings- och planeringsdag

Beslut

Byggnadsnämnden medger att nämndens ledamöter och ersättare deltar i utbildnings- och planeringsdagen den 7 februari 2024, kl. 8:30-16:00, på Clarion Hotell, Umeå.

Program för dagen kommer senare.

Ärendebeskrivning

Stadsledningskontoret har i enlighet med kommunfullmäktiges riktlinjer för planeringsprocess, budget och investeringar sammanställt ett förslag till planeringsdirektiv för 2025.

Stadsledningskontorets förslag baseras på senast beslutade planeringsdirektiv i fullmäktige (d.v.s. för verksamhetsåret 2024).

Berörda nämnder och bolag ska senast den 22 mars 2024 yttra sig över stadsledningskontorets förslag till planeringsdirektiv.

Byggnadsnämndens ledamöter och ersättare inbjuds till utbildnings- och planeringsdag för genomgång av planeringsdirektiv för 2025, utbildning och workshops.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-01-15

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till

- Byggnadsnämndens ledamöter och ersättare

§ 15

Diarienum: BN-2024/00007

Information från planeringsutskottets sammanträden

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 9 januari 2024 bland annat gällande:

- Markanvisning Hörneå 30:2–30:4, förlängning 2024
- Informationsärenden
 - Vad kostar det att bo i Umeå kommun
 - Energiplan
 - Inför beslut om planeringsstrategi

Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

§ 16

Medicinaren 1

Diarienum: BN-2023/00836

Tillbyggnad av flerbostadshus med fläktrum

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med fläktrum.

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 12 308 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 21 december 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Jäv

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

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Ansökan avser ett angeläget behov av ombyggnation för att inrymma ny ventilationsanläggning. Byggnadsnämnden anser att det stora behovet kombinerat med att ansökan är väl utformad och inom detaljplanens bestämmelser sammantaget gör att ansökan beviljas.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 § 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

Åtgärden avser tillbyggnad av flerbostadshus med fläktrum, på fastigheten Medicinaren 1. Åtgärderna omfattar fyra flerbostadshus inom kvarteret Medicinaren på Ålidhem och innebär att befintliga konstruktioner för ventilationsaggregat, på taken, rivs och att nya ventilationsrum på ca 15 m² byggs. Dessutom uppförs kurer, på ca 4 m², för tillträde till taken. Tillbyggnaderna kläs in i grå plåt och får tak av svart papp. På de två längre husen uppförs två ventilationsrum och en tillträdeskur, och på de kortare husen ett ventilationsrum och en tillträdeskur.

Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P138/1965, som anger att bostäder i tre våningar får uppföras, och byggrätten begränsas dels av prickmark, dels av maximal byggnadsarea.

Byggnaderna beskrivs i Byggnadsordning för Sofiehem och Ålidhem. Studentbostadshus ritade av Umeåarkitekten Jan Thurfjells arkitektkontor 1966, med intakt fasad av rött tegel och med platt tak, plåtklädd takfot. Bostadshusen framstår som välbevarade och intakta utan de för Ålidhem vanliga tillbyggnaderna på tak.

De befintliga flerbostadshusens trapphus och loftgångar är placerade på prickmark och maximal byggnadsarea för byggnaderna överskrids och det råder alltså planstridigt utgångsläge gällande placering och byggnadsarea.

Handläggning

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över förslaget till beslut. Kommentarererna sammanfattas här nedan, men finns att läsa i sin helhet som bilaga.

- Befintliga installationer för ventilation har inte bytts sedan nybyggnadsåret 1966, och är underkända i senaste ventilationskontrollen, varför nya luftbehandlingsaggregat planeras.

- Att befintliga hus står på prickmark ska inte leda till att det inte går att göra åtgärder för att förbättra standarden i husen.
- Befintliga fläktrum har låg takhöjd och klarar inte arbetsmiljökraven. De nya luftbehandlingsaggregaten, med modern standard, skulle inte få plats i befintliga fläktrum.
- Storleken på de planerade fläktrummen är anpassade efter branschorganisationens handbok och dimensionerade för moderna ventilationsaggregat som klarar dagens krav.
- Åtkomst till befintliga fläktrum går idag via lucka i översta loftgången. Besök till fläktrummen görs ca 4 gånger per år, för filterbyten och serviceärenden.
- Nya aggregat krävs för att klara kraven på energiprestanda och för att uppfylla kommunens miljömål om låg energianvändning.
- Liknande lovansökningar i närheten, har beviljats under år 2019.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-12-20
- Situationsplan, inkommen 2023-12-11
- Planritning, inkommen 2023-12-21
- Fasadritning, inkommen 2023-12-21
- Plan- och sektionritning, inkommen 2023-12-21
- Plan- och sektionritning fläktrum, inkommen 2023-12-21
- Plan-, fasad- och sektionritning detalj fläktrum, inkommen 2023-12-21
- Bilder, inkommen 2023-12-11
- Följebrev inkommen 2023-12-11

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) och Johan Stål (V)
– 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

- Begäran om komplettering för startbesked
- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 17

Stöcksjö 18:20

Diarienumr: BN-2022/02054

Nybyggnad av kontor - efter återförvisning från länsstyrelsen

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av kontor med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Michel Vestman.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 39 937 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 6 november 2023. Tidsfristen har överskridits med 2 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 kp. 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. Förslaget innebär att en kontorsbyggnad och en komplementbyggnad (förråd) uppförs på fastigheten och uppfyller kraven

om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Grannar är hörda och har kommit in med negativa synpunkter mot ansökan gällande för många parkeringsplatser, hur VA löses för byggnaderna, och att de inte vill ha skrotbilar på tomten.

Vakin VA-teknik, Vakin Avfall och återvinning, Umeå Energi och Miljö- och hälsoskydds remissvar ska beaktas av sökande.

Bygglovsavdelningens bedömning är att ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja lov.

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 m² samt ett förråd på ca 42 m². Byggnadernas fasader utgörs av stående 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.

Aktuellt ärende avslogs av byggnadsnämnden den 15 juni 2023 med anledning av närheten till ett större stall och att det bedömdes som en olägenhet för människors hälsa. Miljö- och hälsoskydd avstyrkte ansökan med anledning av detta. Ansökan överklagades och Länsstyrelsen i Västerbottens län upphävde beslutet och återförvisade det för ny handläggning. Länsstyrelsens bedömning är att trots närheten till hästverksamheten i dess omfattning inte utgör en sådan risk för människors hälsa att det utgör hinder för ansökt lov och återförvisas till byggnadsnämnden för prövning om åtgärden uppfyller övriga förutsättningar för lov.

På fastigheten Stöcksjö 18:20 finns ett tillsynsärende, diarienummer

BN-2020/02010, för olovligt anordnande av upplag. Beslutet i byggnadsnämnden överklagades av sökande till länsstyrelsen, enligt beslut 2023-04-06. Länsstyrelsens beslut har överklagats vidare till mark- och miljödomstolen, men inget beslut är fattat ännu. De två byggnaderna som aktuell ansökan avser är de två byggnader som stått uppallat på fastigheten sedan tidigare och är del av pågående ärendet gällande olovligt anordnande av upplag.

Handläggning

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över åtgärden. Yttrande har kommit in från Stöcksjö bysamfällighet och fastigheten 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 är utskickad till remissinstanser som har bedömt att åtgärden ansökan avser inte är störande för omgivningen.

Remiss har skickats till Vakin Avfall, Vakin VA, Umeå Energi, Miljö- och hälsoskydd och Umeå Airport (Swedavia) eftersom åtgärden planeras uppföras på en obebbyggd fastighet som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser.

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. Sökande behöver skicka in en anmälan till Vakin om det är aktuellt.

Umeå Energi har inget att erinra men upplyser att sökande behöver kontakta dom i god tid om det är aktuellt att ansluta sig till elnätet. Swedavia har inget att erinra.

Miljö- och hälsoskydd tillstyrker bygglovets men anger att det inte framgår om de planerade byggnaderna ska anslutas till Vakins relativt närliggande verksamhetsområde. Om fastigheten inte kan anslutas innebär att sökande ska ordna dricksvatten och avloppsanläggning i egen eller gemensam regi. Viktigt är att tänka på att skyddsavstånd upprätthålls och att avloppsfrågan ska lösas i ett så tidigt skede som möjligt och att tillstånd krävs för detta. Om byggnaderna avses uppvärmas med berg- eller jordvärmeanläggning krävs det en anmälan

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2024-08-08
- 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 hus 1, inkommen 2023-02-03
- Plan- och sektionsritning hus 2, (enbart planritning och sektionsritning är del av beslutet) på del av ritning benämnd plan-, fasad, och sektionsritning hus 2, inkommen 2023-02-03
- Fasadritning hus 2, inkommen 2023-02-14
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Information**Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

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

Verkställbarhet

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

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

Bilagor

- Kallelse till tekniskt samråd
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Stöcksjö bysamfällighet
- Fastighetsägare till Långtorpet 1

Beslutet med tillhörande handlingar skickas till

- Kontrollansvarig

§ 18

Kaplanen 1

Diarienum: BN-2023/01614

Fasadändring av radhus, flerbostadshus, garage och komplementbyggnader

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av radhus, flerbostadshus, garage och komplementbyggnader med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är 5 591 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 30 oktober 2023. Tidsfristen har överskridits med 3 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

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

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för fasadändring av radhus, flerbostadshus, garage och komplementbyggnader på fastigheten Kaplanen 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P167/1988. Sökt åtgärd avser byte av rött tak i lertegel till rött plåttak.

Detaljplanens bestämmelser anger inget specifikt gällande utformning. Till detaljplanen tillhör en illustrationsplan som anger önskemål om husens utformning. Där anges att tak ska vara utformade med röda tak, helst lertakegel och utseendemässigt lätta tak.

När området bebyggdes utformades taken med röda tak i lertegel enligt illustrationsplanen och de önskemål om hur området ska utformas och

upplevas efterlevdes. Området är utformat i en sammanhängande och enhetlig stil där ursprunget är tydligt och läsbart.

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

En av förutsättningarna framgår av 2 kap. 6 § 1 punkten PBL att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Bygglovsavdelningen bedömer att ett byte till rött plåttak inte uppfyller anpassningskravet och är en åtgärd som inte är varsam och som respekterar och tillvaratar befintliga karaktärsdrag i området. Att byta till plåttak påverkar helhetsintrycket av området som har en gemensam utformning och är väl anpassade till syftet enligt detaljplanen. Sökt åtgärd strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Därmed uppfyller ansökan inte de villkor som krävs för att bevilja lov och bygglov ska inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av radhus, flerbostadshus, garage och komplementbyggnader på fastigheten Kaplanen 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P167/1988. Sökt åtgärd avser byte av rött tak i lertegel till rött plåttak.

Området består i dag till största del av tak med rött tak i lertegel. Nedanstående bilder visar utformningen av tak inom område som omfattas av detaljplan 2480K-P167/1988. Fastigheter som ingår i detaljplanen är inringade i rött. Fastigheten Kaplanen 1, som aktuell ansökan avser är inringad i blått.



planbestämmelserna och är besvikna att bygglovsavdelningen nu väljer att göra en annan tolkning.

Bygglovsavdelningens bedömning är att åtgärden inte avviker från planbestämmelserna, men åtgärden uppfyller inte den illustrationsplan som tillhör detaljplanen som bland annat inkluderar utformning av tak på byggnaderna. Därmed uppfyller åtgärden inte de förutsättningar enligt plan- och bygglagen om att byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. När området bebyggdes utformades byggnaderna med röda tak i lertegel och följde illustrationsplanen. Området är utformat i en sammanhängande och enhetlig stil där ursprunget är tydligt och läsbart. Därmed uppfylls inte de förutsättningar som krävs för att bevilja lov och bygglov ska inte ges.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2024-01-08
- Situationsplan, inkommen 2023-10-30
- Plan-, fasad- och sektionsritningar, inkommen 2023-10-30
- Yttranden från sökande, inkommen 2023-10-30, 2023-12-05 och 2023-12-20

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

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

Beslutsordning

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

Ordföranden finner att det återstår tjänsteskrivelsens förslag till beslut. Byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Information

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

§ 19

Yttertavle 1:51

Diariernr: BN-2023/01178

Lov i efterhand för nybyggnad av gäststuga

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om lov i efterhand för nybyggnad av gäststuga.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Anders Rydfjäll.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglov är 45 010 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 20 november 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

Maria Olsson (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Ansökan avviker från områdesbestämmelserna dels avseende den totala bruttoarean, dels arean för komplementbyggnaden innehållande bostadsrum. Avseende den totala ytan är avvikelserna 10 m², vilket tidigare medgivits på andra fastigheter inom planområdet.

På fastigheten fanns tidigare en komplementbyggnad på 54 m². I översiktsplanen 1998 beslutade kommunfullmäktige att en friare

tillämpning av dispositionen av byggrätten i fritidshusområden skulle tillämpas. Detta ledde i aktuell detaljplan till ett tillägg 2004 där innehållet är att den tidigare uppdelningen i 80 m² bostadsbyggnad och 70 m² komplementbyggnad slogs samman till 150 m² byggrätt utan reglering av byggrätt för huvudbyggnad. Därtill omfattas området inte av detaljplan utan av områdesbestämmelser vilka inte har lika reglerande verkan.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåts inom området 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 i efterhand för nybyggnad av gäststuga och rivning av tre komplementbyggnader på fastigheten Yttertavle 1:51. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av områdesbestämmelserna 2480K-P96/100 med tillägg 2480K-P04/109. Fastigheten ligger inom fritidsområde med en area på 1 636 m².

Fastigheten är idag bebyggd med ett bostadshus och fyra komplementbyggnader. Sökande har rivit en befintlig komplementbyggnad om ca 54 m² och byggt en ny komplementbyggnad. Den nya gäststugan är uppförd med bruttoarean cirka 56 m². Den tillkommande stugan inkluderar två sovrum, allrum och en toalett (WC). Sökande har också fått ett startbesked för Attefallstillbyggnad, BN-2023/01432.

Att riva komplementbyggnader kräver varken rivningslov eller anmälan utanför detaljplanelagt område.

Fastigheten ligger inom ett strandskyddat område och det finns ett pågående ärende för strandskyddsdispens (BN-2023/01255) för gäststugan.

Det finns ett tillsynsärende BN-2023/00849. Byggnadsnämnden har fattat beslut, § 287, att ta ut en byggsanktionsavgift av fastighetsägare och de

som begått överträdelsen, för att påbörjat en nybyggnad av komplementbyggnad innan byggnadsnämnden gett startbesked för åtgärden.

Tidigare har sökande återkallat en ansökan för bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på grund av överskridande byggrätt. Komplementbyggnadens bruttoarea var cirka 78 m².

Enligt tilläggande områdesbestämmelse anges att:

- På tomt endast en huvudbyggnad samt komplementbyggnad (gäststuga, uthus) uppföras med en sammanlagd bruttoarea av högst 150 m².
- Gäststuga får inte överskrida 25 m².
- På tomt får endast en lägenhet inrymmas.

Byggnadernas bruttoarea, som finns på fastigheten är uppdelad i följande delar:

- Cirka 104 m² för Huvudbyggnad.
- 30 m² för komplementbyggnader som kommer att rivas. Befintliga friggeboden har inte räknats med.
- Cirka 56 m² för den sökta åtgärden som redan är utförd.

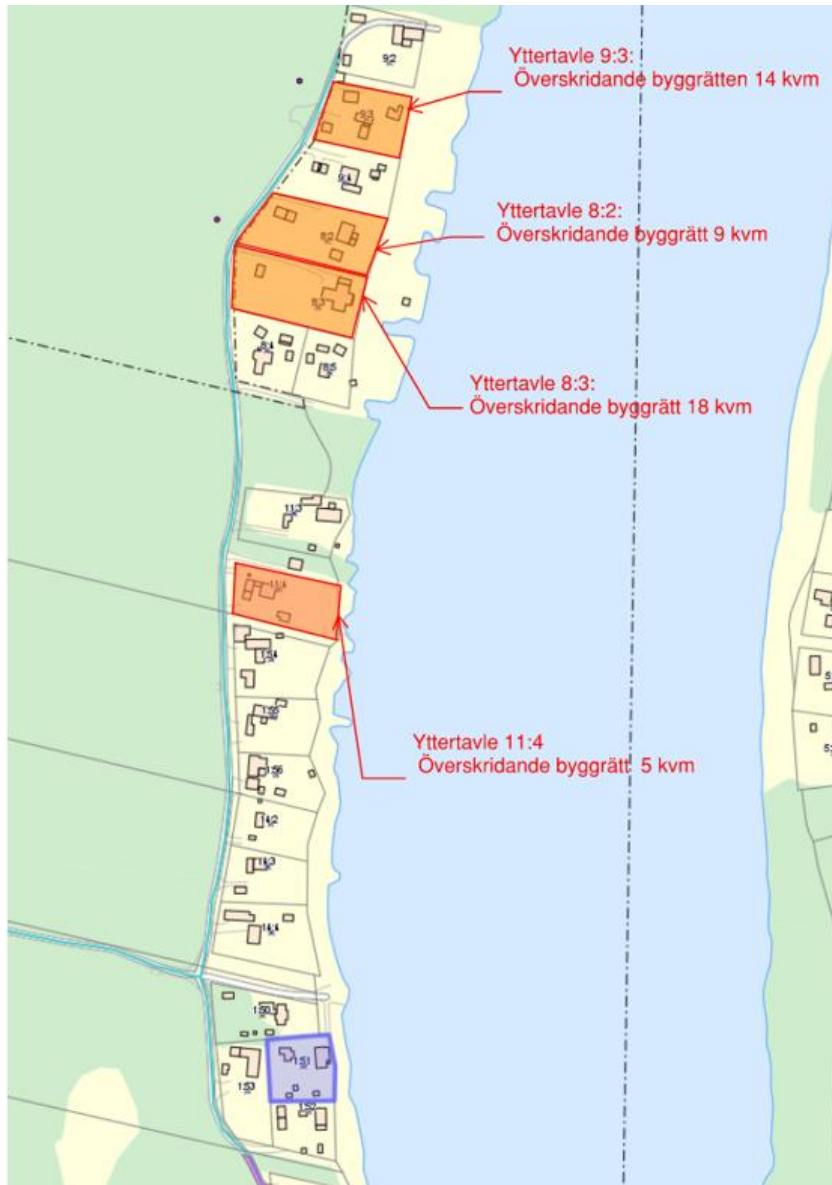
Fastigheten har överskridande byggrätt för bruttoarea med 10 kvadratmeter. Gäststuga är mer än 25 m². Ansökan har bruttoarean 56 m² större än 25 m². Ansökan strider mot områdesbestämmelse på två punkter och därför kan inte bygglov ges.

Enligt tillägg till områdesbestämmelse framgår att minskad bygglovsplikt för vissa åtgärder har utgått. Därför vid jämförelse mellan olika fastigheter som har samma bestämmelser kan bygglovsavdelningen konstatera att de flesta fastigheter har ett bostadshus/ fritidshus, komplementbyggnad med en gäststuga med 25 m² och Attefallsbyggnad samt friggebod.

I området finns bara de fastigheterna som har överskridande byggrätt, bland annat:

- Yttertavle 9:3 överskrider byggrätten med 14 m².
- Yttertavle 8:2 överskrider byggrätten med 9 m².

- Yttertavle 8:3 överskrider byggrätten med 18 m².
- Yttertavle 11:4 överskrider byggrätten med 5 m².

**Upplysning:**

Om byggnadsnämnden kommer att bevilja ansökan, ska beslutet förenas med villkor enligt (9 kap. 37–40 §§ PBL) att:

- Befintliga tre komplementbyggnader som är markerade på situationsplanen ska rivas innan slutbesked kan ges för att byggrätten på tomten inte ska överskridas mer.

Handläggning

Berörda fastighetsägare/grannarna är hörda i ärendet och inga negativa synpunkter har inkommit.

Sökande har getts möjlighet att lämna sina följande synpunkter:

Av följebrev sökande skickat framgår att:

- År 2011 har sökande köpt fastigheten, där fanns alla byggnader på tomten. Gäststugan som har rivits var på 54 m².
- År 2020 behövde sökande förbättra dräneringen på tomten eftersom de gamla dräneringsrören inte fungerade längre och stora delar var vattensjuka. De flyttade på gäststugan samt ena förrådet för att kunna komma åt att dra om de nya dräneringsrören på ett bättre och effektivare sätt.
- 2021/2022, när sökande hade flyttat gäststugan upptäckte han att grunden var riktigt dåligt gjord men han hade en ambition att renovera den invändigt eftersom den hade 2 sovrum, badrum med toa samt ett kök. Det skulle passa perfekt till sökandes dotter och hennes australienska pojkvän och deras två små barn som höll på att söka uppehålls och arbetstillstånd för att kunna flytta till Umeå och arbeta här. Sökande tog hjälp av en granne för renoveringen som är kunnig inom bygg och VVS. Relativt snart upptäckte de att stora delar av gäststugan var i så dåligt skick och ruttet att det inte var lönt att fortsätta med den befintliga stugan.
- Då tog sökande kontakt med en professionell byggfirma som kom med förslaget att bygga en ny stuga med samma area, 54 m², men i en rektangulär form som lät bra.
- Sökande tog beslutet att bygga en stuga med det professionella byggföretaget och beslutet togs under en tidspress som ledde till att han trodde det var okej att kunna ersätta den gamla stugan med en ny av samma storlek.
- Då den tidigare stugan innehöll 2 sovrum, badrum/toa och kök reflekterade han aldrig över att de inte skulle få dessa funktioner även i ersättningsbyggnaden.

- År 2023 stod stugan klar i samma veva som dottern med familj hade möjlighet att flytta till Sverige.
- När sökande kom hem från semestern i slutet av juli månad fick han en chock över att ha fått ett brev gällande ett tillsynsärende som hade anmälts till bygglovskontoret eftersom den tanken aldrig hade slagit honom tidigare.
- Direkt när sökande hade kommit över den chocken skickade han en bygglovsanmälan i efterhand eftersom de nu förstod att de troligtvis hade gjort ett misstag att inte söka bygglov innan starten av stugan.
- Sökande är beredda att ta bort/riva några av sina byggnader enligt den uppdaterade situationsplanen samt ändra tillbyggnad av enbostadshuset till Attefallstillbyggnad och göra bastun till friggebod.
- Det innebär att sökande vill behålla gäststugan på 54 m². Den totala bruttoarean på fastigheten uppgår därför till totalt 158 m² exklusive friggeboden och Attefallstillbyggnaden på 15 m².
- Sökande har noterat i tjänsteskrivelsen att även andra grannar i området har gjort mindre överskridanden av byggrätten.
- Sökande vill än engång hänvisa till att de sedan 2011 när han köpte fastigheten har haft en stuga med i samma storlek och innehåll som ersättningsstugan. Han vill att detta tydligt skall framgå i utredningen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2024-01-05
- Situationsplan, inkommen 2023-11-20
- Foton för befintliga byggnader, inkommen 2023-08-23
- Plan- och sektionsritning för komplementbyggnad, inkommen 2023-08-08
- Fasadritningar för nybyggnad av komplementbyggnad, inkommen 2023-11-03
- Yttranden från sakägare
- Ytterligare yttrande från sökande

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Wilma Hvirfvel (L), Robert Axebro (C) och Jan Kollberg (KD) – Bifall till ansökan om lov i efter hand.

Maria Olsson (V) – Avslag till ansökan om lov i efterhand enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om lov i efterhand.

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
- Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 20

Yttertavle 1:13

Diarienumr: BN-2023/01538

Nybyggnad av 12 båthus/kallförråd

Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av 12 båthus/kallförråd med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
- Avgiften för avslaget är 15 106 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 1 november 2023. Tidsfristen har överskridits med 2 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

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

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av 12 båthus/kallförråd på fastigheten Yttertavle 1:13. Fastigheten omfattas varken av detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

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

En annan förutsättningarna för att bevilja bygglov är att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 2 § 1 p PBL att planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden 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.

Lokaliseringen ligger i grönkorridoren enligt översiktsplanen, vars syfte är att skapa en koppling mellan det stora rekreativområdet norr om Holmsjön och älvslandskapet. I korridoren finns gravfält från järn- och bronsåldern. Intentionen för grönkorridorerna generellt enligt översiktsplanen är att de ”underlättar artspridning och möjliggör för människor att lätt nå ut i naturen för avkoppling, lek och naturupplevelser under alla årstider”. Enligt Miljö- och hälsoskydds yttrande saknas lokaliseringen för nybyggnad av 12 st båthus/kallförråd stöd i översiktsplanen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker inte förslaget utifrån detta. Därmed gör bygglovavdelningen bedömning att nybyggnad av 12 st båthus/kallförråd på den aktuella platsen är olämplig. Eftersom föreslagna åtgärden 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 12 båthus/kallförråd på fastigheten Yttertavle 1:13. Fastigheten omfattas varken av detaljplan eller områdesbestämmelser och det finns inget beviljat förhandsbesked. Båthusen är tänkt att hyras ut och är inte kopplade till huvudbyggnaden/enbostadshuset och dess komplementbyggnader.

Området är utanför sammanhållen bebyggelse. Utmed den lokala vägen mot östra sidan befinner sig några bostadshus och tillhörande komplementbyggnader. Fastigheten är idag bebyggd med ett bostadshus och några komplementbyggnader. Fastigheten är uppdelad i två delar via en enskildväg. På den östra sidan av fastigheten finns ett befintligt bostadshus och tillhörande komplementbyggnader och på den västra sidan av vägen kommer de tillkommande 12 båthus/kallförråd att uppföras.

Båthusen kommer att uppföras med en bruttaarea på 72 m², då blir totala bruttoarea för båthusen 864 m². Båthusens fasader utgörs av stående träpanel i faluröd färg och taken består av svart plåt.

De allmänna intressen som bör beaktas i ärenden om bygglov redovisas i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen är inte rättsligt bindande. Eftersom planen anger de stora dragen i fråga om markanvändningen tar den inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om bygglov som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap. 1 § PBL kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden.

Ny lokalisering av bebyggelse utan stöd i den fördjupade översiktsplanen är inte förenlig med det allmänna intresset av en långsiktigt lämplig bebyggelseutveckling i Umeås närområde och ska därför behandlas restriktivt. Nylokaliseringar i direkt anslutning till befintlig bebyggelse kan accepteras, såvida den inte stegvis leder till en succesiv utvidgning av den befintliga bebyggelsegruppen, vilket kommit att bli fallet för denna fastighet. De får inte heller vara hindrande för jordbruk, friluftslivs-, natur- eller kulturmiljöintressen och hänsyn ska tas till strandskydd.

Med hänvisning till kommunens förhållningssätt enligt ovan och med inskickade ritningar som underlag gör bygglovavdelningen bedömning att ansökan är olämplig och lovet inte kan beviljas.

Handläggning

Som del av handläggningen har berörda sakägare och remissinstanser hörts. Inkomna yttranden och remissvar biläggs i sin helhet.

- Inga negativa synpunkter har inkommit från ägarna till grannfastigheter.
- Umeå Energi, Trafikverket och Vakin har inget att erinra.

- Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att lokaliseringen på fastigheten Yttertavle 1:13 för kallförråd/båthus saknar stöd i översiktsplanen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker inte förslaget utifrån detta. De anser att lokaliseringen ligger i grönkorridoren enligt översiktsplanen, vars syfte är att skapa en koppling mellan det stora rekreationsområdet norr om Holmsjön och älv landskapet. I korridoren finns gravfält från järn- och bronsåldern. Intentionen för grönkorridorerna generellt enligt översiktsplanen är att de "underlättar artspridning och möjliggör för människor att lätt nå ut i naturen för avkoppling, lek och naturupplevelser under alla årstider".

I fördjupad översiktsplan för Umeå anges riktlinjer för lokalisering inom ej planlagd mark samt kommunens intention för reservområdet för bebyggelse, Norra Lövön, Villanäs BR2.

För planbeteckningen BR2 nämns det om grönkorridoren "Grönkorridoren mellan delområdena skapar en koppling mellan det stora rekreationsområdet norr om Holmsjön och älv landskapet. I korridoren finns gravfält från järn- och bronsåldern".

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att den gröna korridoren är ett allmänt intresse och att bebyggelse ska behandlas restriktivt. Lokaliseringen av 12 båthus/kallförråd förhindrar framtida friluft- och naturmiljöintressen inom grönkorridoren och skulle även stegvis leda till successiv utvidgning som inte är förenligt med intentionen i översiktsplanen för området.

Yttrande från sökande

- Av sakägarens/grannens yttrande framgår i huvudsak att området för de 12 båthus/kallförråd som bygglovsansökan avser, utgör en mycket liten yta inom den gröna korridoren enligt bifogade karta. Båthusen försvårar således inte möjlighet för mångfald av växter och djur att sprida sig vidare längs den korridor som till sin största del blir kvar.
- Beträffande eventuella gravfält så är de utmärkta, enligt översiktskarta, på andra sidan Holmsundsvägen och berörs inte av den ansökta platsen för båthus.

- Dessutom ligger marken i direkt närhet till järnvägen, vilket i sig inte heller borde införliva någon åtråvärd naturupplevelse exakt där båthusen är avsedda att uppföras.
- Ur Umeå kommuns "Fördjupning av älvskapskapet" står att läsa "Målet är ett utvecklat båtliv i Umeå..." sökande vet att båtförvaring är efterfrågat och närmsta förvaring är Gimonäs med sina 150 platser som idag är fullbokade.
- Sökande anser att den "gröna korridoren" gör att byn inte kan utvecklas. Det finns dessutom flera byggnader gjorda på senare år i byn.
- Avsikten med båthusen/kallförråden är att boende i Villanäs skall kunna förvara båtar, kanoter och andra nyttoföremål som då inte utgör onödiga upplägg på tomterna. Husen blir dessutom sevärda ur ett arkitektoniskt perspektiv då de kommer att byggas i trä med känsla av västerbottnisk stil. Det är sökandes avsikt att bygga harmoniskt för att passa in i områdets natur och underlätta för byn Villanäs.
- Av sakägarens/grannens yttrande framgår bland annat att marken är slutavverkad i fjol, så "avkoppling, lek och naturupplevelser" känns inte troligt just där, då det finns betydligt trevligare ytor att vistas på längre ner mot älven med dess fågeltorn t.ex.

Bygglövsavdelningens bemötande

- Den sökta åtgärden kommer att utnyttja cirka 5 570 m² av tomtarean. Detta utgör ej en obetydlig area.
- Att avverka träd i detta område kräver inget bygglov, men detta innebär inte att markens värde i den gröna korridoren minskar om träden tas bort från tomten.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2024-01-16
- Översiktskarta, inkommen 2023-10-13
- Situationsplan, inkommen 2023-11-01
- Planritning, inkommen 2023-10-13
- Fasad- och sektionsritning, inkommen 2023-11-01
- Yttranden från sakägare

- Yttrande från sökande 1–2
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande
Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Wilma Hvirfvel (L) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

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

Information

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 21

Jakthunden 12

Diarienum: BN-2023/01639

Tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och för fasadändring samt uppsättning av skyltar till och med 2028-11-01

Beslut

- Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av berörda sakägare.
- Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden anser att behovet av service i form av restauranger är stort i området.

Det finns planlagd mark in närheten som är avsedd för verksamheter exempelvis restauranger. Dock är dessa fastigheter ännu inte exploaterade och därmed inte tillgängliga. Byggnadsnämnden ser därför möjlighet att medge ett tidsbegränsat bygglov för tre år. Innan byggnadsnämnden fattar slutligt beslut i ärendet, behöver dock ärendet återremitteras för hörande av berörda sakägare.

Ärendebeskrivning

Sökande har sökt tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och för fasadändring samt uppsättning av skyltar till och med 2028-11-01 på fastigheten Jakthunden 12. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P07/70.

Tillbyggnaden har uppförts med en total bruttoarea på cirka 40 m², vilket är inkluderad av tillbyggnad av bostadshus med matvagnen och skärmtak, om cirka 16 m² byggnadsarea samt fasadändring av carport till garage. Fasaderna kommer att målas i samma färg som bostadshuset. Två av

tillbyggnadens fasader är klädda med skyltar, vilka också omfattas av den ansökan om tidsbegränsat bygglov.

Den som har sökt ett tidsbegränsat bygglov ansvarar för att åtgärden kommer att kunna avvecklas och platsen återställas till ett planerligt användningssätt efter att tiden för bygglovet gått ut.

Fastigheten är markerad med B, Bostäder i detaljplanen, och där det prövas lämpligt får inom bostadskvarter anordnas lokaler för kontor, handel och småindustri. Verksamheten får ej vara störande för omgivningen. I tillbyggnaden bedrivs livsmedelsverksamhet. Åtgärden stämmer överens med gällande detaljplan. Ett permanent bygglov kan inte medges på grund av byggnadens placering och utformning.

År 2017 har sökande fått tidsbegränsat bygglov för uppställning av matvagn till och med 2022-06-30. Ansökan utgjordes initialt av ett permanent bygglov för uppställning av matvagn. Under handläggningens gång kom ett antal synpunkter in där oro uttrycktes om hur verksamheten skulle komma att påverka de boende i dess närområde. Bedömningen gjordes utifrån detta att ett permanent bygglov inte kan ges i dagsläge. Däremot kan ett tidsbegränsat bygglov ges, vilket sökande formulerade om sin ansökan till.

Tiden för det beviljade tidsbegränsade bygglovet har nu löpt ut för över ett år sedan. Utformningen av matvagnen, som beviljades är inte samma som den aktuella matvagnen. Under denna period har sökanden uppfört ett skärmtak över matvagnen med tillhörande väggar utan att söka bygglov. Dessutom har tillbyggnaden byggts ihop med en del av huset, sökande ansöker nu i lov i efterhand för tillbyggnaden.

Det finns ett pågående tillsynsärende BN-2023/01516. Anmälan har upprättats eftersom på fastigheten har en tillbyggnad gjorts. Där bedrivs restaurang/gatukök.

Även om tidsbegränsat bygglovet tidigare har medgivits för matvagnen så har nya rättsfall gett en tydligare vägledning för tolkning av tillfälligt behov. I rättspraxis har slagits fast att den sökta åtgärden måste avse ett behov

som verkligen är tillfälligt. Det är således inte tillräckligt att åtgärden endast ska pågå under begränsad tid eller att det är lätt att montera ner den.

För att kunna betrakta behovet av den sökta åtgärden som tillfälligt måste den alternativa lösningen vara så konkret att man kan bedöma att behovet av den sökta åtgärden kommer att upphöra. Frågan är om den utredning som finns i ansökan på ett godtagbart sätt visar att det finns en alternativ framtida lösning vad gäller att bedriva livsmedelsverksamhet.

Sökande har anfört att driva matvagnen är en utmaning för dem och att detta inte är ett lätt jobb. Sökande har informerat att tanken är att övergå i en fast lokal och när det blir en lämplig lokal ledig kommer vagnen att avslutas och övergå i en restaurang med fast anställd personal. Bästa lösningen skulle ju vara här i närområdet. Vidare så ämnar dom att gå i pension efter den angivna tidsperioden.

Handläggning

Som en del av handläggningen har remissinstanser hörts. Inkomna remissvar biläggs i sin helhet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker bygglovets med nedanstående kommentar:

- Det är av högsta vikt att verksamhetsutövaren bedriver livsmedelsverksamheten på ett sätt som minimerar risk för olägenheter eller klagomål från närboende. Under sommaren 2022 fick miljö- och hälsoskyddsnämnden in ett klagomål om nerskräpning från verksamheten. Miljö- och hälsoskydd kommer att timdebitera handläggningsavgift vid eventuella framtida klagomålsärenden.

Gator och parker förordar att bygglovets beviljas.

Yttrande från sökande

Sökande har getts möjlighet att lämna sina synpunkter. Av följebrev sökande skickat framgår i huvudsak:

- Tanken är övergå i en fast lokal. Vagnen kommer att avslutas inom den tid som framlagts. Vagnens tekniska livslängd kommer också i stor sett att vara förbrukad.

- Att bedriva rörelsen i en vagn begränsar också omsättningen. Om och när det blir en lämplig lokal ledig kommer vagnen att avslutas och övergå i en restaurang med fast anställd personal. Bästa lösning skulle vara här i närområdet. Detta fina och unika område med omnejd växer konstant och i snabb takt, samtidigt behövs och förväntas att finnas olika servicealternativ. Grundplanen var att om dessa kriterier uppnåddes skulle vagnen övergå i en restaurang när lämplig lokal kunde uppenbaras / hittades.
- I planeringsstadiet då sökandes son fanns med oss fanns också tanken/möjligheten att framledes förvärva en av de företagstomter som erbjuds inom närområdet.
- En seriös inarbetad rörelse med Företagsnamn beläget i en överlåtbar lokal har ett visst värde som kan vara betydande vid en försäljning.
- I och med det att det byggs bör det ju rimligtvis också med tiden bli ett visst utbud på lokaler. Om detta nu inte blir möjligt så kommer det naturligtvis en lokal i ett annat område i fråga. Med tanke på att många trogna kunder kommer de att bli mycket besvikna om sökande inte fortsätter att finnas här i området så bör den processen ges erforderlig kommunikation och tid att ta in för dem.
- Bör också tas hänsyn till tidsaspekten med flytt att detta tar sin tid och energi för dem. Att det blir realistiskt och att hinna ordna med allt som detta innebär.
- Vidare så ämnar båda sökanden slutligen att gå i pension efter den angivna tidsperioden.

Av följebrev sökande skickat framgår bland annat:

- Beträffande tillgänglighetskrav är det för anställda att matvagnar på grund av sin beskaffenhet inte är handikappanpassade. Dessutom kan sökande montera en ramp för att uppfylla tillgänglighetskrav för tillbyggnaden.
- Lite mer förtydligande angående Carporten. Behöver inte ha den igenbyggd fortsättningsvis, och om detta nu är möjligt? Så har egentligen bara önskemål söka lov för den del som tar 1.6 meter bredd i anspråk samt del utöver som berör farstun till vagnen. Som

jag kommunicerat så vill jag öppna övrig carport/återställa plats för en bil. Detta kalla lager behövs ej för verksamheten när det finns plats i uppvärmt utrymme i huvudbyggnaden. Där kommer också att beredas plats för det som behöver rensas ur carporten.

Bygglövsavdelningens bemötande

För att kunna betrakta behovet av den sökta åtgärden som tillfällig måste den alternativa lösningen vara så konkret att man kan bedöma att behovet av den sökta åtgärden kommer att upphöra. Frågan är om den utredning som finns i ansökan på ett godtagbart sätt visar att det finns en alternativ framtida lösning vad gäller att bedriva livsmedelsverksamhet.

Vad gäller inbyggd carport spelar det ingen roll för vår bedömning om behov är tillfälligt eller inte. Även om sökande vill ta bort några delar av fasaderna av tillbyggnad av garaget påverkas inte bygglövsavdelningens bedömning av ansökan. Därför har justering av ritningar inte begärts

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-12-12
- Situationsplan, inkommen 2023-12-09
- Planritning, inkommen 2023-12-09
- Takplan för tillbyggnad, inkommen 2023-12-09
- Fasadritning mot söder, inkommen 2023-12-09
- Fasadritning mot söder, inkommen 2023-12-09
- Fasadritning mot väster, inkommen 2023-12-09
- Fasadritning mot öster, inkommen 2023-12-09
- Sektionsritning för tillbyggnad, inkommen 2023-12-09
- Följebrev, inkommen 2023-11-23
- Yttranden från remissinstanser
- Yttranden från sökande

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Beslutet skickas till

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

§ 22

Mickelträsk 8:17

Diarienum: BN-2023/01278

Marklov för uppfyllnad

Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om marklov för uppfyllnad med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
- Avgiften för avslaget är 8 392 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 21 november 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Åtgärden om markuppfyllnad överensstämmer inte med detaljplanen då den innebär en infart till den enskilda fastigheten genom parkmark. Avvikelsen från detaljplanen bedöms inte vara förenlig med detaljplanens syfte. Dessutom innebär den föreslagna uppfyllnaden att tomten ordnas på ett sätt som inte är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen.

Byggnadsnämnden bedömer därför att bygglovets inte ska ges för åtgärden. (8 kap. 9 § och 9 kap. 35 § PBL).

Ärendebeskrivning

Ansökan avser markuppfyllnad inom fastigheten Mickelträsk 8:17. Åtgärden sker på en tomt där det finns en gammal bagarstuga och avser förbereda marken inför en kommande etablering av ett enbostadshus. Åtgärden vidtas inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P64/1972 med ändring 2480K-P35/1986.



Detaljplanen reglerar marken öster om fastigheten som parkmark. Med planändringen 1986 öppnas en ny väg norr om fastigheten, och kvartersmarken inom 6 m från norra fastighetsgräns ändras till mark som inte får bebyggas (prickmark). Detaljplanen medger en byggrätt på högst 80 m² byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad och sammanlagt 40 m² BYA för komplementbyggnader.

Sedan åtminstone slutet på 1960-talet har det funnits en diskret infart/stig från östra vägen till bagarstugan. Med tiden har den infarten använts mindre och mindre och blivit mer och mer diskret, till att åtminstone 2018 man inte kan se någon infart längre, endast en smal öppning i skogspartiet.

Fastigheten har styckats av från Mickelträsk 8:1 den 15 augusti 2019, och den 16 juli 2020 såldes den till en av nuvarande ägare. År 2022 har inkommit tre anmälningar om olovlig markuppfyllnad: tillsynsärenden BN-2022/02134, BN-2022/02186 och BN-2022/02264. Sakfrågan för alla ärenden prövas i ärendet BN-2022/02134, där man än så länge har endast beslutat om sanktionsavgift den 20 september 2023. Resterande bedömning väntar på beslut i det här ärendet om marklov, som sökande har uppmanats i tillsynsärendet att söka. I tillsynsärendet har man beräknat den olovliga uppfyllnaden på cirka 1 100 m² och med 3–4 m uppfyllnad i vissa punkter. Den olovliga uppfyllnaden har också skett på del av parkmarken öster om fastigheten, i upp till cirka 1 m, mark som hör delvis till Mickelträsk 8:1 och till Mickelträsk 9:1. Uppfyllnaden på parkmarken skapade en ny (på ungefär samma plats som den gamla) infart till fastigheten.

Under granskning av nuvarande ansökan har man fått tillgång till Lantmäteriets laserskanning från 2012 och 2020, och därifrån kunde man

få en uppfattning av vad var ursprungliga markhöjder innan den olovliga uppfyllnaden gjordes. Åtminstone 2020 hade ännu ingen uppfyllnad skett.

Den nuvarande ansökan avser att minska höjden på den olovliga uppfyllnaden. Enligt inlämnade handlingar blir den föreslagna uppfyllnaden högst 2,5–3 m vid den skapade platås nordvästra kant och upptar cirka 1 700 m² (fastighetsarean är 2002,3 m²). Med ansökan avses återställas parkmarken till de ursprungliga förhållandena. En infart från öster genom parkmarken planeras dock, och är identifierad som "befintlig infart".

Handläggning

Av 9 kap. 35 § PBL följer att marklov 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.

Av 8 kap. 9 § PBL följer att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska ordnas så att, bland annat, naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara, att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer, och att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt.

Ansökan innebär två in-/utfarter, varav en är från öster och genom parkmark. Sedan åtminstone slutet på 1960-talet har det funnits en diskret infart/stig från östra vägen till bagarstugan. 1972 vann laga kraft den gällande detaljplanen, som visar att den infarten/stigen ligger på parkmark. Med tiden har den infarten använts mindre och mindre och blivit mer och mer diskret, till att åtminstone 2018 man inte kan se någon infart längre, endast en smal öppning i skogspartiet.



Inom parkmark ska marken användas för detta ändamål. Att använda en sådan allmän mark för enskilt ändamål, exempelvis med infart till en enskild bostadsfastighet, är inte tillåtet (MÖD 2022-P 14323).

Hade infarten i det här fallet blivit kvar, skulle den innebära ett planstridigt utgångsläge för fastigheten, då infarten till den har skett innan 1987 och i strid mot detaljplanen. Och vid planstridigt utgångsläge får man inte utföra de flesta byggåtgärder (9 kap. 30 § PBL). Infarten bedöms dock inte ha funnits längre sedan början på 2010-talet, och att återställa den innebär att utföra en infart på nytt igen, en infart som strider mot detaljplanen. Ingen infart får finnas då från öster, och marken där (på fastigheter Mickelträsk 8:1 och Mickelträsk 9:1) behöver återställas till ursprungliga förhållandet. Enligt detaljplanen ska infart till Mickelträsk 8:17 ske från väst eller från norr. Med tanke på de ursprungliga markhöjderna (se befintlig marknivå på situationsplan och marksektionsritningar) är det lämpligast att uppföra ett bostadshus på fastighetens västra del, där marken är minst brant. Att uppföra bostadshuset på fastighetens östra del är också möjligt, och det finns tillräckligt plats för att rymma ett bostadshus med 80 m² (byggrätten enligt detaljplan) på den ursprungliga högsta markytan. Om man planerar bostadshuset på fastighetens västra del blir det mer tillgängligt från en infart på den sidan, medan om man planerar bostadshuset på fastighetens östra del behöver man ha en (brant) infart norr om huset, inte optimalt avseende tillgänglighet men möjligt.

En markåtgärd som ändrar det ursprungliga markförhållandet kan endast godkännas om ändringen är minimal och om det finns en godtagbar anledning till detta. Den föreslagna uppfyllnaden resulterar i en hög och brant slänt, vilket bedöms inte beakta tomtens naturförutsättningar i tillräcklig utsträckning utan kommer att medföra onödiga ingrepp i terrängen. Åtgärden, som innebär uppfyllnad av cirka 2–3 m i vissa delar, bedöms vara olämplig och inte anpassad till omgivningen och till ursprungliga markförhållande. Inget godtagbart skäl till den föreslagna markuppfyllnaden presenteras, och som nämnt ovan finns det tillräckligt plats för att ha ett bostadshus på den ursprungliga högsta markytan, utan att behöva göra någon markuppfyllnad.

Bagarstugan har, enligt äldre flygfoton, haft en annan placering åtminstone till och med 2018. Eftersom huset har flyttats då inom de senaste 10 år (5 år i detta fall), behövs det bygglov för den nya placeringen. Inga ritningar på bagarstugan har lämnats in i den här ansökan, därför behöver en separat bygglovsansökan i efterhand för bagarstugan lämnas in.

Allt ovannämnt har kommunicerats till sökande. Ingen revidering eller komplettering har skett i slutändan i ansökan. Därför avgörs ärendet i byggnadsnämnden.

Berörda sakägare har hörts i ärendet, och ärendet har också remitterats till Umeå Energi på grund av att det finns ledningar inom fastigheten. Umeå Energi Elnät har lämnat in synpunkter som betraktas som upplysningar gällande eventuell flytt av ledning och som ska beaktas. Av hörda sakägare, endast ägaren till fastigheten Mickelträsk 9:7 har lämnat in synpunkter, enligt följande: åtgärden påverkar landskapsbilden negativt, saknar rimliga proportioner och avviker stort från den naturliga topografin för området, samt har en negativ inverkan på insynen mot fastigheter Mickelträsk 9:7 och 9:8 men även skymd utsikt från fastighet Mickelträsk 9:8. Ägare till fastigheter Mickelträsk 8:1, 9:1 och 9:8 har svarat utan synpunkter.

Den sökta markåtgärden bedöms inte uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja marklov enligt 9 kap. 35 § PBL, och ansökan om marklov ska därmed avslås.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över tjänsteskrivelsen, men inget svar har inkommit.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-12-22
- Situationsplan/markplaneringsritning, inkommen 2023-11-21
- Marksektionsritning, inkommen 2023-11-21
- Elevation, inkommen 2023-11-21
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Information

Bilagor

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Ägare till fastighet Mickelträsk 9:7

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 23

Överboda 8:48

Diarienum: BN-2023/01415

Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Bengt Nylén.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 32 451 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 7 december 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Sökande har sökt bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport på fastigheten Överboda 8:48. Fastigheten är belägen inom ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Av 9 kap. 31 § PBL följer att bygglov ska ges för en byggnad inom ett område som varken omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelse

om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda. Byggnaden skall ha en god form-, färg- och materialverkan samt vara anpassad till platsen.

Förslaget följer dessa krav då byggnaden bedöms utgöra en god komplettering till befintlig bebyggelse och den uppfyller kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Eftersom byggnaden uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

Ärendebeskrivning

Sökande har inkommit med en bygglovsansökan för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport.

För fastigheten finns ett giltigt förhandsbesked (BN-2020/02194) som vann laga kraft den 3 maj 2022. Beslutet överklagades till övre instanser och Mark-och miljööverdomstolen bedömde marken som inte brukningsvärd jordbruksmark.

Platsen för den föreslagna åtgärden är belägen centralt i Överboda, i mötet mellan det nyare villaområdet och det gamla kulturhistoriskt värdefulla området samt radbyn med gamla gårdar utmed vägen åt söder. I de förhållningssätten för byn/bebyggelsegruppen samt för byggnaden som finns i Umeå kommuns dokument Byggnad 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."

Västerbottens museum yttrade sig under lokaliseringsprövningen. De bedömde att byggnaderna lokaliserades för nära grannfastigheten för att det agrara öppna kulturlandskapet ska kunna bibehållas läsbart. Om tomten utökades åt syd kan garagebyggnaden i stället placeras i vinkel mot enbostadshuset, parallellt med byvägen, så att ett gårdstun skapas. I det nuvarande förslaget placeras komplementbyggnaden vinkelrätt mot huvudbyggnaden och har flyttats söderut för att skapa ett tydligare gårdstun.

Angående färgval för huset, har bygglovsavdelning konstaterat under platsbesöket att det finns olika färger i omgivningen, speciellt på den nyare delen. Huset som föreslås kommer att placeras precis i korsningen mellan de modernare husen och den gamla bebyggelsen utmed vägen åt söder, som sagt. Sådana gamla hus är främst faluröda och därför bedömer bygglovsavdelningen att de nya byggnaderna skulle samspela bättre med den värdefulla omgivningen om de var röda. Eftersom huset ligger som sagt mellan de två områden kan det bedömas vara ett gränsfall och någon typ av bruten vit bedöms därmed dock vara acceptabelt.

Handläggning

Berörda grannar har getts tillfälle att yttra sig över förslaget och en av dem har yttrat att hen motsätter sig att den tillkommande vägen inom fastigheten ska gå bara någon meter från tomtgräns (under 5 meter). Enligt grannen skulle det vara lätt att flytta vägen till andra sidan av fastigheten eller bygga högre upp.

Sökande har yttrat att infarten på fastigheten finns redan idag på samma plats som föreslås nu och en eventuell flyttning av den skulle kräva att flytta också stoppkranar och avloppsbrunnen. En eventuell flyttning av vägen 1,2 m söderut skulle kunna vara möjlig så länge att själva infarten inte flyttas.

Bygglovsavdelning bedömer att den föreslagna placeringen för infartsvägen inte innebär någon men från grannen och därmed rekommenderar att ansökan beviljas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2024-01-08.
- Nybyggnadskarta, inkommen 2023-09-26
- Situationsplan, inkommen 2023-12-07
- Planritning, inkommen 2023-10-11
- Fasadritning, inkommen 2023-10-11
- Sektionsritning, inkommen 2023-10-11
- Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Information

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

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

Verkställbarhet

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

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

Bilagor

- Kallelse till tekniskt samråd
- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Fastighetsägare till Överboda 8:28

Beslutet med tillhörande handlingar skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 24

Sofiehem 10:36

Diarienum: BN-2023/00630

Lov i efterhand för nybyggnad av komplementbyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av komplementbyggnad med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

2. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
3. Utifrån förutsättningarna på platsen och komplementbyggnadens placering bedöms att ingen finutstakning krävs enligt 10 kap. 26 § PBL för att säkerställa korrekt placering.
4. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
5. Efter färdigställande får byggnaden tas i bruk enligt 10 kap. 4 § PBL utan att ett slutbesked är givet.
6. Avgiften för bygglovet är 1 119 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 11 maj 2023. Tidsfristen för handläggning har överskridits med över 5 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Jan Kollberg (KD), ledamot, i handläggningen av detta ärende.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av en komplementbyggnad inom fastigheten Sofiehem 10:36. Fastigheten omfattas varken av en detaljplan eller av områdesbestämmelser.

Av 9 kap. 31 § 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. Förutsättningarna för att bygglov ska beviljas är bl.a. att byggnaden och marken är lämplig för sitt ändamål, att byggnaden har en god form-, färg- och materialverkan samt är anpassad till stads- och landskapsbilden och uppfyller intresset av en god helhetsverkan. Bostadshus ska även uppfylla kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse och orienteringsförmåga.

Åtgärden gäller en gäststuga om ca 27 m² och omfattas därmed inte av tillgänglighetskraven. Fasadbeklädnaden blir i stående röd träpanel och rött bandtäckt plåttak med solpaneler monterade på den västra sidan. Gäststugan placeras som närmst 1,6 meter från fastighetsgräns mot granne. Berörda sakägare och remissinstanser har hörts och negativa synpunkter har inkommit. Synpunkterna gäller placering av byggnaden och hur den försämrar utsikten, att det är flygbuller inom området samt information om regelverk kring solpaneler.

Eftersom byggnaden endast avses användas som gäststuga så bedöms ingen boende påverkas långvarigt av flygbullret. Placeringen av byggnaden bedöms inte påverka sakägares utsikt till den grad att det kan anses vara en betydande olägenhet som ger skäl till avslag. Byggnaden och marken bedöms vara lämplig för sitt ändamål. Förslaget bedöms vara anpassat till befintlig bebyggelse i området och överensstämmer med stads- och landskapsbilden.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan gäller bygglov i efterhand för en gäststuga som är uppförd inom fastigheten Sofiehem 10:36. Fastigheten ligger utanför planlagt område och omfattas inte heller av några områdesbestämmelser.

Byggnaden om ca 27 m² får en fasadbeklädnad i stående röd träpanel och rött bandtäckt plåttak med solpaneler monterade på den västra sidan.

Den 19 december 2022 inkom en anmälan om olovlig byggnad inom den aktuella fastigheten och tillsynshandläggare från bygglovskontoret åkte ut på ett tillsynsbesök. Man kom fram till att sökande under 2020 frågat huruvida det var lovpliktigt att byta tak och renovera befintlig byggnad där de fick svar att det inte krävde bygglov. Åtgärderna utfördes men fler åtgärder tillkom och när det var färdigt och byggnaden anmäldes så gjordes bedömningen att det blev en totalrenovering som var så omfattande att bygglov krävs. Sökande sökte därefter bygglov i efterhand.

Handläggning

Ärendet har skickats på remiss och grannhörande.

Swedavia har inkommit med synpunkter att nya byggnader inte bör beviljas inom influensområdet för flygbuller samt skickat med information till sökande vad gäller montering av solpaneler. Fysisk planering har även lämnat synpunkten att Swedavias synpunkter bör ges tyngd i prövningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har lämnat information om uppvärmning samt vatten och avlopp.

Närmast berörd granne har lämnat synpunkter att placeringen och höjden på byggnaden är olämplig då deras utsikt begränsas. Tidigare redskapsbod på samma placering var mindre och godtagbar men inte denna större byggnad.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-12-19
- Situationsplan, inkommen 2023-05-11
- Planritning, inkommen 2023-05-11

- Fasadritning, inkommen 2023-05-11
- Sektionsritning, inkommen 2023-05-11
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Information

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

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

Verkställbarhet

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

- Debiteringsunderlag
- Överklagandehänvisning
- Informationsbilaga

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande
- Sakägare som beslutet går emot

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 25

Baggböle 6:1

Diarienumr: BN-2023/00565

Nybyggnad av två enbostadshus, en kontorsbyggnad, en odlingstunnel och fasadändring av bagarstuga avseende två nya fönster samt uppsättning av solceller på ekonomibygnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av två enbostadshus, en kontorsbyggnad, en odlingstunnel och uppsättning av solceller på ekonomibygnad med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för fasadändring av bagarstuga avseende två nya fönster med stöd av 9 kap. 31 § 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 avslaget är 11 414 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.
5. Avgiften för bygglovet är 7 497 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 6 november 2023. Tidsfristen har överskridits med 2 veckor.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av två enbostadshus, en kontorsbyggnad, en odlingstunnel och fasadändring av bagarstuga avseende två nya fönster samt uppsättning av solceller på ekonomibygnad på fastigheten Baggböle 6:1.

Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av områdesbestämmelse 2480K-P95/5 som anger att fastigheten befinner sig inom bebyggelseområde med kulturhistoriskt värde. Byn och gården, i anslutning till sökta åtgärder, finns upptagen i Kulturhistorisk bebyggelseinventering över Baggböle från 1984 samt ingår i Riksintresse kulturmiljövård. På fastigheten finns tre utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnader som benämns med namnen manbyggnaden, bagarstugan/kornboden och ladugården.

Västerbottens museum är hörda som remissinstans och skriver i sitt yttrande att de avstyrker bygglovets på samtliga punkter. Yttrandet finns att läsa i ärendebeskrivningen och i bilaga till beslut.

Fasadändring av bagarstuga avseende två nya fönster

Föreslagen åtgärd innebär att två fönster sätts in på byggnaden som benämns som bagarstugan. Ett fönster sätts in på fasad mot väster och ett fönster på fasad mot öster. Bagarstugan är en av tre byggnader på fastigheten som är särskilt utpekade med höga kulturhistoriska värden. Bedömningen är att det har tidigare suttit fönster på berörda fasader som byggts igen. Att sätta in lika fönster som på övrig fasad på byggnaden där det funnits fönster tidigare bedöms vara anpassat och återskapar originalbyggnaden. Sökta fönster bedöms harmonisera med byggnaden och omgivningen. Eftersom sökt fasadändring avseende två nya fönster följer områdesbestämmelserna och uppfyller de krav som ställs enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges.

Uppsättning av solceller på ekonomibygnad

Sökt åtgärd avser uppsättning av en solcellsanläggning med svart kulör på hela ekonomibygnadens södra takfall. Solcellsanläggningen avser följa taklutningen och monteras ovanpå befintligt plåttak som har en svart målad kulör. Berörd ekonomibygnad/ladugård är en av tre byggnader på

fastigheten som är särskilt utpekade med höga kulturhistoriska värden. Solcellsanläggningen blir väl synlig mot väg, byn och utgör en negativ inverkan på ladugården och bebyggelseområdets karaktärsdrag. Det kan konstateras att en installation med solceller inte innebär ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Utformningen berör en stor del av byggnaden eftersom taket i sig utgör en stor del av byggnaden. Det går inte heller att bortse från vad det innebär i prejudicerande hänseende att tillåta en dylik installation på en särskilt utpekad skyddsvärd byggnad såsom den nu aktuella. Förslaget bedöms inte vara anpassat till den utpekade byggnadens ursprungliga karaktär eller till dess kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Sökande har ett enskilt intresse av att sätta upp en solcellsanläggning på taket. Samtidigt finns ett allmänt intresse av att skydda värden av betydelse för kulturmiljön. Bedömningen är att vid en avvägning mellan det enskilda intresset att sätta upp solcellerna på ladugårdsstaket på den aktuella platsen och det allmänna intresset av att bevara värden i kulturmiljöhänseende så väger det allmänna intresset i det aktuella fallet tyngre.

Åtgärden bedöms inte vara förenlig med plan- och bygglagens varsamhetskrav och strider mot förbudet avseende förvanskning i 8 kap. 13 § PBL. Förslaget uppfyller inte kraven i 2 kap. 6 § PBL och inte heller de krav som ställs enligt 9 kap. 31 § PBL. Bygglov ska därmed inte ges.

Nybyggnad av odlingstunnel

Sökt åtgärd avser en odlingstunnel på 320 m² bruttoarea med en nockhöjd på 4 m. Odlingstunnelns utformning avviker från områdesbestämmelserna som anger att byggnad ska förses med sadeltak, fasadmateriäl ska vara träpanel och uppvisa en faluröd eller gråkulör.

Odlingstunnelns placering är strax intill ekonomibygnad/ladugård och placeras som närmast 2 m från tomtgräns mot grannfastighet. Odlingstunneln är med sin area och höjd utstickande och utgör en negativ inverkan på bebyggelseområdets karaktärsdrag, grannfastigheter samt närliggande ladugård med högt kulturhistoriskt värde som påverkas negativt av odlingstunnelns placering. Odlingstunneln bedöms inte vara

anpassad till fastighetens bebyggelsemönster och tar inte hänsyn till fastighetens utpekade byggnaders karaktär eller till dess kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Placeringen innebär att värdet av ladugården och gården som äldre bruksenhet blir svårare att uppfatta. Placeringen bakom ladugården kommer att uppfattas vara nära befintliga byggnader så att gårdsmiljön förtätas, gårdens luftighet minskar och kulturmiljön påverkas negativt. Odlingsstunneln placeras även ovan servitut för ledningsrätt.

Sökande har ett enskilt intresse av att få bebygga fastigheten med en odlingsstunnel för sin verksamhet. Samtidigt finns ett allmänt intresse av att skydda värden av betydelse för kulturmiljön. Bedömningen är att vid en avvägning mellan det enskilda intresset att få bebygga fastigheten på den aktuella platsen och det allmänna intresset av att bevara värden i kulturmiljöhänseende så väger det allmänna intresset i det aktuella fallet tyngre.

Åtgärden bedöms inte vara förenlig med plan- och bygglagens varsamhetskrav och uppfyller inte kraven i 2 kap. 6 § PBL. Förslaget strider mot områdesbestämmelserna och uppfyller inte de krav som ställs enligt 9 kap. 31 § PBL. Bygglov ska därmed inte ges.

Nybyggnad av kontorsbyggnad - hus 1

Sökt åtgärd avser en befintlig kontorsbyggnad som flyttas till fastigheten Baggböle 6:1 från annan plats. Byggnaden placeras bredvid en äldre manbyggnad som är en av tre byggnader på fastigheten som är särskilt utpekade med höga kulturhistoriska värden. Sökt byggnad är i ett plan med fasad i liggande träpanel i grå kulör och taket är svart plåt. Bedömningen är att kontorsbyggnaden i nuläget inte är en huvudbyggnad och är en komplementbyggnad men om det avses vara en huvudbyggnad strider åtgärden mot områdesbestämmelser avseende takmaterial.

Byggnaden utgör en annan typ av byggnad än övriga byggnader på fastigheten. Byggnaden bedöms utgöra en negativ inverkan på gårdsmiljön, närliggande manbyggnad och bebyggelseområdets karaktärsdrag i stort. Närliggande mangård med högt kulturhistoriskt värde påverkas negativt av byggnadens placering. Kontorsbyggnaden bedöms inte vara anpassad till

fastighetens bebyggelsemönster och tar inte hänsyn till fastighetens utpekade byggnaders karaktär eller till dess kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Placeringen innebär att värdet av manbyggnaden och gården som äldre bruksenhet blir svårare att uppfatta. Placeringen bredvid manbyggnaden kommer att uppfattas vara allt för nära befintliga byggnader att luftligheten och möjligheten att uppfatta kulturmiljön påverkas negativt.

Sökande har ett enskilt intresse av att få bebygga fastigheten med kontorsbyggnad. Samtidigt finns ett allmänt intresse av att skydda värden av betydelse för kulturmiljön. Bedömningen är att vid en avvägning mellan det enskilda intresset att få bebygga fastigheten på den aktuella platsen och det allmänna intresset av att bevara värden i kulturmiljöhänseende så väger det allmänna intresset i det aktuella fallet tyngre.

Åtgärden bedöms inte vara förenlig med plan- och bygglagens varsamhetskrav och uppfyller inte kraven i 2 kap. 6 § PBL och inte heller de krav som ställs enligt 9 kap. 31 § PBL. Bygglov ska därmed inte ges.

Nybyggnad av enbostadshus - hus 2

Sökt åtgärd är ett befintligt enbostadshus som benämns som byggnadstypen västerbottensgård som flyttas till fastigheten Baggböle 6:1 från annan plats. Byggnaden avses uppföras på den östra sidan av fastigheten Baggböle 6:1, mot byn och i angränsning till befintligt gårdstun med utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Byggnaden uppfyller inte tillgänglighetskraven enligt BBR bl.a. saknas tillgänglig toalett. Sökande har dock i den mån det gått att tillgodose tillgängligheten och användbarheten invändigt utan att riva och blåsa ut huset. Om tillgänglighetskraven ska uppfyllas krävs större ingrepp invändigt i huset.

Berörd gård och dess öppnare ytor är synliga från Sockenvägen. En placering enligt den sökta åtgärden medför ytterligare ett led med ny bebyggelse framför gården. Det skulle innebära att gården inte längre skulle vara lika framträdande från Sockenvägen och att de ursprungliga öppna ytorna mellan gården och Sockenvägen skulle bli i princip helt

bebyggda. Placeringen innebär en sådan förtätning att läsbarheten av kulturmiljön påverkas negativt. De värden som följer av gårdens befintliga byggnaders placering i förhållande till varandra såsom en enhet, skulle påverka gården och dess gårdsmiljö negativt vid bebyggelse på platsen i enlighet med det sökta enbostadshuset. Placeringen av enbostadshuset bedöms inte vara lämplig med hänsyn till landskapsbilden och kulturvärdena på platsen.

Sökande har ett enskilt intresse av att få bebygga fastigheten med bostadshus. Samtidigt finns ett allmänt intresse av att skydda värden av betydelse för kulturmiljön. Bedömningen är att vid en avvägning mellan det enskilda intresset att få bebygga fastigheten på den aktuella platsen och det allmänna intresset av att bevara värden i kulturmiljöhänseende så väger det allmänna intresset i det aktuella fallet tyngre.

Åtgärden bedöms inte vara förenlig med plan- och bygglagens varsamhetskrav och uppfyller inte kraven i 2 kap. 6 § PBL och inte heller de krav som ställs enligt 9 kap. 31 § PBL. Bygglov ska därmed inte ges.

Nybyggnad av enbostadshus - hus 3

Sökt åtgärd är ett befintligt enbostadshus från 1930 med mansardtak som avses flyttas till berörd fastighetskitte 6 på Baggböle 6:1 från en annan plats. Huset avses uppföras utan källare annars är det lika som det ser ut i nuläget. Tillgänglighetskraven enligt BBR uppfylls inte på entréplanet b.la saknas en tillgänglig toalett. Byggnadens fasad avses ommålas till falurött, nuvarande gula kulör är en avvikelse mot områdesbestämmelsen som medger falurött eller grå kulör.

Enbostadshusets placering är bakom ladugården och innebär likt odlingstunneln att värdet av ladugården och gården som äldre bruksenhet blir svårare att uppfatta. Placeringen bakom ladugården innebär att det inte uppfattas som en del av denna bruksenhet utan i stället används för annat ändamål, bostad. Bebyggelsemiljön på fastigheten präglas av en luftig karaktär och befintlig gård har ett tydligt gårdstun. Bebyggelsens karaktär med de stora äldre gårdarna utgör en väsentlig del i läsbarheten av kulturmiljön. Dessa kulturella värden riskerar att gå förlorade vid ytterligare förtätning av denna känsliga bebyggelsemiljö.

Enbostadshuset placeras inom fastighetskitte 6 för Baggböle 6:1 med en fastighetsareal på 551 m². Områdesbestämmelserna anger att en nybildad fastighet ej får understiga 1 300 m². Åtgärden avser dock inte en fastighetsbildning och är ingen avvikelse mot områdesbestämmelsen. Även om ingen avstyckning sker måste en yta vid byggnaderna avräknas för nyttjande som normalt tillhör ett bostadshus såsom uteplats, förvaring osv. Bedömningen är att enbostadshusets yta som kommer att nyttjas för bostadsändamål kommer att uppfattas vara så nära befintliga byggnader att luftigheten och möjligheten att uppfatta kulturmiljön påverkas negativt.

Sökande har ett enskilt intresse av att få bebygga fastigheten med bostadshus. Samtidigt finns ett allmänt intresse av att skydda värden av betydelse för kulturmiljön. Bedömningen är att det vid en avvägning mellan det enskilda intresset att få bebygga fastigheten på den aktuella platsen och det allmänna intresset av att bevara värden i kulturmiljöhänseende så väger det allmänna intresset i det aktuella fallet tyngre.

Sammantaget innebär detta att förslaget innebär en negativ påverkan på befintlig kulturmiljö och dess läsbarhet. Åtgärden bedöms inte vara anpassad till den kulturhistoriska miljön och den befintliga bebyggelsemiljön avseende placering. Åtgärden bedöms inte heller ta hänsyn till den befintliga landskapsbilden.

Åtgärden bedöms inte vara förenlig med plan- och bygglagens varsamhetskrav och uppfyller inte kraven i 2 kap. 6 § PBL och inte heller de krav som ställs enligt 9 kap. 31 § PBL. Bygglov ska därmed inte ges.

Bestämmelser som beslutet grundas på

I 2 kap. 1 § PBL anges följande. Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

I 2 kap. 6 § PBL anges följande. Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,

2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar. 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.

Enligt 8 kap. 13 § PBL får en byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk miljömässigt eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

I 9 kap. 31 § PBL anges följande. Bygglov ska 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.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av två enbostadshus, en kontorsbyggnad, en odlingstunnel och fasadändring av bagarstuga avseende två nya fönster samt uppsättning av solceller på ekonomibygnad på fastigheten Baggböle 6:1.

Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse 2480K-P95/5 som anger att fastigheten befinner sig inom bebyggelseområde med kulturhistoriskt värde. Vidare anges det att byggnader ska placeras på så sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och att placeringen ska anpassas till det bebyggelsemönster som råder. Utformning, ny byggnad ska förses med sadeltak, takmaterial på huvudbyggnad får ej utgöras av plåt och ska uppvisa en tegelröd kulör. Undantag får göras med pannplåt. Fasadmaterial ska vara av träpanel och uppvisa en faluröd eller grå kulör. Områdesbestämmelserna anger även att nybildad fastighet ej får understiga 1 300 m².

I områdesbeskrivningen anges vidare avseende B-områden bland annat att beteckningen inte automatiskt ger någon byggrätt. På grund av Baggböles stora kulturhistoriska värden (riksintresse) ställs höga krav på byggnadernas utseende och placering.

Byggnadsnämnden beslutade den 16 juni 2022 att ge i uppdrag till detaljplanering att genomföra en revidering av gällande områdesbestämmelse för Baggböle och Kåddis byar (2480K-P95/5).

Fastigheten ligger inom en kulturmiljö av riksintresse, Norrfors - Klabböle och uttryck för kulturmiljön är: Genuina bymiljöer med välbevarad bebyggelse och tillhörande odlingslandskap längs älven. Motivering till riksintresset är bland annat: Älvdalsbygd med förhistorisk bruknings- och bosättningskontinuitet längs Umeälven och området utgör Umeå sockens kärnbygd.

Fastigheten är upptagen i Baggböle – Kåddis – Brännland – Klabböle, Inventering och bevarandeförslag 1984. På fastigheten finns tre utpekade byggnader, manbyggnaden, bagarstugan/kornboden och ladugården; samtliga med höga kulturhistoriska värden. Gården, som utgör en del av en större lantbruksfastighet, angränsar till jordbruksblock. Bebyggelsemiljön präglas av en luftig karaktär och gården har ett tydligt gårdstun. Bebyggelsens karaktär med de stora äldre gårdarna utgör en väsentlig del i läsbarheten av kulturmiljön.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har därtill riktlinjer för byggande i byar, där man tagit fram vägledande förhållningssätt för hur bebyggelsen

på landsbygden ska utvecklas. Byggnaderna bör placeras fristående kring ett s.k. gårdstun, med huvudbyggnadens entré vänd mot detta. Traditionellt sett har komplementbyggnadernas entréer placerats mot innergården. Området karaktäriseras av fristående enbostadshus till största del med byggnaderna ordnade runt ett gårdstun.

Föreslagna åtgärder sker på en redan bebyggd fastighet, i angränsning till befintligt gårdstun med kulturhistoriskt utpekade värdefulla byggnader. Åtgärderna bedöms inte vara anpassad till den kulturhistoriska miljön och den befintliga bebyggelsemiljön avseende placering. Åtgärderna bedöms inte heller ta hänsyn till den befintliga landskapsbilden. Med undantag för fasadändring av bagarstuga avseende två nya fönster.

Västerbottens museum har yttrat sig i ett pågående ärende. Museet skriver att platsen är skyddad genom riksintresse. Uttrycket för riksintresset ligger i den välbevarade bebyggelsen och de genuina byamiljöerna.

Det har på fastigheten skett en förskjutning i byamiljön genom åren vilket på sikt skadar kulturmiljön och så även riksintresset. Den ursprungliga tomten har styckats av och nya byggnader har på ett oförtjänstfullt sätt tryckts in och har skapat ett gytter av byggnader utan hänsyn till bystrukturen och kulturmiljön.

Fastigheten har idag mycket liten tålighet kvar varför nya tillägg är helt olämpliga, oavsett placering och utformning.

Förenklat kan det uttryckas att bufferten mellan modern anpassning och bevarande är förbrukad. Det går inte längre att nagga kulturmiljön i kanterna. Alla nya tillägg blir således en påtaglig skada på kulturmiljön och riksintresset. Västerbottens museum yrkar för avslag i ärendet på samtliga punkter.

Bygglövsavdelningen vidhåller det museet anför i sitt yttrande om kulturmiljön, bebyggelsen och förtätningen, att förslaget innebär en negativ påverkan på befintlig kulturmiljö. Bygglövsavdelningen bedömer dock att fasadändringen avseende två fönster på bagarstugan är anpassade och lämpliga. Fönsterna återskapar bagarstugans originalutseende.

Flertal bygglov och förhandsbesked har sökts på berörd fastighet Baggböle 6:1 de senaste åren och även liknande de som söks i detta bygglov bland annat dessa:

- Bygglovsärende BN-2016/01243 avslogs odlingstunnel med en annan placering och solcellsanläggning på ladugården.
- Bygglovsärende BN-2022/00988 avslogs ett enbostadshus med liknande placering som nu sökt enbostadshus benämnt som hus 3.
- Bygglovsärende BN-2022/00552 avslogs ett enbostadshus med liknande placering som nu sökt enbostadshus benämnt som hus 2.

Sökande har tagit del av beslutsförslaget och med ombud har följande framförts:

- Inledningsvis kan anföras att plan- och bygglagen är en rättighetslagslagstiftning och att bygglov ska ges om alla förutsättningar i plan- och bygglagen är uppfyllda.

Odlingstunnel, ekonomibygnaden och solcellerna

- Fastigheten Baggböle 6:1 ("Fastigheten") är en jordbruksfastighet med 13 ha jordbruksmark och 16 ha skogsmark. Sökande driver eget företag med aktiv jordbruksverksamhet. En förutsättning för att hon ska kunna bedriva sin verksamhet är att hon beviljas bygglov för odlingstunneln, ekonomibygnaden och solcellerna. Om bygglov inte beviljas för dessa åtgärden inskränks hennes möjlighet att använda fastigheten till det ändamål som den är avsedd för.

Bygglovkontoret har bedömt att områdes kulturmiljöintressen går före sökandes enskilda intresse av att kunna använda fastigheten för jordbruksverksamhet. Sökande delar inte bygglovkontorets bedömning. I områdesbestämmelserna för området anges att det råder utökad lovplikt för åtgärder som tidigare hade varit bygglovsbefriade så som ekonomibygnaden, odlingstunneln och solcellerna. Enbart den omständighet att det råder utökad lovplikt medför inte att det är förbjudet att vidta åtgärder för jordbrukets behov på Fastigheten.

Avgörande är om åtgärderna strider mot varsamhetskravet i plan- och bygglagen samt mot förbudet mot förvanskning. Solcellspanelerna avses att placeras på ladugården som utgör en

komplementbyggnad till huvudbyggnaden. Ladugårdsbyggnadens tak är av svart plåt och de svarta solcellerna kommer därmed att upplevas vara väl anpassade till den befintliga byggnaden

Vad gäller den grå ekonomibygnaden finns inte något förbud i områdesbestämmelserna mot att uppföra en komplementbyggnad med svart plåttak. Vidare framgår av områdesbestämmelserna att fasadmaterialet ska vara träpanel och uppvisa en faluröd eller grå kulör. Eftersom ekonomibygnaden har en träpanel med grå kulört strider den inte mot områdesbestämmelserna. Angående placeringen av komplementbyggnader på fastigheten anges i områdesbestämmelserna att dessa ska placeras fristående från huvudbyggnaden. Den grå ekonomibygnaden är placerad fristående från huvudbyggnaden och uppfyller därmed kraven i områdesbestämmelserna.

När det gäller odlingstunneln så anges att den är placerad endast två meter från tomtgräns. Det finns inte någon bestämmelse som anger hur nära tomtgräns som en byggnad får placeras på Fastigheten. Vidare är den angränsande fastigheten också en jordbruksfastighet varför odlingstunnels placering inte har någon negativ inverkan på närliggande fastighet. Underhåll av odlingstunneln kan vidare äga rum på den egna fastigheten. Den är vidare strategiskt placerad jämsides med ladugårdens baksida varför den inte medför någon negativ påverkan på kulturmiljön. Att neka sökande bygglov för odlingstunneln medför att hon inte kan använda Fastigheten för jordbruksverksamhet, vilket är syftet med Fastigheten. Sökande bedriver ett KRAV certifierat jordbruk vilket innebär att odling inte får ske inom avgränsad yta. Därav har hon en odlingstunnel som inte har något betonggolv eller väggar. Den är uppbyggd av metalbågar och plast. Vid odling året runt behövs ett slutet vattensystem. Mellan perioden oktober till januari frystorkas jorden. Sedan startar verksamheten upp igen i början på januari. Till följd av den långa handläggningstiden för bygglovet samt till följd av förslaget till avslag avseende bygglov för odlingstunneln uppstått hinder för sökande att bedriva sin verksamhet. Till följd av förslaget till avslag kan hon inte påbörja

odling i januari 2024. Sökandes intresse av att använda Fastigheten för jordbruksverksamhet går därför före intresset av att bibehålla en opåverkad kulturmiljö på Fastigheten.

Mot bakgrund av det som framgår ovan medför inte solcellerna, odlingstunneln eller ekonomibygnaden att varsamhetskravet eftersätts eller att dessa åtgärder skulle strida mot förvanskningsförbudet. Även övriga förutsättningar för att bevilja bygglov för dessa är uppfyllda. Av den anledningen ska sökandes enskilda intresse av att beviljas bygglov ha företräde framför andra allmänna intressen. Bygglov ska beviljas för åtgärderna.

Västerbottensgården och enbostadshus från 1930-talet

- Västerbottensgården är en befintlig byggnad som har flyttats i befintligt skick från en annan fastighet till Fastigheten. Det anges i tjänsteskrivelsen att västerbottensgården inte uppfyller tillgänglighetskraven eftersom byggnaden saknar en tillgänglig toalett. Det kan tilläggas att tidigare ägare av västerbottensgården fick bostadsanpassningsbidrag för att göra ett badrum tillgängligt år 2017. Badrummet finns kvar och uppfyller alltjämt tillgänglighetskraven. Det föreligger därmed inte skäl till att neka bygglov.

Det kan också understrykas att eftersom det redan är en befintlig byggnad som flyttats till platsen, och som har ett kulturhistoriskt värde eftersom det är en Västerbottensgård, är det vidare tillräckligt för Nämnden att villkora bygglovsbeslutet med att tillgängligheten ska vara uppfylld. Vidare finns förutsättningar att göra avsteg från tillgänglighetskraven med hänsyn till varsamhetskraven och förvanskningsförbudet. Eftersom det är fråga om en befintlig västerbottensgård är förutsättningarna för avsteg från tillgänglighetskraven uppfyllda.

Vidare samspelar byggnad väl ihop med kulturmiljön i området varför det finns förutsättningar att bevilja bygglov för västerbottensgården. På den plats som sökande ansökt om att

uppför västerbottensgården på stod det tidigare, vid laga skifte år 1874—1876, ett bostadshus med precis samma placering.

När det gäller enbostadshuset från 1930-talet finns en yta på 1 300 kvm att tillgå runt byggnaden. Enbostadshuset från 1930-talet samspelar även det ihop med kulturmiljön i området och bygglov ska därför även beviljas för denna. I området finns flertalet likvärdiga hus från samma årtionde. Vid tidpunkten för laga skiftet så fanns det nio byggnader på Fastigheten. Sökandes komplettering av ytterligare byggnader skapar ett tun som medför att byggnaderna på Fastighetens disposition efterliknar den disposition som förelåg vid laga skifte. Vid laga skifte fanns det dessutom en byggnad med nästintill samma placering som den sökta placeringen för 1930-tals huset har i bygglovet.

När det gäller ytan kring huset så finns tillräckligt med yta för att byggnaden ska kunna användas som bostad. Sökande för även en dialog med vägföreningen i området om att ordna lämplig utfart till 1930-tals huset. Det finns dock inte några planer i dagsläget på att avstycka området runt huset till en egen tomt.

Eftersom förutsättningar föreligger för att bevilja bygglov för samtliga sökta åtgärder är det inte förenligt med plan- och bygglagen att ge avslag på sökandes bygglovsansökan. Mot bakgrund av detta ska bygglov beviljas för samtliga åtgärder.

Bygglovsavdelningens yttrande på inkomna synpunkter

Utifrån inlämnade synpunkter kvarstår bygglovsavdelningens beslutsförslag och hänvisar till skäl till beslut. Bygglovsavdelningen vill dock kommentera placeringen av odlingstunneln som enligt skrivelsen placeras två meter från jordbruksfastighet. Det är korrekt att där måttsättningen är två meter på situationsplanen är det en lantbruksfastighet. Det ska dock tydliggöras att angränsande fastigheter Baggböle 6:4 och Baggböle 3:45 är de fastigheter som berörs främst av odlingstunneln och dessa är småhusfastigheter.

Bygglovsavdelningen vill även tydliggöra gällande tillgängligheten i västerbottensgården. Det saknas tillgänglig toalett på entréplan. Toaletten

på övreplan är tillgänglig invändigt dock är korridoren till toaletten endast 1 m bred och det innebär att korridoren och innerdörrarna inte uppfyller tillgänglighetskraven. Även om trapphiss installeras bedöms inte tillgänglighetskraven uppfyllas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2024-01-03
- Illustrationer, inkommen 2023-11-06
- Situationsplan, inkommen 2023-11-06
- Plan-, fasad- och sektionsritning Hus 3, inkommen 2023-10-03
- Plan- och sektionsritning odlingstunnel, inkommen 2023-10-03
- Situationsplan och foton, inkommen 2023-10-03
- Fasad- och sektionsritning, inkommen 2023-09-06
- Planritning/foton, inkommen 2023-09-06
- Plan-, fasad- och sektionsritning hus 1, inkommen 2023-08-30
- Produktblad, inkommen 2023-04-04
- Följebrev, inkommen 2023-11-06
- Yttrande från sökande
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Information**Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

Giltighetstid

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

Verkställbarhet

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

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 26

Bladet 1

Diarienum: BN-2023/01605

Ändrad användning från HVB-hem till kontor och lov i efterhand för sammanbyggt huvudbyggnad och carport med förrådsdel - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning från HVB-hem till kontor och lov i efterhand för sammanbyggt huvudbyggnad och carport med förrådsdel.

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 20 701 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa den 28 november 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Reservation

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

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för ändrad användning från HVB-hem till kontor och lov i efterhand för sammanbyggt huvudbyggnad och carport med

förrådsdel inom fastigheten Bladet 1. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P15/28.

Lov i efterhand för sammanbyggt huvudbyggnad och carport med förrådsdel

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

Lov i efterhand för tillbyggnad med förrådsdel som sammanbygger huvudbyggnad och carport bedöms vara anpassad till platsen och uppfyller kraven enligt detaljplan. Åtgärden uppfyller förutsättningarna för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL.

Sökt åtgärd avseende lov i efterhand för tillbyggnad med förrådsdel som sammanbygger huvudbyggnad och carport uppfyller förutsättningarna för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL. Eftersom åtgärden uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges

Ändrad användning från HVB-hem till kontor

Fastigheten har planlagts, byggts och under lång tid använts som kontor i form av vårdcentral. I samband med flyktingkrisen 2015 stod lokalen tom och en ny detaljplan upprättades för att möjliggöra att byggnaden användes som flyktingboende. Detta behov har kraftigt minskat och behov av samhällsservice finns nu för fastigheten. Detta sammantaget gör att byggnaden och platsen är väl lämpad för denna användning.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL § innebär bygglovet en liten avvikelser, 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 ändrad användning från HVB-hem till kontor och lov i efterhand för att ha sammanbyggt huvudbyggnad och carport med en

förrådsdel inom fastigheten Bladet 1. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P15/28.

Berörd byggnad avser att ändra användning från bostadsändamål ett HVB-hem till kontor. Enligt detaljplanen ska användningen vara bostäder och användningen kontor strider mot detaljplanen. Senaste beviljade bygglov för huvudbyggnaden är bostadsändamål för HVB-hem och beviljades planenligt. Sökt åtgärd innebär även att lov i efterhand söks för att berörd huvudbyggnad och fristående carport har byggts ihop med en förrådsdel. Bedömningen är att åtgärden är anpassad och planenlig. Bygglov finns sedan tidigare för två fristående carports. Inget bygglov finns för förrådsdelen som sammanbygger huvudbyggnaden och carporten.

Handläggning

Sökande har tagit del av beslutsförslaget och framfört följande: Fastigheten på Enbärsvägen 5 (Bladet 1) har sedan 1992 använts som kontor av Landstinget. Sökande förvärvade fastigheten från Landstinget 2015. En kort tid efter köpet blev sökande kontaktade av Umeå kommun där man önskade hyra lokalen för att lösa det akuta behovet som uppstod 2015 med ensamkommande flyktingbarn som anlände till kommunen. Det sa sökande ja till och då krävdes det ett bygglov för HVB-hem. Fastigheten kunde användas i befintligt skick utan ombyggnationer under den tiden. Den är därför fortfarande idag fullt fungerande som kontor.

Sökande vill poängtera att därför sker ingen förändring för omgivande grannar vid beviljande av vår ansökan om bygglov för kontor. Fastighet är i sitt befintliga skick anpassad för kontor utan att några förändringar krävs på fastigheten.

Umeå kommun, Fastighetskontor, avser förvärva fastigheten och dom ser gärna ett bredare användningsområde för fastigheten för att kunna möta framtida behov av kontor/boende.

Utifrån inlämnade synpunkter vill bygglovsavdelningen upplysa om att innan 2015 gällde en annan detaljplan för berörd fastighet. Detta innebär att kontor troligen var planenligt i byggnaden fram till att den nya detaljplanen började gälla 2015 som medger användningen bostäder på berörd fastighet och inte kontor.

Prövning i byggnadsnämnden

Ärendet prövades i byggnadsnämnden den 13 december 2023. Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av berörda sakägare innan byggnadsnämnden fattar slutligt beslut i ärendet.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2024-01-03
- Situationsplan, inkommen 2023-11-27
- Planritning, inkommen 2023-11-28
- Fasadritning, inkommen 2023-11-28
- Sektionsritning och relation planritning inkommen 2023-11-19
- Yttrande

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall även till den del av ansökan som avser ändrad användning från HVB-hem till kontor.

Maria Olsson (V) – Avslag till den del av ansökan om avser bygglov för ändrad användning från HVB-hem till kontor enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

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

Reservation från Maria Olsson (V)

”Vänsterpartiet reserverar sig mot beslut om ändrad användning av Bladet 1.

Det finns behov av både verksamhet och bostäder i det aktuella området på Böleäng. Det finns en bra möjlighet att riva den nuvarande byggnaden och förtäta med bostäder på fastigheten som kan lösa både behovet av flerbostadshus i det villatäta området och inkludera verksamhetslokaler i

t ex bottenvåningen. Detta är ett mer hållbart och progressivt förhållningssätt.

Socialdemokraterna och högerblocket lyfter inte blicken och ser vad man kan göra med platsen. Vi anser att man ska se till områdets totala behov och att det går att lösa både behovet av bostäder och kommunens behov av lokaler i ett långsiktigt perspektiv.”

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

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 27

Diariernr: BN-2024/00014 (BN 2023-000069)

Tomtebo 2:1 - Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av restaurang

Beslut

1. Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för att bereda sökanden möjlighet att justera ansökan från fem år till tre år samt delegerar till ordföranden att besluta i ärendet efter att ansökan justerat.
2. Avgiften meddelas och debiteras senare enligt byggnadsnämndens taxa, tabell A2.2, antagen av kommunfullmäktige den 1 januari 2023.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Byggnadsnämnden anser att behovet av service i form av restauranger är stort i området.

Det finns planlagd mark in närheten som är avsedd för verksamheter exempelvis restauranger. Dock är dessa fastigheter ännu inte exploaterade och därmed inte tillgängliga. Byggnadsnämnden ser därför möjlighet att medge ett tidsbegränsat bygglov för tre år. Byggnadsnämnden vill ge sökande möjlighet att justera sin ansökan från fem år till tre år. Om så sker ges ordförande delegation att besluta i ärendet.

Ärendebeskrivning

Sökt åtgärd avser ett tidsbegränsat bygglov för restaurang/gatukök i ett plan på cirka 35 m², byggnadens material och kulör för fasad och tak är svart plåt. Verksamheten planeras vara i drift till och med 2028-12-31. Berörd del av fastigheten Tomtebo 2:1 är idag obebyggd och omfattas av detaljplan 2480K-P2019/23 som antogs 2019, genomförandetiden är 10 år och har inte gått ut.

Detaljplanen har specifika bestämmelser för b.la. användning, placering och utformning. Föreslagen åtgärd strider mot samtliga av dessa

bestämmelser. Utöver det får endast parkering för personer med nedsatt rörelseförmåga anordnas inom kvartersmark för bostad. Enligt inlämnat förslag avses det finnas fem parkeringsplatser på platsen varav en är handikapparkering, det innebär att övriga fyra är planstridiga. Det ska tilläggas att användningen restaurang ryms inom användningen centrum som finns inom berört detaljplaneområde på specifika platser men inte på berörd plats.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över beslutsförslaget.

- Efter att ha tagit del av bygglovs förslag till beslut avseende vår ansökan om tidsbegränsat bygglov för uppförandet av restaurang på fastigheten Umeå Tomtebo 2:1 vill undertecknad framföra följande yttrande.

Medgivande till planstridighet: Vi instämmer i kommunens bedömning att den sökta åtgärden inte uppfyller samtliga bestämmelser i den aktuella detaljplanen. Vi förstår och respekterar syftet och intentionerna bakom dessa planbestämmelser.

Tillfällig karaktär på byggnation: Det är viktigt att betona att denna restaurang är avsedd att vara en tillfällig byggnation. Att uppföra en byggnad som fullt ut överensstämmer med detaljplanens bestämmelser skulle innebära en orimligt hög kostnad, givet dess temporära natur. Vårt mål är att tillhandahålla en viktig service till området utan att permanent påverka dess planerade utveckling.

Behov av restaurang i området: För närvarande finns det en brist på restaurangtjänster i Tomteboområdet. Denna tillfälliga restaurang skulle möta ett akut lokalt behov, vilket skulle gynna både boende och besökare. Detta skulle inte bara förhöra områdets attraktionskraft utan även bidra till den sociala och ekonomiska vitaliteten.

Lämpligast placeringen i området: Bonava har tillsammans med Umeå kommun Mark och exploatering utrett olika möjliga placeringar inom området Tomtebo gård för en restaurangverksamhet av tillfällig karaktär. Saker som beaktats är bl.a. möjligheten att angöra verksamheten med bil, ej förhindra byggande av kommande bostadskvarter och möjlighet till

elanslutning till rimlig kostnad. Bedömningen är att det sökta bygglovets redovisar den mest lämpliga placeringen.

Framtidsutsikter för verksamheten: Vi ser detta som en första etapp i en längre process. Vår förhoppning är att restaurangverksamheten kan integreras i ett av de framtida bostadshusen, exempelvis vid det planerade torget, när området utvecklas ytterligare. Detta skulle innebära en långsiktig lösning som är i linje med den övergripande planen för området.

Avslutningsvis ber vi Byggnadsnämnden att överväga att bevilja bygglovets med hänsyn till dessa punkter. Vi är övertygade om en restaurang, om än tillfällig, kan vara en värdefull tillgång för Tomtebo gård under dess utvecklingsfas.

Bygglovavdelningens yttrande på inkomna synpunkter

Sökande har inkommit med uppgifter att åtgärden har ett tillfälligt behov avseende att det är brist på restaurangverksamhet i området och att placeringen är noggrant utvald utifrån bl.a kostnad och parkeringsmöjligheter. Sökande har även inkommit med en framtida plan för att kunna bedriva restaurangverksamhet permanent och planerligt i ett av de framtida bostadshusen i området.

Bygglovavdelningen konstaterar att det finns behov av centrumverksamhet i området och det endast byggts för bostadsändamål i nuläget detaljplaneområdet. Bygglovavdelningen bedömer dock att det redan i nuläget finns möjlighet för att restaurangverksamhet i specifika delar av området enligt detaljplanen som sökande avser möjliggöra i framtiden enligt inkommen skrivelse. Det går inte att bortse från att föreslagen restaurang/gatukök innebär flertalet planstridigheter i en relativt ny detaljplan där genomförandetiden inte gått ut.

Bygglovavdelningen bedömer att det tillfälliga behovet inte uppfylls på berörd plats och åtgärden strider mot både detaljplanens syfte och mot flertalet planbestämmelser på platsen. Utifrån inlämnade synpunkter kvarstår bygglovavdelningens beslutsförslag.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2024-01-09
- Fasad/plan/sektionsritning, 2023-12-11
- Situationsplan, 2023-12-11
- Ärenderedogörelse, 2024-01-03
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Återremiss för att bereda sökanden möjlighet att justera sin ansökan från fem år till tre år samt delegation till ordföranden att besluta i ärendet efter att ansökan justerats.

Beslutsordning

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

Beslutet skickas till

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

§ 30

Diariernr: BN-2023/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden december 2023

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut under november 2023 som ej tidigare redovisat på grund byte av ärendehanteringssystem.
2. Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under december 2023.

Ärendebeskrivning

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

November

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

Bygglov:

- 12 beslut i bygglovsärenden (beviljade bygglov, inspektionsärenden och strandskyddsdispens) enligt förteckning.

December

Ordförandebeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

3 beslut om bygglov enligt bilaga.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:

- 123 (82 + 41) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden (beviljade bygglov, inspektionsärenden, OVK och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.

2. Detaljplanering:

- 2 beslut i ärenden om förhandsbesked (beviljade förhandsbesked, och strandskyddsdispens) enligt förteckning.

3. Bostadsanpassning:

- 93 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 765 628 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 5 dom/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 delvis ändrat och 1 upphävt BN beslut.
- 2 dom i överklagade detaljplaneärenden (KF beslut).

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare