

Byggnadsnämnden**Tid:** Onsdagen den 13 december 2023 kl. 09:00–11:45, 12:50–14:30**Plats:** Saluten, Länken**Beslutande:** Mikael Berglund (S), ordförande
Stina Fahlgren (C), ersättare för Robert Axebro (C)
Mona Westman (S)
Sebastian Svahn (S)
Karin Svedlert (S), ersättare för Novalie Lilja (S)
Jonas Gustavsson (S)
Ulrik Berg (M)
Maria Olsson (V)
Jeanette Kjellberg (MP)
Marianne Löfstedt (M), ersättare för Wilma Hvirfvel (L)
Jan Kollberg (KD) § 291–302, 304–317
Elli-Mari Lundgren (M), ersättare för Jan Kollberg (KD) § 303**Övriga deltagare:** Se sidan två**Utses att justera:** Ulrik Berg**Sekreterare:** § 291–317
Hannele Häkkinen**Ordförande:**
Mikael Berglund**Justerare:**
Ulrik Berg

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2023-12-13
Anslaget har satts upp: 2023-12-19
Anslaget tas ner: 2024-01-10
Förvaringsplats: Stadshuset, sekreterarens tjänsterum Kuben vån 3
Underskrift: Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Jannice Persson (S) § 291–309

Albin Norman (S) § 291–312, 314–317

Kennet Hedlund (S)

Elli-Mari Lundgren (M) § 291–302, 304–317

Johan Stål (V)

Kim Åström (V)

Joel Berglund (MP)

Tjänstepersoner

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör § 291–309

Anna Flatholm, stadsarkitekt § 291–309

Niklas Forsgren, kommunikatör § 291–309

Catrin Vestman, planarkitekt § 302–303

Emma Teglund, planarkitekt § 304

Mélanie Björklund, byggnadsantikvarie § 304

Magdalena Blomquist, planarkitekt § 305

Henrik Axelsson, planarkitekt § 306

Veronica Classon, planarkitekt § 308–309

Catrin Sandström, enhetschef lov § 310–317

Stefan Eriksson, verksamhetsutvecklare/projektledare Nova § 310

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 311

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare § 311–312

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 311–313

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare § 311–314

Björn Nyström, bygglovhandläggare § 311–316

Clara Ganslandt, planeringschef

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Sara Fritzon, jurist

Tjänsteperson via Teams

Anna Hedkvist Herzog, planarkitekt § 301–302

Innehållsförteckning

- § 291 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv december 2023
- § 292 Förvaltningschefen informerar
- § 293 Teknisk ramjustering mellan byggnadsnämnden och kommunstyrelsen
- § 294 Revidering av byggnadsnämndens delegationsordning
- § 295 Publicering av byggnadsnämndens möteshandlingar på kommunens hemsida
- § 296 Kvalitetsdeklarationer för byggnadsnämndens verksamheter
- § 297 Barnkonventionen – Tillämpning inom byggnadsnämndens ansvarsområde
- § 298 Yttrande över remiss: Vem äger fastigheten, SOU 2023:55
- § 299 Handläggning av bidrag till elrullstolsgarage
- § 300 Hantering av förverkade eller utgångna parkeringsköp
- § 301 Stadsarkitekten informerar
- § 302 Detaljplan för Taveljö 41:1 med flera
- § 303 Detaljplan för Stöcke 24:5
- § 304 Detaljplan för Tjädern 2 - efter återremiss
- § 305 Planprogram för området kring Umeå C och Stallbacken
- § 306 Degernäs 54:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 307 Degernäs 36:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus - efter återförvisning från Mark- och miljööverdomstolen
- § 308 Stöcke 12:36 (10) - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus
- § 309 Stöcke 6:9 (skifte 1) - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus
- § 310 Bygglövsavdelningen informerar
- § 311 Skogslunden 1 - Tillbyggnad av restaurang, uppsättning av fasadskylt, uppsättning av fristående skyltar samt flytt av befintliga skyltar
- § 312 Sofiehem 2:1 - Uppförande av bullerplank samt rivning av befintligt bullerplank
- § 313 Långmyran 17–19 - Nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnader
- § 314 Bladet 1 - Ändrad användning från HBV-hem till kontor och lov i efterhand för sammanbyggt huvudbyggnad och carport med förrådsdel
- § 315 Håkmark 7:36 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL
- § 316 Yttertavle 12:1 - Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL

§ 317 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden
november 2023

§ 291

Diariernr: BN-2023/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv december 2023

Beslut

1. Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan för dagens sammanträde.
2. Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:
 - Jan Kollberg (KD), ledamot, i ärende 13 (§ 303) Detaljplan för Stöcke 24:5.
 - Albin Norman (S), ersättare, i ärende 23 (§ 313) Långmyran 17–19 – Nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnader.
3. Byggnadsnämnden utser **Ulrik Berg (M)**, ledamot, att justera protokollet då ordinarie justerare inte deltar vid dagens sammanträde.

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 13 december 2023 och fråga om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävig får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

Beslutsunderlag

Kallelse/föredragningslista 2023-12-13

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 292

Diariernr: BN-2023/00006

Förvaltningschefen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information om:

- Rutin: *Mutor, bestickning och jäv – Förhållningssätt inom förvaltningen*
- Resultat: Medarbetarenkäten 2023
- Ekonomi: beräknat underskott för hela året -16 000 tkr
- Den nya förvaltningsorganisationen är samverkad och beslutat och träder i kraft den 1 januari 2024.

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

§ 293

Diarienum: BN-2023/01640

Teknisk ramjustering mellan byggnadsnämnden och kommunstyrelsen**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att föreslagen ramjustering inte föranleder några synpunkter från nämndens sida.

Ärendebeskrivning

Omorganisationen som träder i kraft den 1 januari 2024 föranleder följande behov av ramjustering från kommunstyrelsen (KS) till byggnadsnämnden (BN):

Förvaltningschef	1 266 tkr
HR-chef	519 tkr
Rehabstöd	114 tkr
Stadsarkitekt	-1 376 tkr
Summa (från KS till BN):	523 tkr

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-11-27

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 294

Diariernr: BN-2023/01693

Revidering av byggnadsnämndens delegationsordning

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att delegera beslutanderätt till förvaltningschefen i enlighet med förslaget.

Ärendebeskrivning

Med anledning av organisationsförändring och ny lagstiftning finns ett behov att revidera nämndens delegationsordning. Föreslagna förändringar är markerade i rött. Förslaget innehåller även förvaltningschefens förslag till vidaredelegation i enlighet med 7 kap. 6 § kommunallagen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-11-20

Delegationsordning förslag, daterat 2023-11-20

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

§ 295

Diariernr: BN-2023/01603

Publicering av byggnadsnämndens möteshandlingar på kommunens hemsida

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att allmänhetens intresse och god tillgänglighet utgör en tillräcklig grund för publicering av nämndens möteshandlingar och protokoll på kommunens hemsida på följande sätt:

- Inför sammanträden publiceras föredragningslistan med tillhörande underlag i de ärenden som inte utgör myndighetsutövning.
- Protokollet publiceras några dagar efter justering. Undantag gäller paragrafer i protokollet som innehåller känsliga eller extra skyddsvärda personuppgifter.

Ärendebeskrivning

Bakgrund och ansvar

Nämnden är personuppgiftsansvarig för publicering av personuppgifter i föredragningslistor, beslutsunderlag och protokoll. Med ansvaret följer en rad skyldigheter, däribland att inte behandla fler personuppgifter än vad som behövs för ändamålen, se till att personuppgifterna är riktiga, radera personuppgifter när de inte längre behövs samt kunna visa att och hur nämnden lever upp till dataskyddsförordningen. Fortsatt kan det juridiskt ifrågasättas om det finns rättsligt stöd för att publicera handlingar innehållande personuppgifter på kommunens hemsida. När publicering sker behöver nämnden vara införstådd med det ansvar som följer i egenskap av personuppgiftsansvarig. Sedan den 1 januari 2023 publiceras nämndens protokoll på kommunens hemsida med undantag för ärenden som innehåller känsliga eller extra skyddsvärda personuppgifter.

Mötesboken

Mötesboken utgörs av samtliga de handlingar som nämnden får tillgång till inför sammanträdet. Mötesboken kan idag media, politiska sekreterare och partiernas gruppleddare ta del av i det så kallade pressrummet före sammanträdet. Detta innebär att mötesboken är en allmän handling när den publiceras i pressrummet. Flertalet kommuner i Sverige publicerar inte myndighetsärenden på detta sätt före nämndernas möten.

Motion 25/2021

Kommunfullmäktige beslutade den 29 maj 2023 att bifalla motion 25/2021: Stärk insynen och demokratin - publicera möteshandlingar på kommunens hemsida. I stadsledningskontorets anförande ges följande slutsats:

Utifrån ovanstående jämförelse med andra kommuner och det faktum att Umeå kommun redan idag publicerar tjänsteskrivelser och bilagor i ett pressrum på webben, rekommenderar stadsledningskontoret att Umeå kommuns kommunstyrelse och nämnder också publicerar tjänsteskrivelser och bilagor helt öppet på kommunens webb i anslutning till där ärendelistor och protokoll finns samlade och att motionen därmed bör bifallas. Handlingar som omfattas av sekretess får dock inte publiceras. När det gäller handlingar som innehåller personuppgifter måste kommunstyrelsen och nämnderna bedöma utifrån GDPR om de kan publiceras eller inte och som en följd av bedömningen komma fram till den, för nämnden, mest praktiska tillämpningen.

Anförandet innehåller även en genomgång av juridiken, nuläge och jämförelse med andra kommuner.

Juridik

I mötesboken finns gott om personuppgifter såsom namn, personnummer, adresser och fastighetsbeteckningar. För att personuppgifter ska få behandlas måste det finnas en rättslig grund. De rättsliga grunderna som ligger närmast till hands att vara aktuella är rättslig förpliktelse, uppgift av allmänt intresse eller myndighetsutövning samt avtal. Behandlingen av personuppgifter i diariesystemen är en behandling, som behöver ske för att handlägga ärenden. Publicering av personuppgifter på kommunens

hemsida torde anses vara en annan behandling. Även publicering av personuppgifter som inte är känsliga eller extra skyddsvärda kan ifrågasättas juridiskt. Nämnden kan utifrån GDPR göra bedömningen att allmänhetens intresse och en ökad tillgänglighet utgör en tillräcklig grund för publicering av protokoll på webben innehållande personuppgifter (ej känsliga eller extra skyddsvärda). Rättslig förpliktelse som grund innebär att det i EU-rätt eller svensk rätt är reglerat att behandlingen ska ske. Uppgift av allmänt intresse eller myndighetsutövning som grund ska ha sitt stöd i EU-rätt eller svensk rätt. Den behandling av personuppgifter som är nödvändig för att uppgifterna ska kunna utföras kan då ske med stöd av den rättsliga grunden uppgift av allmänt intresse. För att behandling ska kunna ske med stöd av avtal krävs att behandlingen är nödvändig för att fullgöra avtalet, eller för att vidta åtgärder på begäran av den registrerade innan ett sådant avtal ingås.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-11-24

Motion 25/2021 - Stärk insynen och demokratin - publicera möteshandlingar på kommunens hemsida, Vänsterpartiet

Protokollsutdrag KF 2023-05-29 § 90 - Motion 25/2021 - Stärk insynen och demokratin – publicera möteshandlingar på kommunens hemsida; Johan Stål (V), Lasse Jacobson (V), Gudrun Nordborg (V) och Bore Sköld (V)

Beredningsansvariga

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

Sara Fritzon, jurist

Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

§ 296

Diarienum: BN-2023/01697

Kvalitetsdeklarationer för byggnadsnämndens verksamheter

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna och aktualisera kvalitetsdeklarationerna för Bostadsanpassning, Bygglov, Fysisk planering, Lantmäteri och Lantmäterimyndigheten.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämndens verksamheter begär att nämnden godkänner och aktualiserar gällande kvalitetsdeklarationer.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023- 11-22

Kvalitetsdeklarationer för

- Bostadsanpassning
- Bygglov
- Fysisk planering
- Lantmäteri
- Lantmäterimyndigheten, KLM

Beredningsansvariga

Clara Ganslandt, planeringschef

Marie Häggström, lantmäterichef

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Bostadsanpassning/Bygglov
- Fysisk planering
- Lantmäteri
- Lantmäterimyndigheten, KLM

§ 297

Diarienum: BN-2023/01694

Barnkonventionen – Tillämpning inom byggnadsnämndens ansvarsområde

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att förslaget till rutin ska tillämpas inom nämndens ansvarsområde. Byggnadsnämnden beslutar vidare att årlig uppföljning ska ske i samband med nämndens årsbokslut.

Ärendebeskrivning

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen är ett rättsligt bindande internationellt avtal som slår fast att barn är individer med egna rättigheter. Det finns fyra grundläggande principer som alltid ska beaktas när det handlar om frågor som rör barn:

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn
- Alla barn har rätt till liv och utveckling
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad

I kommunens riktlinjer för barnkonsekvensanalys som beslutats av kommunfullmäktige 2005-11-28, § 225 anges att två frågor skall fungera som ett stöd vid beredning och beslut:

1. På vilket sätt berörs, direkt eller indirekt, barn och unga av denna fråga?
2. Kan barns och ungas egna åsikter tas tillvara i denna fråga?

Byggnadsnämnden hanterar ett stort antal volymärenden där avstämning är av ringa eller ingen betydelse. Detta beslut avser hjälpa och stödja medarbetarna i vilka fall som en barnkonsekvensanalys ska göras.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-11-20

Rutin "Barnkonventionen – Hantering inom förvaltningen" 231110

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

§ 298

Diariernr: BN-2023/01582

Yttrande över remiss: Vem äger fastigheten, SOU 2023:55

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att lämna följande yttrande till kommunstyrelsen:

- Byggnadsnämnden finner att delen med stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp liksom delen avseende ombildning på de boendes villkor är bra insatser för att stävja att missförhållanden uppkommer.
- Byggnadsnämnden anser vidare att det i ett nationellt perspektiv är bättre om anmälan om förvärv görs till och hanteras av Länsstyrelsen. Exempelvis på ett liknande sätt som idag sker genom de jordförvärvstillstånd som prövas av Länsstyrelsen enligt jordförvärvslagen (1979:230). Nämnden anser också att utredningens syfte om att skydda hyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet bäst främjas genom ett statligt ansvarstagande rörande kontrollen av förvärven.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen har överlämnat aktuell remiss till tekniska nämnden och byggnadsnämnden för yttrande till kommunstyrelsen som skickar kommunens yttrande till Justitiedepartementet.

Regeringen beslutade den 30 juni 2022 att ge en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter (dir. 2022:93). Syftet är att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. Uppdraget har bestått av huvudsakligen tre delfrågor:

- En ny hyresförvärvslag

- Ombildning på de boendes villkor
- Stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2025.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-11-20

Remiss - Vem äger fastigheten, SOU 2023:55 - Betänkande av Utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, samhällsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 299

Diarienum: BN-2023/01715

Handläggning av bidrag till elrullstolsgarage

Beslut

Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att

1. Ge byggnadsnämnden i uppdrag att bevilja bidrag till elrullstolsgarage utanför ramen för lagen om bostadsanpassningsbidrag när ingen annan lösning på förvaring kan beviljas.
2. Ge byggnadsnämnden mandat att ta fram och fastställa rutiner för handläggningen av elrullstolsgarage.
3. Kommunfullmäktiges beslut gäller fram till dess regeringen fattat ett beslut om hur elrullstolsgarage skall hanteras.

Bakgrund

Den 23 december 2020 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen (HFD 4637–19) att bostadsanpassningsbidrag inte kan lämnas till ett fristående rullstolsgarage då rullstolsgaraget inte kunde anses vara en komplettering till en fast funktion i anslutning till bostaden enligt lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag.

Tidigare har bostadsanpassningsbidrag i vissa fall beviljats för fristående elrullstolsgarage om förvaring för elrullstol inte har kunnat tillgodosetts på annat sätt, vilket alltid utreds som första steg.

I förarbetena till lagen om bostadsanpassningsbidrag anges att avsikten är att bidrag i vissa fall ska kunna lämnas för enklare förråd för rullstol och andra viktiga hjälpmedel (prop. 2017/18:80).

Ärendebeskrivning

Boverket har regeringens uppdrag (Socialdepartementet S2021/06045) att utvärdera lagen om bostadsanpassningsbidrag och lyfta fram faktorer som påverkar utvecklingen av bidraget. Myndighetens uppdrag är att beskriva

hur dessa faktorer påverkar möjligheten för personer med funktionsnedsättning att få tillgång till ett boende anpassat efter deras behov. Förhållandet mellan bostadsanpassningsbidrag och förskrivning av hjälpmedel enligt hälso- och sjukvårdslagen 2017:30 ska särskilt belysas.

Boverkets utvärdering redovisades till Socialdepartementet under våren 2023.

Ett regeringsbeslut avseende en eventuell lagändring brukar enligt Boverkets handläggare dröja 2 – 3 år efter inlämnad redovisning.

Rapport "*Utredning hantering av elrullstolsgarage*" är framtagen på uppdrag av politiken från Umeå kommun och Region Västerbotten för att undersöka om det finns åtgärder som kan genomföras i samverkan i avvaktan på ett kommande regeringsbeslut om elrullstolsgarage. Utredningens slutsatser och rekommendationer blev följande:

- Påtala till Boverket att Boverkets byggregler (BBR) i nuvarande utformning är otydliga i definitionen av dimensionerande mått för rullstolar. Det finns risk att bostäder även fortsättningsvis byggs utan förvaring för den eldrivna rullstolen för utomhusanvändning.
- Att diskutera möjligheten att elrullstolsgarage ska erbjudas som produktgrupp i hjälpmedelssortiment samt komma överens om vilka kriterier som ska gälla vid förskrivning. Denna process är lång och kommer inte att lösa det kortsiktiga problemet med att tillhandahålla elrullstolsgarage i väntan på regeringsbeslut. Processen försvåras ytterligare av att producenter/leverantörer av elrullstolsgarage inte har prövat sin produkt i någon av de ISO grupper som Utredning hantering av elrullstolsgarage 29 (34) klassificerar hjälpmedel. Patienten har med detta alternativ inte möjlighet att överklaga ett avslag och av den anledningen anser Boverket att det är olämpligt att lätt flyttbara rullstolsgarage tillhandahålls som hjälpmedel.
- Att bevilja ekonomiskt bistånd enligt socialtjänstlagen ska tillförsäkra den enskilde en skälig levnadsnivå. Individuell behovsbedömning om vad som är skälig levnadsnivå ska knytas till enskilda personers och familjers behov. Vad som är skälig

levnadsnivå i ett fall behöver inte vara det i ett annat, eftersom behoven skiftar mellan personer och över tid. Om denna väg väljs måste samverkan fungera mellan kommunen och sökanden samt mellan kommunen och andra myndigheter och verksamheter. Det kan innebära att den bedömning som gjorts med stöd av HSL, att den enskilde behöver hjälpmedlet, inte har stöd i SoL enligt skälig levnadsnivå. Ett förslag som varken SKR eller Boverket rekommenderar.

- Att föreslå till kommunfullmäktige att ta ställning till om byggnadsnämnden ska ges uppdrag att bevilja bidrag till elrullstolsgarage utanför ramen för lagen om bostadsanpassningsbidrag. Att kommunfullmäktiges beslut gäller fram till dess regeringen fattat ett beslut om hur elrullstolsgarage skall hanteras. Boverkets utvärdering föreslår att elrullstolsgarage ska omfattas av lagen om bostadsanpassningsbidrag och föreslår en ändring av lagtexten.

Utredningen föreslog även att ärenden avseende rullstolsgarage även fortsättningsvis hanteras av bostadsanpassningshandläggarna men inte med stöd av lagen om bostadsanpassningsbidrag. Verksamhetens rutiner och handläggarnas kunskap om processen kan på så sätt tas till vara.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-11-28
Utredning avseende elrullstolsgarage 20230620
Boverkets utvärdering 2023

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef
Lena Nygård, enhetschef bostadsanpassning

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Kommunfullmäktige, ksdiarium@umea.se

§ 300

Diarienum: BN-2022/02049

Hantering av förverkade eller utgångna parkeringsköp

Beslut

- 1. Byggnadsnämnden beslutar att ett parkeringsköp ska anses utgået och förverkat under följande förutsättningar:**
 - Parkeringsköpets avtalstid har löpt ut
 - Parkeringsköpets ursprungliga syfte finns inte längre
 - Parkeringsköpets ursprungliga motpart finns inte längre
- 2. Byggnadsnämnden beslutar vidare, som ett förtydligande, att vid ny- och omtecknande av befintliga parkeringsköp gäller den idag gällande beräkningsmodellen.**

Ärendebeskrivning

Upab föreslår byggnadsnämnden att ta ställning till och besluta om framtida hantering av förverkade eller utgångna parkeringsköp i enlighet med bifogat förslag. Nedan följer en sammanfattning av bakgrund samt Upabs förslag.

Upab har under 2022 genomfört en utredning med syfte att klargöra hur hantering av förverkade eller utgångna parkeringsköp kan och bör se ut framgent, säkerställa en bedömning av äldre parkeringsköps status när parkeringsköpsavtalens avtalstid har löpt ut liksom identifiera möjliga vägar att hantera äldre parkeringsköp där motpart till Upab idag saknas.

Upabs förslag är att en modell för återbruk av utgångna parkeringsköp bör fungera som ett tillägg till redan befintlig beräkningsmodell och princip för tillgodoräknande av parkeringsköp. Dvs att ett återbruk i första hand ska ske genom ett tillgodoräknande när en fastighet förändras.

Parkeringsköpet bör dock anses vara förverkat om de avtalsenliga 25 åren har passerat, parkeringsköpsavtalet inte förlängts och Upab saknar en motpart till parkeringsköpet.

Förverkade eller utgångna parkeringsköp återbrukas genom att nya fastigheter ges möjlighet till nyteckning av desamma. Rent praktiskt innebär detta att befintlig resurs återbrukas innan produktion av nya parkeringar sker.

Ett återbruk kräver en stabil juridisk grund och Upab anser att de punkter som koncernjuristen åberopar behöver samlats till grund för framtida hantering:

- Parkeringsköpets och nyttjanderättens avtalstid har löpt ut
- Parkeringsköpsavtalet och nyttjanderätten inte har förlängts
- Det ursprungliga syftet till parkeringsköpet har förverkats

Alternativt

- Det saknas motpart i tecknat parkeringsköp

Utifrån ovan beskrivna förutsättningar och utformande av princip kan Upab summera 158 förverkade parkeringsköp enligt den äldre avtalsformen. Upab föreslår att dessa parkeringsköp tillförs marknaden för nytecknande av parkeringsköp. Parkeringsköpen skall kunna nytecknas som gröna parkeringsköp.

Upab föreslår även byggnadsnämnden att förtydliga samt ta ställning till vilken beräkningsmodell som gäller då ett avtal löpt ut och behöver om- eller nytecknas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-11-14

Skrivelse till byggnadsnämnden 221025

Bilaga 1 Förslag till hantering av förverkade eller utgångna parkeringsköp 221025

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

- Upab, elin.pietroni@upab.se

§ 301

Diariernr: BN-2023/00007

Stadsarkitekten informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 28 november och den 12 december 2023 bland annat gällande:

- Markanvisningsavtal Komministern 3
- Byggnationsantagande 2023
- Revidering av Program för hållbar landsbygdsutveckling
- Remiss Degerberget förslag till beslut, naturreservat Umeå kommun
- Samrådsyttrande för ändrade havsplaner för Bottniska viken, Östersjön och Västerhavet 2023
- Vattentjänstplan för Umeå kommun – antagande
- Exploateringsavtal för fastigheten Umeå Stöcke 24:5
- Exploateringsavtal - Saga 3
- Antagande: Detaljplan för Saga 3
- Antagande: Detaljplan för Tomtebo strand (Tomtebo 2:1 m. fl.)
- Avtal om exploateringssamverkan gällande Motormannen 12
- Markanvisning del av Umeå 2:1 vid kv. Skvadronen, förlängning 2023
- Byggnationsantagande verksamheter 2023
- Remiss: Omprövning av riksintressen för naturvård
- Informationsärenden
 - Tomtebo strand; Avtal med Trafikverket
 - Ångbåtskajen Norrbyskär, fortsättning från förra gången
 - Förändrade trafikflöden och effekter av Västra länken och åtgärder på Västra Esplanaden och Tegsesplanaden
 - Ombyggnad Tegsvägen

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Flatholm, stadsarkitekt

§ 302

Tavelsjö S:16, Tavelsjö 56:2 och Tavelsjö 41:1

Diarienum: BN-2018/01115

Detaljplan för Tavelsjö 41:1 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheterna Tavelsjö 41:1 och del av Tavelsjö S:16 samt del av Tavelsjö 56:2 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att bekräfta befintliga förhållanden inom planområdet samt att skapa planmässiga förutsättningar för att ersätta befintligt uthus med ny byggrätt för bostadsändamål. Det nya bostadshuset ska följa befintlig bebyggelsestruktur och gestaltning på platsen. Placeringen av det nya bostadshuset regleras för att minimera inverkan på strandskyddets syften. För att ytterligare säkra strandskyddets syften villkoras det nya bostadshuset att det befintliga uthuset ska rivas innan startbesked ges.

Ett annat syfte med planen är planteknisk rättelse genom att mark planlagd i Byggnadsplan från år 1972 upphör att vara planlagd genom ett så kallat upphävande. Upphävandet syftar till att bekräfta befintliga förhållanden och byns tillgång till stranden, när mark som används för natur- och parkändamål upphör att vara planlagda för bostadsändamål.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa lämplig placering av in- och utfart.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 4 oktober 2019.

Samråd/Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att närboende anser att det finns en risk att siktlinje till Taveljön från Strandvägen och ovan liggande fastigheter blir mindre. Det ansågs även att högsta tillåtna nockhöjderna var för stora i granskningsförslaget. Det har även funnits en oro kring den mark som ligger utanför fastigheten Taveljö 41:1, som genom denna planläggning slutar vara planlagd mark. Detta handlar om en rent planteknisk rättelse för att säkra befintlig markanvändning.

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

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-11-27

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat november 2023
- Plankarta daterad november 2023
- Planbeskrivning daterad november 2023
- Samrådsredogörelse maj 2023
- PM Geoteknik Taveljö 41:1 januari 2022

Beredningsansvariga

Anna Hedkvist Herzog, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Anna Hedkvist Herzog, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

§ 303

Stöcke 24:5

Diarienumr: BN-2016/02728

Detaljplan för Stöcke 24:5

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Stöcke 24:5 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Jäv

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

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Fysisk planering den 24 maj 2017.

Samråd/Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har samrådsredogörelse och granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering. Av utlåtandet framgår bl.a. att ett avtal ska skrivas med Trafikverket avseende ändring av befintlig anslutning mot väg 523.

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

Kvarstående synpunkter

Inga synpunkter bedöms kvarstå.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-11-28

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2023
- Plankarta daterad oktober 2023
- Planbeskrivning daterad oktober 2023
- Samrådsredogörelse september 2023
- Dagvatten och VA-utredning maj 2021
- Kvarterstudie november 2017
- Miljöteknisk markundersökning januari 2018
- Laboratorieanalyser januari 2018

Beredningsansvariga

Catrin Vestman, planarkitekt

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Catrin Vestman, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

§ 304

Tjädern 2

Diarienum: BN-2021/01360

Detaljplan för Tjädern 2 - efter återremiss

Beslut

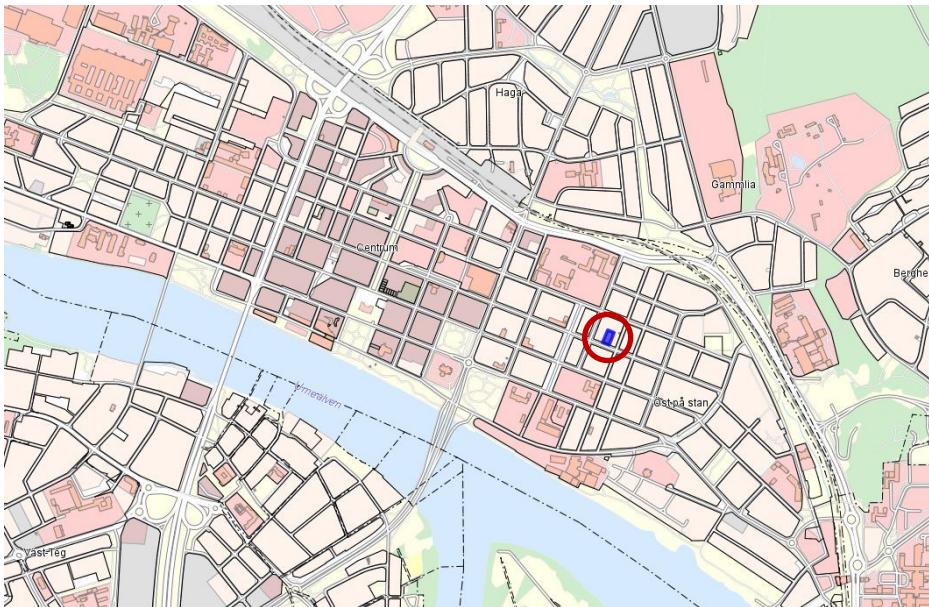
Byggnadsnämnden beslutar om nedanstående precisering av tillkommande utredning som ska tillämpas för detaljplan Tjädern 2.

- Utredningen ska undersöka den befintliga huvudbyggnadens status med avseende på möjligheten att renovera utan rivning.
- Utredningen ska undersöka huvudbyggnadens skick där både bärande konstruktion och utvändigt ytskikt undersöks och dokumenteras med utgångspunkt i bevarande. Eftersom huvudbyggnaden utgör del av riksintressets värdekärna och är utpekad som särskilt värdefull ska huvudbyggnadens kulturhistoriska värden identifieras, med andra ord ska utredningen precisera vilka karaktärsdrag som gör huvudbyggnaden värdefull. Inom utredningen ska de identifierade kulturhistoriska värdena användas för att utarbeta ett förslag till renovering.
- I det fall utredningen visar att huvudbyggnaden 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 huvudbyggnad bör utformas och anpassas till kvarterets och områdets kulturvärden.
- Utredningen ska utföras av person eller personer med byggnadsteknisk- och kulturmiljökompetens.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden tog den 28 januari 2015 beslut att starta upp en detaljplan för fastigheten Tjädern 2 där preliminärt syfte med planen var att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning, inom befintliga fastigheter, för bostadsändamål. Ett ytterligare syfte var att säkerställa befintlig bebyggelses kulturvärden.

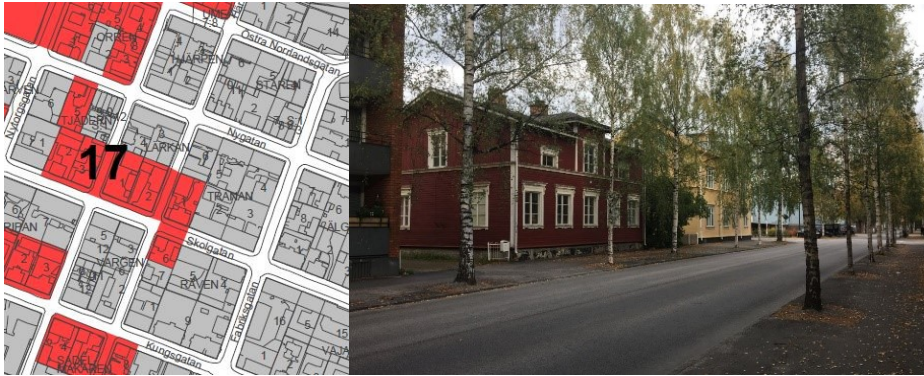
Planområdet ligger inom stadsdelen Öst på stan. Planområdet har en area om cirka 950 m² och består av en huvudbyggnad och en garagebyggnad.



Översiktskarta som visar fastigheten Tjädern 2:s läge i staden.

Fastigheten Tjädern 2 besitter kulturhistoriska värden på nationell och lokal nivå. På riksintressant nationell nivå beslutade Riksantikvarieämbetet 1987 om *Riksintresset för kulturmiljövården för centrala Umeå AC 10* enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (1998:808). Fastigheten Tjädern 2 ingår i detta riksintresse och utgör dessutom del i värdekärna 17 *Öst på stan efter branden 1888*. Huvudbyggnaden inom fastigheten Tjädern 2, gathuset, är utpekade som särskilt värdefullt enstaka hus, i tillägg till att utgöra del av en sammanhållen kulturhistorisk miljö bestående av ytterligare tre särskilt utpekade byggnader inom samma kvarter. Detta utgör kulturhistoriska värden på lokal nivå, beslutat 2014 av byggnadsnämnden i

Byggnadsordningen för Öst på stan – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag.



T.v. Karta över kulturmiljö i riksintresse värdekärna 17. T.h. Bild på utpekad huvudbyggnad inom fastigheten Tjädern 2.

Till samrådet hade kommunen inriktningen att bevara och säkerställa befintliga huvudbyggnads kulturvärden, i linje med planförslagets dåvarande syfte. Efter samrådet inkom ny information via en utredning som visade på att befintlig huvudbyggnad var i dåligt skick. Denna utredning beställdes av sökande till planen för Tjädern 2, på uppmaning av Umeå kommun.

Efter inkommen utredning justerades planförslaget och möjliggör nu för rivning av befintlig huvudbyggnad och uppförande av en ny huvudbyggnad, som anpassas till kvarterets kulturvärden. Planförslaget möjliggör också för rivning av garagelänga och uppförande av ett mindre flerfamiljshus inne på fastigheten.

Byggnadsnämnden föreslogs anta detaljplanen den 15 februari 2023. Byggnadsnämnden beslutade då att återremittera ärendet (beslut 2023-02-15, § 31 – återremiss).

Byggnadsnämndens beslut (§ 31) lyder som följer:

- Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för komplettering med ytterligare utredning av den gamla huvudbyggnadens status.

Byggnadsnämndens skäl till beslut (§ 31):

- Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för ytterligare utredning av den gamla huvudbyggnadens status, särskilt med avseende på möjligheten att renovera byggnaden utan rivning eller fullständig demontering.

Ett förtydligande kring beslutet efterfrågas i detta inriktningsbeslut.

Enligt 8 kap. 14 § plan- och bygglagen 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 § plan- och bygglagen)

Ovan utdrag visar på att bevarandeperspektivet är av stor vikt att beakta i en sådan här utredning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-11-27

Beredningsansvarig

Emma Teglund, planarkitekt

Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Mélanie Björklund, byggnadsantikvarie

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Tillägg med ”eller personer” efter ordet *person* i meningen *Utredningen ska utföras av person med byggnadsteknisk- och kulturmiljökompetens.*

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

- Sökande

§ 305

Lodet 1, Umeå 4:1

Diarienum: BN-2023/01686

Planprogram för området kring Umeå C och Stallbacken

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planprogram för området kring Umeå C och Stallbacken, del av Umeå 2:1, 4:1, 5:1, 7:11 och Lodet 1.

Syfte

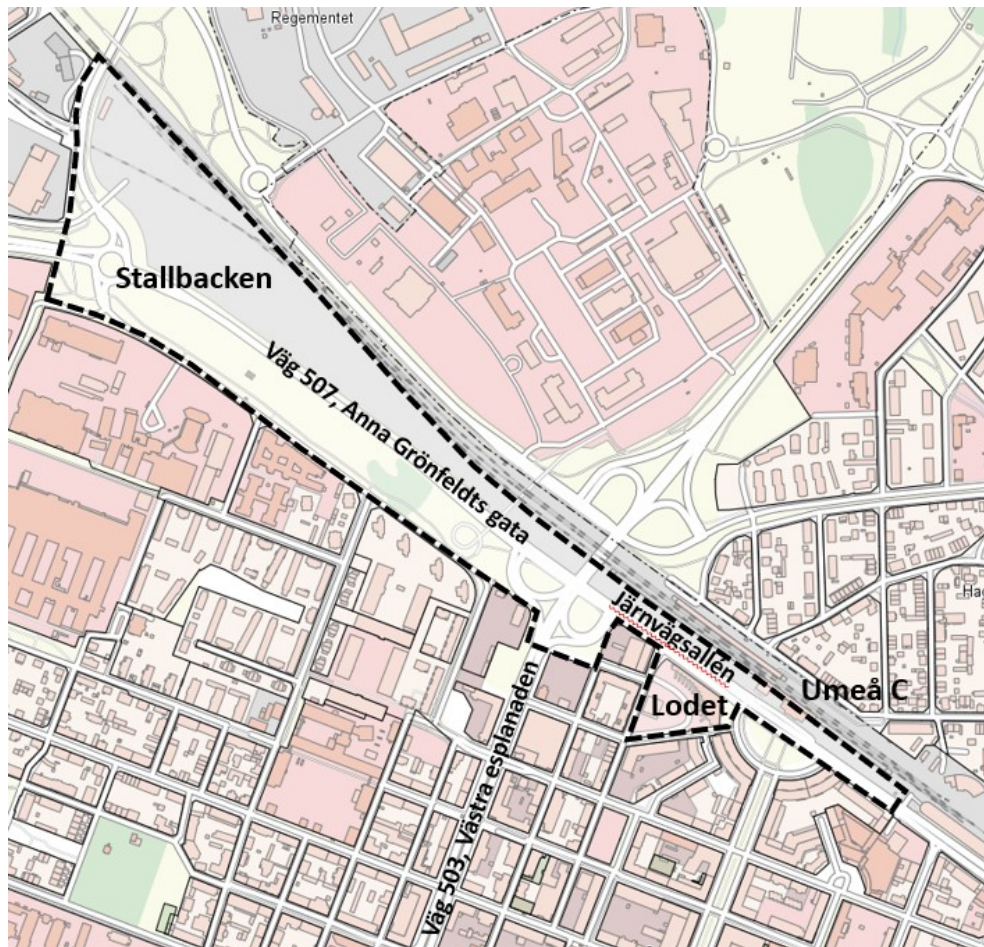
Preliminärt syfte med planprogrammet är att sammanställa och tydliggöra förutsättningar för områdets utveckling. I planprogrammet ska kommunens vision och stadsbyggnadsprinciper för området utvecklas, och eventuella målkonflikter beskrivas.

Inom ramen för programmet kan övergripande utredningar och avvägningar göras för till exempel trafikstruktur, teknisk infrastruktur, höjdsättning, kulturmiljöfrågor, luftkvalitet, dagvatten och skyfallshantering.

Syftet är även att möjliggöra för en tidig och tydlig dialog med de myndigheter och parter som berörs.

Programområde

Det tänkta programområdet är beläget i den norra delen av Umeå stadskärna och omfattar området kring Umeå centralstation, kv. Lodet, området Stallbacken samt delar av väg 503 Västra Esplanaden, Järnvägsallén samt väg 507 Anna Grönfeldts gata. Hela området gränsar i norr mot järnvägen.



Preliminär avgränsning av programområdet

Ärendebeskrivning

Programansökan

Umeå kommun, Mark och exploatering har ansökt om att ett planprogram ska tas fram över området kring Umeå C och Stallbacken.

Preliminärt planprogramområde berör endast kommunal mark, men det finns även ett antal privata fastigheter där positivt planbesked givits i närheten som kan beröras av övergripande utredningar och gemensamma frågor.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

För området gäller översiktsplan, Fördjupning för de centrala stadsdelarna, i vilken hela programområdet är utpekad som ett omvandlingsområde. I riktlinjer för stadsutvecklingen beskrivs bland annat:

- Komplettera med ny blandstadsbebyggelse längs den nya Järnvägsleden
- Stads kärnan ska utvecklas som plats för handel, arbete, boende och kultur
- Andelen bostäder ska öka
- Plats ska ges för evenemang och nöjesliv
- Förtätning längs kollektivtrafikstråken bör prioriteras

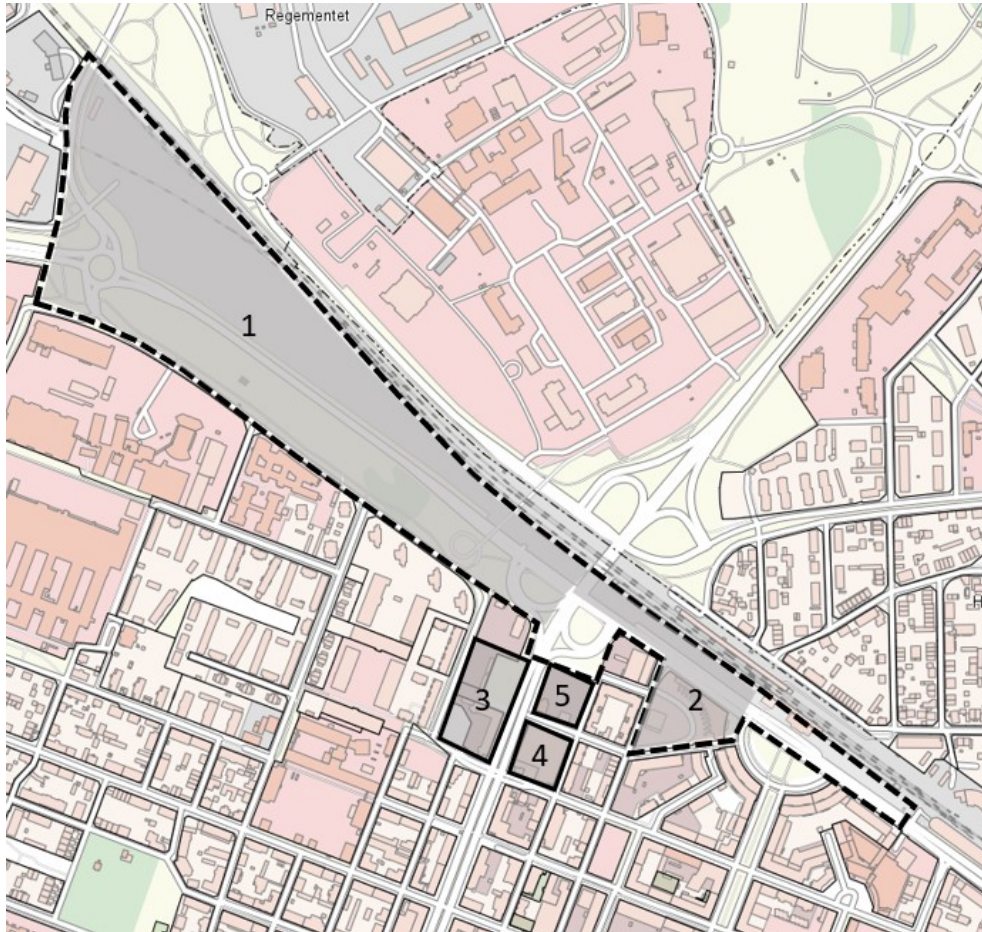
Inriktningen för planprogrammet bedöms vara förenligt med översiktsplanens utvecklingsstrategier och riktlinjer.

Programområdet ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljö, centrala Umeå, och i anslutning till f.d. regementet I20. Järnvägsstationen är byggnadsminne och inom området finns ett flertal värdefulla stadspartier.

Järnvägen är riksintresse för kommunikation. Delar av Stallbacken ligger också inom influensområde för buller från regementet I20.

Pågående planer i närområdet

I och i anslutning till programområdet finns ett antal planområden med planbesked:



Områden med planbesked

1. Umeå 5:1 och 4:1 med flera – godsbangården (numera Stallbacken), **BN-2021/01968**
2. Del av Umeå 7:11, del av Umeå 2:1 och Lodet 1, **BN-2018/01956**
3. Skvadronen 2, **BN-2020/00930**
4. Släggan 6, **BN-2020/00929**
5. Hammaren 1 med flera, **BN-2019/00453**

De utredningar som tas fram och avvägningar som görs under programskedet kan utgöra underlag för kommande detaljplaner och kan därmed underlätta i planprocesserna.

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

§ 306

Degernäs 54:1

Diarienum: BN-2023/01472

Degernäs 54:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två 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 3 oktober 2023 och beslut fattades den 13 december 2023, vilket innebär att den lagstadgade tidsfristen för beslut har överskridits med en vecka. Avgiften har reducerats med 3 133 kronor 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 de föreslagna åtgärderna inte stämmer överens med bestämmelserna i 2 kap. 2 och 4 §§ PBL, 3 kap. 8 § miljöbalken (MB) eller med Umeå kommuns översiktsplans riktlinjer för bebyggelse.

I det här fallet har lokaliseringen av åtgärderna föreslagits i ett område som har utpekats som vägreservat i översiktsplanen. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska företräde ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Enligt en av hushållningsbestämmelserna, 3 kap. 8 § miljöbalken, 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 dem. Byggnadsnämnden gör bedömningen att företräde, i det här fallet, ska ges åt användningen av markområdet som vägreservat och att det är viktigt att denna del av reservatet skyddas mot de föreslagna åtgärderna. Detta då de bedöms kunna bidra till att påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av den väg som markområdet är reserverat för. Markområdet bedöms i nuläget, från allmän synpunkt, inte vara lämpligt att bebygga med de föreslagna åtgärderna.

De föreslagna åtgärderna bedöms inte stämma med översiktsplanens riktlinjer för bebyggelse då deras lokalisering är belägen inom ett område som, i Fördjupning för Umeå, har utpekats som reservat: "Infrastruktur R8: Vägreservat E4". Ny bebyggelse bedöms inte vara lämplig att lokalisera till den föreslagna platsen innan lokaliseringen av den framtida vägdragningen är mer preciserad. De föreslagna åtgärderna bedöms inte heller stämma med de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i Fördjupning för Umeå, då de inte har stöd i den fördjupade översiktsplanen och därför inte är förenliga med det allmänna intresset av en långsiktigt lämplig bebyggelseutveckling.

De synpunkter och yttranden som har kommit in från remissinstanser, berörd sakägare och sökanden föranleder ingen annan bedömning från byggnadsnämndens sida. Byggnadsnämnden bedömer att VA-gruppens yttrande, i det här fallet, inte behövs som underlag för att avgöra frågan om förhandsbesked.

Byggnadsnämnden bör därför besluta att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Degernäs 54:1, skifte nr. 1.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Degernäs 54:1, skifte nr 1. Föreslagna tomter är två stycken, om ca 1 500 m² vardera, med ett enbostadshus på varje. Sökanden har angett kommunal anslutning för vatten och enskild anläggning för avlopp.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen ca 950 m nordost om Stöcke, i riktning mot Degernäs. Platsen är obebyggd och utgörs av skogsmark. Platsen ligger strax utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten.

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.

Av de riktlinjer för bebyggelse generellt som finns i Fördjupning för Umeå, som är en del av Umeå kommuns översiktsplan, framgår det bland annat att på mark som avsatts för framtida bebyggelse eller som utredningsområden tillåts ingen byggnation eller verksamhet som kan

försvåra ett framtida samordnat planeringsarbete och genomförande. Av de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i Fördjupning för Umeå framgår det bland annat att nylokalisering av bebyggelse utan stöd i den fördjupade översiktsplanen inte är förenlig med det allmänna intresset av en långsiktigt lämplig bebyggelseutveckling i Umeås närområde och ska därför behandlas restriktivt.

I den plankarta som hör till Fördjupning för Umeå ingår den föreslagna platsen i ett område med beteckningen "Korridor, infrastrukturresevat (R): R8". Av en tabell över infrastrukturresevat i Fördjupning för Umeå framgår det att kartbeteckning R8 utgör ett vägresevat med namnet E4 resevat.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i ett yttrande att de tillstyrker den föreslagna lokaliseringen. De bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt. De känner inte till någon djurhållning eller annan verksamhet som skulle kunna vara ett problem för lokaliseringen. De bedömer att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande. De bedömer också att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp på platsen. De förutsätter att anslutning till det kommunala dricksvattennätet sker. I ett tilläggsyttrande skriver de att de inte ser något uppenbart hinder till att anordna enskilda dricksvattensförsörjningslösningar på denna plats. Om dricksvatten ska hämtas från egen brunn är det fastighetsägaren som ansvarar för att det finns dricksvatten i tillräcklig mängd och av tillfredsställande kvalitet.

Vakin Vatten och avlopp skriver i sitt yttrande att tilltänkt bebyggelse enligt handlingarna inom Degernäs 54:1 avser att lösa vattenförsörjning med kommunalt vatten. Ärendet måste därav behandlas i VA-gruppen.

Vakin Avfall och återvinning skriver i sitt yttrande att vid inrättande av enskilt avlopp finns det många parametrar som ska tas i beaktande. Avståndet mellan uppställningsplatsen för slamtömningsfordonet och slamtömningspunkten bör av arbetsmiljöskäl inte överstiga 10 meter. Transportvägar, mått och anvisningar enligt gällande NOA ska efterlevas, detta gäller för både sop- och slamtömning. Träd, annan växtlighet och snövallar får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden.

Transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet. Sopkärl ställs ut vid närmsta större väg som uppfyller kraven i anvisningarna. Genomfart eller vändmöjlighet för sop- och slambil ska finnas. Se gällande anvisningar för ytterligare information.

Sökanden skriver i sitt yttrande att han anser att föreslagna tomter bör beviljas. Ett flertal tomter är redan beviljade och bebyggda inom närområdet. För närvarande byggs tre nya hus inom området, varav ett ligger centrerat i mitten, ca 150 meter från deras föreslagna område. Tre är redan godkända och bebyggda sedan några år tillbaka. Alla hus är anslutna till kommunalt vatten och har egna avloppslösningar. Umeå Energi har även lagt kraftledningskabel genom området 2022 för framtida byggnationer. Därför emotser han ett positivt besked i ärendet. Sökanden har även bifogat två kartor till sitt yttrande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad den 21 november 2023

Karta, daterad den 3 oktober 2023

Yttrande från Umeå Energi Värme, daterat den 19 oktober 2023

Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, daterat den 19 oktober 2023

Yttrande från Umeå Energi Elnät AB, daterat den 20 oktober 2023

Yttrande från Miljö- och hälsoskydd, daterat den 2 november 2023

Yttrande från fastighetsägare till Stöcke 12:36, daterat 7 november 2023

Yttrande från Vakin Vatten och avlopp, daterat den 6 november 2023

Tilläggsyttrande från Miljö- och hälsoskydd, daterat den 10 november 2023

Yttrande från sökanden, daterat den 20 november 2023

Beredningsansvariga

Henrik Axelsson, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

Föredragande

Henrik Axelsson, 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

§ 307

Degernäs 36:4

Diarienumr: BN-2021/02593

Degernäs 36:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus - efter återförvisning från Mark- och miljööverdomstolen

Beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage eller carport, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften är beräknad till 12 732 kronor, i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige den 16 september 2020.

Beräkning av avgift i enlighet med 2021 års taxa

Nedlagd tid: 12 timmar Timdebitering: 1 061 kr/timme

Summa: 12 732

Skäl till beslut

Ärendet har tidigare fått avslag i byggnadsnämnden. Den avgörande faktorn var behovet av Natura 2000-prövning. Ärendet överklagades och frågan om behovet av Natura 2000-prövning för den sökta åtgärden på fastigheten Degernäs 36:4 har slutligen avgjorts av Mark- och miljööverdomstolen i DOM 2023-09-25 Mål nr P 13420–22. Av domen framgår att Mark- och miljööverdomstolen gör bedömningen att den sökta åtgärden inte riskerar att påverka miljön i Natura 2000-området på ett betydande sätt, och att det därmed inte krävs tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken för åtgärden.

Byggnadsnämnden gör därför bedömningen att den föreslagna tomten är lämplig att bebygga med ett enbostadshus samt garage eller carport (lämpligheten i valet av garage eller carport prövas i bygglovsskedet och har inte utretts här).

Byggnadsnämnden gör bedömningen att enbostadshuset lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet på det sätt som avses i 2 kap. 5 § PBL. Då VA-gruppen/Vakin Vatten och avlopp meddelat att bostadsbebyggelse inom fastigheten ska införlivas inom verksamhetsområde för vatten samt miljö- och hälsoskyddsnämnden i sitt yttrande skrivit att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp på platsen bedömer byggnadsnämnden att det är möjligt att ordna vattenförsörjning och avlopp. Byggnadsnämnden gör bedömningen att de föreslagna åtgärderna inte heller strider mot övriga bestämmelser i 2 kap. PBL.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att de föreslagna åtgärderna stämmer överens med de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i Översiktsplan Umeå kommun, *Fördjupning för Umeå (FFU)*.

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

I närheten av sökt placering finns en kulturhistorisk lämning: L1938:7490 Plats med tradition. Länsstyrelsen meddelar att det inte hindrar sökt åtgärd.

De yttranden som har kommit in föranleder ingen annan bedömning från byggnadsnämndens sida.

Byggnadsnämnden bedömer, mot bakgrund av ovanstående, att förutsättningarna för att bevilja ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus med garage eller carport inom fastigheten *Degernäs 36:4, skifte nr. 2*, är uppfyllda.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage eller carport inom fastigheten Degernäs 36:4, skifte nr 2. Föreslagen tomtstorlek är enligt situationsplanen ca 1 700 m². Sökanden har angett kommunal anslutning för vatten och egen trekammarbrunn för avlopp.

Placeringen angränsar till kommunalt verksamhetsområde för vatten. Vakins VA-grupp har sagt ja till att ansluta till vatten.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen i Degernäs i anslutning till annan bebyggelse samt befintlig väg. Den ligger inom "Bestämmelse: 2480K-P12/31 Umedeltats slättbygd", Natura 2000, geologi med naturvärde samt fågelskyddsområde och har ett högt skyddsvärde.

Ärendet är återförvisat från Mark- och miljööverdomstolen för att utreda om positivt förhandsbesked kan ges. Mark- och miljööverdomstolen avgjorde i DOM 2023-09-25 Mål nr P 13420–22 att den sökta åtgärden inte riskerar att påverka miljön i Natura 2000-området på ett betydande sätt. Därmed krävs inte tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken för den sökta åtgärden.

I en tidigare ansökan från 2017, BN-2017/02225, gällande angränsande två hus så avstyrkte miljö- och hälsoskyddsnämnden men byggnadsnämnden beviljade ansökan, Länsstyrelsen valde att inte överpröva beslutet.

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.

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.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker efter en återförvisning från Mark- och miljööverdomstolen den föreslagna lokaliseringen som gäller

byggande av ett enbostadshus på del av fastigheten Degernäs 36:4 (skifte 2). De skäl som talar för att nämnden kan se positivt på det planerade bostadshuset är att det ska ligga i direkt anslutning till annan bostadsbebyggelse, vidare kommer den intilliggande jordbruksmarken inte att beröras, och det kommer även fortsättningsvis att finnas en skyddande skogsridå mellan bostadshus och åkrarna. Mot den bakgrunden bedömer miljö- och hälsoskydds-nämnden att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande.”

9 kap. PBL innehåller bestämmelser om bland annat förhandsbesked och bygglov. Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det. Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

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 2 kap. 5 § PBL ska, bland annat i ärenden om förhandsbesked, bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat (människors hälsa och säkerhet och) möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp.

Av de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i Översiktsplan Umeå kommun framgår det att enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper kan accepteras i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt och inte stegvis leder till en successiv utvidgning av den befintliga bebyggelsegruppen.

I Fördjupning för Umeå (FFU) framgår det bland annat att enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper kan 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 Byggnade 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.

Vakin Vatten och avlopp skriver i sitt yttrande att tilltänkt bebyggelse ligger i närheten av verksamhetsområde för vatten. Ärendet behöver därmed behandlas i Umeå kommuns VA-grupp.

VA-gruppen har meddelat att tänkt åtgärd kan införlivas i kommunens verksamhetsområde för vatten.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i sitt yttrande att de bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt. Vi känner inte till någon djurhållning eller annan verksamhet som skulle kunna vara ett problem för lokaliseringen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i tidigare yttrande om förhandsbesked på den aktuella platsen, den 5 januari 2022 beslutsnummer 2022-12, fört fram att *"under förutsättning att en Natura 2000-prövning visar att den planerade lokaliseringen inte skadar eller innebär en betydande störning för bevarandemålen för Natura 2000-området och kan tillåtas, eller om Länsstyrelsen återigen gör bedömningen att inget tillstånd krävs har*

nämnden ingen invändning mot den planerade lokalisering gen av ett enbostadshus på del av fastigheten Degernäs 36:4, område 2.”

Frågan om behovet av Natura 2000-prövning för den sökta åtgärden på fastigheten Degernäs 36:4 har slutligen avgjorts av Mark- och miljööverdomstolen i DOM 2023-09-25 Mål nr P 13420–22. Av domen framgår att Mark- och miljööverdomstolen gör bedömningen att den sökta åtgärden inte riskerar att påverka miljön i Natura 2000-området på ett betydande sätt, och att det därmed inte krävs tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken för åtgärden. Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att föreslagen lokalisering ligger relativt centralt inom Natura 2000-området Umeälvens delta och slätter (SE0810475). Enligt nämndens tidigare bedömning av lokaliseringen har det funnits risk för att negativ påverkan på Natura 2000-området och dess bevarandemål, vilket motiverat att frågan prövats av länsstyrelsen och domstolarna. De skäl som talar för att nämnden kan se positivt på det planerade bostadshuset är att det ska ligga i direkt anslutning till annan bostadsbebyggelse, vidare kommer den intilliggande jordbruksmarken inte att beröras, och det kommer även fortsättningsvis att finnas en skyddande skogsridå mellan bostadshus och åkrarna. Mot den bakgrunden bedömer miljö- och hälsoskyddsnämnden att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen. Sökande avser att ansluta till kommunalt vatten men avloppet ska vara enskilt.

Vakin Avfall och återvinning skriver i sitt yttrande att transportvägar, mått och anvisningar enligt gällande NOA ska efterlevas.

Umeå Energi Elnät AB Umeå Energi Elnät har inget att erinra. För att få fastigheten ansluten till elnätet på önskat datum råder vi alla att vara ute i så god tid som möjligt.

Umeå Energi har Inga synpunkter avseende fjärrvärmeledningar.

Länsstyrelsen skriver att den lämning som hänvisas till löper ingen risk att skadas av de planerade åtgärderna så som visat i ansökan. Inget tillstånd enligt Kulturmiljölagen krävs för åtgärderna.

Fastighetsägaren till fastigheten Degernäs 53:1 (felaktigt benämnd 53:2 i karta i till ansökan bifogade handlingar) anför följande krav:

1. att det ska finnas ett avstånd på 50 meter från i ansökan tänkt nybyggnad med hänvisning till planerad framtida djurhållning. Det är en jordbruksfastighet och måste även i framtiden kunna användas som sådan.
2. Samt ett oförändrat nyttjande av väg från samfälld väg längs med tomtgräns ner till ovan nämnda stall/ladugård. Denna ligger på fastigheten Degernäs 53:1 och nyttjas även av ägare/brukare av marken i vägens slut.

Kontorets svar:

Miljö- och hälsoskyddsnämnden fick titta på yttrandet för hjälp i bedömningen av djurhållningen och fått svaret att det inte ändrar miljö- och hälsoskyddsnämnden tidigare yttrande.

Kontoret vill också förtydliga att vi bara har möjlighet att förhålla oss till faktiska förhållanden.

Vad gäller vägen så har det kommunala lantmäteriet fått titta på yttrandet och meddelar att vägen (förutom slutet på vägen som går längst med ladugården) är inrättad som GA, Degernäs ga:3. Det finns inget som tyder på att den inte skulle bli framkomlig senare. Sakägare har kopplats ihop med KLM för att se om det borde vara bra att även göra även den sista biten samfälld.

Fastighetsägarna till *Degernäs 53:2* pekar i sitt yttrande på framför allt tre saker:

1. Natura 2000
2. Det finns en bevarandeplan över Degernäs som säger att det ska undvikas att förtätas
3. Vi behöver skydda djur och växter i området.

(Nedan följer en förkortning av yttrandet som finns bifogat i sin helhet)

Hela byn Degernäs ligger inom Natura 2000 SPA område och skyddas via Bevarandeplan för Natura 2000-området Umeälvens delta och Slätter, DN 512-7563-2016 och är inte utpekad som något tillväxtstråk inom Umeå Kommun. Från att det på 90-talet stod i klartext i bevarandeplanen, "Degernäs skall undvika att förtätas" och det var nästan omöjligt att få förhandsbesked, till att det de senast 5–6 åren skett en väldigt expansiv bebyggelse utav Degernäs.

I bevarandeplanen, DN 512-7563-2016, anges att hög lövandel gynnar många fåglar. Bevarandeplanens syfte är att området skall bidra till att utpekade fågelarter får gynnsam bevarandestatus vilket generellt betyder att: Livsmiljöer för respektive fågelart ska bevaras och antalet individer/häckande par som utnyttjar området skall inte minska.

Landhöjningsskog är en långsam process som utpekas som en viktig förutsättning för många arter, och det är inte förenligt med målet att fristående träd och buskar inte skall minska eller att livsmiljöer för utpekade fågelarter har bevarats på platsen. Det enskilt största hotet som pekas ut mot Natura 2000 SPA området och dess naturvärden är människan och exploatering som exempelvis tomtutstyckning och uppförande av byggnader som leder till förlust av skogsmark. Förtätad bebyggelse tätt inpå jordbruksmarkerna kan också på lång sikt försvåra förutsättningarna för jordbruket och därigenom för fågellivet.

I tjänsteskrivelse med diarienumr. BN-2017/02225 framkommer även att Umeå kommun, Miljö- och hälsoskydd anser att den då föreslagna lokaliseringen behöver prövas enligt miljöbalken 7:28a, en så kallad natura 2000-prövning och det framkommer även att Länsstyrelsen har efterlyst information om hur kommunen "tänker sig begränsa bebyggelseutvecklingen inom och runt slätten". De kumulativa effekterna av redan gjorda lokaliseringar strider mot bevarandeplanen för området och ytterligare lokaliseringar bör inte tillåtas.

Kontorets svar:

Fysisk planering har skickat sakägares yttrande till miljö- och hälsoskyddsnämnden för hjälp i bedömningen av innehållet i yttrandet.

Svar: Miljö- och hälsoskyddsnämnden vidhåller tidigare yttrande beträffande förhandsbesked på fastigheten Degernäs 36:4.

Därför anser byggnadsnämnden att positivt förhandsbesked kan ges enligt 2 kap. 2 § PBL och 4 kap. 8 § miljöbalken även om platsen ingår i område som är av riksintresse för Natura 2000.

Platsbesök genomfördes 2023-11-30.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-11-29

Ansökan och följebrev, daterad 2021-12-15

Översiktskarta, daterad 2021-12-15

Situationsplan, daterad 2021-12-15

Yttrande från Umeå Energi Elnät, daterat 2023-10-06

Yttrande från Umeå Energi, daterat 2023-10-04

Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, daterat 2023-10-05

Yttrande från Vakin VA, daterat 2023-10-13

Yttrande från Länsstyrelsen, daterat 2023-10-13

Yttrande från Miljö- och hälsoskydd, daterat 2023-10-18

Yttrande från fastighetsägare till Degernäs 53:2, daterat 2023-10-19

Yttrande från fastighetsägare till Degernäs 53:1, daterat 2023-10-10

Yttrande från Miljö- och hälsoskydd ang. sakägares synpunkter, daterat 2023-11-27

Svea hovrätts dom i mål P 13420–22, daterad 2023-09-25

Beredningsansvariga

Linnéa Jonnerby, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

Föredragande

Clara Ganslandt, planeringschef

Beslutsordning

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

Information

Beslutets giltighetstid

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är, enligt 9 kap. 18 § PBL, bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Upplysningar

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

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har skrivit att: Hur avloppsfrågan ska lösas bör klargöras i ett så tidigt skede som möjligt, särskilt hur avloppsanläggningen kan ordnas på platsen med hänsyn till markbeskaffenhet, grundvattennivå m.m. Dessa uppgifter behövs i samband med att tillstånd till enskild avloppsanläggning söks hos miljö- och hälsoskyddsnämnden. Mer information kan fås av de handläggare på miljö och hälsoskydd som hanterar avloppsfrågor, telefon 090-16 10 00 (växel) eller miljoochhalsoskydd@umea.se.

Vakin Avfall och återvinning har skrivit att transportvägar, mått och anvisningar enligt gällande NOA ska efterlevas. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats ska det vara fri höjd på minst 4,7 meter. Detta gäller för både sop - och slamtömning. Träd, annan växtlighet och snövallar får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet. Sopkärl ställs ut vid närmsta större väg som uppfyller anvisningarna i gällande NOA. Vid anläggande av enskilt avlopp bör inte avståndet mellan uppställningsplatsen för slamtömningsfordonet och slamtömningspunkten överstiga 10 meter. Genomfart eller vändmöjlighet för sop- och slambil måste finnas. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en

vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning. Se gällande NOA för ytterligare anvisningar

Det finns en känd fornlämning på den aktuella platsen eller i dess närhet men Länsstyrelsen har meddelat att det inte kommer sökt åtgärd inte påverkar fornlämningen. Om ytterligare en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Natura 2000

Ett beslut om positivt förhandsbesked som kan påverka miljön i ett Natura 2000-område ska, av kommunen, skickas till Länsstyrelsen för prövning. Länsstyrelsen har då tre veckor på sig att fatta beslut om huruvida kommunens beslut om positivt förhandsbesked ska överprövas eller inte. Om beslutet om positivt förhandsbesked inte överklagas och inte ska överprövas av Länsstyrelsen så vinner det laga kraft. Om Länsstyrelsen gör bedömningen att åtgärden, som kommunen har gett positivt förhandsbesked för, kan komma att påverka miljön i Natura 2000-området på ett sådant betydande sätt att tillstånd enligt miljöbalken krävs, kan de besluta att ta in kommunens beslut för överprövning. Om Länsstyrelsen, som resultat av överprövningen, gör bedömningen att kommunen har fattat ett felaktigt beslut, vad gäller åtgärdens påverkan på miljön i Natura 2000-området, kan de upphäva kommunens beslut.

Kungörelse

Beslutet kungörs genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar (poit.bolagsverket.se) för att beslutet ska kunna vinna laga kraft.

Laga kraft

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

Meddelande till grannar

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

Beslutet får överklagas

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

Beslutet delges

- Sökanden
- Fastighetsägare
- Fastighetsägare till Degernäs 53:1
- Fastighetsägare till Degernäs 53:2

§ 308

Stöcke 12:36

Diarienumr: BN-2023/01398

Stöcke 12:36 (10) - 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 9 400 kronor, i enlighet med Umeå kommuns taxa för byggnadsnämndens verksamheter, fastställd av kommunfullmäktige den 16 november 2022. Tidsfristen började löpa den 21 september 2023 och beslut fattades den 13 december 2023, 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

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden gör bedömningen att lokaliseringen av den föreslagna åtgärden, i dagsläget, inte uppfyller de allmänna intressen om lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

I det här fallet lokaliseras den föreslagna åtgärden inom ett område där det har varit problem med dagvattenhanteringen och delar av de diken som är föremål för prövning ligger i tänkt tomtgräns. Frågan om hur markavvattningen ska ske och hur diken kommer att ligga är inte avgjord utan behandlas i pågående tillsynsärende hos miljö- och hälsoskyddsnämnden, samt i pågående tillståndsansökan hos länsstyrelsen.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att omständigheterna i det här fallet innebär att den planerade åtgärden, till dess att frågan är utredd och det är säkerställt att markavvattningen inom området kan lösas på ett lämpligt sätt, inte stämmer överens med bestämmelserna i 2 kap. 2 § PBL, om att markområden ska används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Med bakgrund av miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande, där de anger att dagvattnet och diket från den planerade tomten kommer att påverka nedströms liggande fastigheter, gör byggnadsnämnden bedömningen att det i dagsläget inte kan uteslutas att lokaliseringen av den planerade åtgärden, med den ytterligare vattenavrinningen i området den skulle bidra till, skulle kunna påverka nedströms liggande fastigheter (Stöcke 12:53, Stöcke 12:54, Stöcke 12:55, Stöcke 12:56 och Stöcke 12:34) på ett sätt som innebär en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL samt 8 kap. 9 § PBL.

Enligt riktlinjerna för enstaka nylokaliseringar i Umeå kommuns översiktsplan *Fördjupning för Umeå* anges att VA-frågan ska kunna lösas på ett hållbart sätt. På grund av att den föreslagna åtgärden lokaliseras inom ett område där det har varit problem med dagvattenhanteringen och frågan om hur markavvattningen ska ske, och hur diken kommer att ligga, inte är avgjord bedöms det i dagsläget inte vara säkerställt att VA-frågan, avseende dagvatten, går att lösa på ett hållbart sätt.

Byggnadsnämnden anser att de åtgärder som ansökan omfattar, i dagsläget, inte är lämpliga att vidta på den föreslagna platsen. Byggnadsnämnden delar den uppfattning som miljö- och hälsoskyddsnämnden har framfört i sitt yttrande. Sökandes yttrande över förslaget till beslut påverkar inte byggnadsnämndens bedömning då förutsättningarna på platsen inte förändrats sedan miljö- och hälsoskyddsnämnden inkom med sitt yttrande. De synpunkter och yttranden som har kommit in från övriga remissinstanser och berörda sakägare föranleder ingen annan bedömning. Beslut om att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Stöcke 12:36 bör därför tas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Stöcke 12:36, skifte nr 10. Föreslagen tomtstorlek är 1 500-2 000 m². Sökanden har angett kommunal anslutning för vatten och enskild anläggning för avlopp. Fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten. VA-gruppen har yttrat sig och skriver att bostadsbebyggelse inom fastigheten ska införlivas i verksamhetsområde för vatten (ej spillvatten) om ansökan om förhandsbesked beviljas. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen öster om Stöcksjön. Tänkt infart ordnas från en befintlig enskild väg. Väster om det planerade enbostadshuset ligger ett område som omfattas av detaljplan för Stöcksjö, östra strandområde (2480K-P52/1972).

Inom fastigheten Stöcke 12:36, skifte 10, har det tidigare beviljats förhandsbesked för sammanlagt fyra enbostadshus (ett beslut för idag avstyckade Stöcke 12:53 och Stöcke 12:54 samt ett för Stöcke 12:55 och Stöcke 12:56). Den nu planerade tomten skulle placeras i linje med dessa, gränsades mot Stöcke 12:55. Öster om de fyra fastigheterna som avstyckats från Stöcke 12:36 ligger Stöcke 12:34 (gränsades mot Stöcke 12:54).

Efter att miljö- och hälsoskyddsnämnden inkommit med sitt första yttrande fick byggnadsnämnden information om att miljö- och hälsoskyddsnämnden har beslutat om ett föreläggande, gällande en anmälan om otillåten markavvattning, den 2 november 2021. Föreläggandet innebär att ägarna till Stöcke 12:36 ska återställa anlagda diken inom fastigheten. I beslutet anges vilka diken som ska fyllas igen i syfte att avrinnande vatten inte ska påverka nedströms liggande fastigheter negativt. Beslutet överklagades av fastighetsägarna, överklagandet avlogs.

Byggnadsnämnden begärde, efter att miljö- och hälsoskyddsnämnden inkommit med sitt första yttrande, in kompletteringar från sökanden i form av en beskrivning av tänkt hantering av dagvatten. Sökande skickade in ett kort svar och angav att det skulle avledas till vägdike i söder. Svaret skickades till miljö- och hälsoskyddsnämnden på nytt, som i sitt svar (yttrande nr 2) angav att det finns ett beslut om att dikena i norra kanten och i östra kanten av den nu aktuella tomten ska fyllas igen (Mark- och

miljödomstolen, 2023-02-13, mål nr M 1706–22), men att sökande har ansökt om tillstånd hos länsstyrelsen för markavvattning för att få ha kvar dikena. Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att det med anledning av dessa faktorer i dagsläget inte kan bedömas hur den aktuella tomten kan påverka dagvattnet i området eller om det kommer finnas några diken kring tomterna.

Fastigheten omfattas av Översiktsplan Umeå kommun, *Fördjupning för Umeå*. Av de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i översiktsplanen, framgår det bland annat att enstaka nylokaliseringar inom, eller i direkt anslutning till, befintliga bebyggelsegrupper kan ske i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt. De får inte uppenbart vara hindrande för jordbruk, friluftsliv, natur- eller kulturmiljöintressen och hänsyn ska tas till strandskydd. Därutöver krävs att VA-frågan kan lösas på ett hållbart sätt och att lokaliseringen är hållbar utifrån möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur som exempelvis kollektivtrafik.

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.

Inkomna yttranden

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

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

Trafikverket har yttrat sig och skriver att de inte har något att erinra.

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

Vakin VA skriver att sökande avser att ansluta till kommunalt vatten. De skriver att spillvatten hanteras enskilt. De anger vidare att tilltänkt bebyggelse ligger utanför verksamhetsområdet vilket innebär att det i dagsläget inte är möjligt att erhålla allmänna vattentjänster. De skriver vidare att frågan om utvidgande av verksamhetsområden för att omfatta fastigheten ska utredas inom ett kommunövergripande forum, kallad VA-gruppen. Efter VA-gruppen sammanträtt kommer sökande och andra berörda parter att skriftligen meddelas ett beslut huruvida verksamhetsområdet kan komma att utvidgas. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

VA-gruppen har yttrat sig och skriver sammanfattningsvis att bostadsbebyggelse inom fastigheten ska införlivas i verksamhetsområde för vatten (ej spillvatten) om ansökan om förhandsbesked beviljas, vilket innebär att fastigheten har rätt att anslutas till det kommunala vattennätet. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Länsstyrelsen Västerbotten har inkommit med en fornlämningsbedömning där de skriver att den fornlämningsbyggnad som ligger inom 100 meter från de planerade åtgärderna inte riskerar att påverkas negativt av det planerade arbetet och att de därför inte kräver något tillstånd enligt kulturmiljölagen.

Fastighetsägarna till Stöcke 12:34 har skickat in fyra yttranden och skriver sammanfattningsvis att sökanden enligt en dom i mark- och miljödomstolen (13 februari 2023 i mål M 1706–22) är förelagd att lägga igen de diken som avvattnar de närliggande tomterna senast den 10 augusti 2023. Fastighetsägarna skriver vidare att föreläggandet inte har efterlevts och att frågan om markavvattning och dagvatten måste vara löst, utan att det sker någon negativ påverkan på deras fastigheter Stöcke 12:34 och 9:21, innan någon ny etablering beviljas på fastigheten. Samtliga yttranden finns bifogade till detta beslut.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i sitt första yttrande att de tillstyrker den föreslagna lokaliseringen med förbehållet att det måste säkerställas att dagvattensituationen ordnas på ett sätt som inte orsakar problem för intilliggande fastigheter. De skriver att de bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt och att den inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande. De skriver vidare att det i området har varit problem med avledande av yt- och dagvatten, vilket orsakat olägenheter för intilliggande fastigheter. De skriver att flera förhandsbesked har meddelats på fastigheten Stöcke 12:36 under de senaste åren och att de anser att det hade varit en bättre lösning att upprätta en detaljplan för området, där dagvattenfrågan hade kunnat hanterats mer samordnat.

Angående vatten- och avlopp så skriver miljö- och hälsoskyddsnämnden att de bedömer att det inte finns något uppenbart hinder mot att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen och att sökande avser att ansluta

till kommunalt vatten. De skickar med information till sökanden avseende att söka tillstånd för enskild avloppsanläggning. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Sökande har inkommit med ett yttrande gällande dagvattenhantering där han skriver att det är lägst nivå på tomten vid infarten till den. Dagvatten kommer därför att rinna till vägdiken eftersom det lutar åt det hållet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har skickat in ett svar gällande sökandes redovisning av tänkt dagvattenhantering (yttrande nr 2). De skriver sammanfattningsvis att dagvattnet och diket från den planerade tomten kommer att påverka nedströms liggande fastigheter. De anger att det i dagsläget finns ett beslut om att dikena i norra kanten och i östra kanten av den nu aktuella tomten ska fyllas igen, men att sökande har ansökt om tillstånd hos länsstyrelsen för markavvattning för att få ha kvar dikena. Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att det med anledning av dessa faktorer i dagsläget inte kan bedömas hur den aktuella tomten kan påverka dagvattnet i området eller om det kommer finnas några diken kring tomterna. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Sökande har yttrat sig över förslaget till beslut. I yttrandet skriver sökande sammanfattningsvis att dagvattnet kommer att rinna mot väster och Bussjövägens vägdike som är den lägsta punkten. Sökande skriver vidare att dikena utanför tomterna och vägdiket ligger helt på fastigheten Stöcke 12:36. Sökande anger att dikena därför inte belastar några andra fastigheter. En karta har skickats med som bilaga. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-11-27

Situationsplan, daterad 2023-09-21

Översiktskarta, daterad 2023-09-21

Yttrande från Umeå Energi, Elnät, inkommet 2023-10-06

Yttrande från Umeå Energi Fjärrvärme, inkommet 2023-10-04

Yttrande från Trafikverket, inkommet 2023-10-05

Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2023-10-10

Yttrande från Vakin VA, inkommet 2023-10-13

Yttrande från VA-gruppen, inkommet 2023-11-24
Yttrande från länsstyrelsen Västerbotten, inkommet 2023-10-12
Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2023-10-13
Yttrande från sökande gällande dagvatten, inkommet 2023-10-19
Yttrande nr 2 från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2023-10-30
4 st yttranden från fastighetsägarna till Stöcke 12:34, inkomna 2023-10-20
Beslut från miljö- och hälsoskyddsnämnden, daterat 2021-11-02
Beslut från mark- och miljödomstolen, daterat 2023-02-13
Sökandes yttrande över förslag till beslut, med bilaga (karta), inkommet 2023-11-21

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

§ 309

Stöcke 6:9

Diarienumr: BN-2023/01620

Stöcke 6:9 (skifte 1) - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
2. Avgiften för avslaget är beräknad till 15 666 kronor, i enlighet med Umeå kommuns taxa för byggnadsnämndens verksamheter, fastställd av kommunfullmäktige den 16 november 2022.

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden gör bedömningen att 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 Översiktsplan Umeå kommun, *Tematiskt tillägg för landsbygdens*, riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper. Enligt riktlinjerna kan enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper ske i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt.

Byggnadsnämnden har tidigare avslagit en ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten Stöcke 6:9 (skifte 1 och skifte 7) med motiveringen att lokaliseringarna inte låg i anslutning till befintlig bebyggelse och gav en icke önskvärd ändring av landskapsbilden (BN-2021/00731). I det här fallet lokaliseras de tre enbostadshusen, som ansökan avser, längre ifrån den befintliga bebyggelsegruppen än lokaliseringarna som avslogs vid den tidigare ansökan. Den befintliga bebyggelsegruppen är placerad i nord-sydlig riktning, angränsande till ett större område med sammanhängande jordbruksmark, väster om de planerade åtgärderna. De planerade enbostadshusen placeras inom ett

tidigare obebyggt område ca 200 m öster om den befintliga bebyggelsegruppen och ca 100 m norr om Skärvägen. Att placera en ny bebyggelsegrupp på det sättet avviker från det huvudsakliga bebyggelsemönstret i området och samspelar inte, enligt byggnadsnämndens bedömning, med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt.

På grund av placeringen av de tänkta åtgärderna bedömer byggnadsnämnden att de föreslagna åtgärderna inte heller stämmer med de förhållningsätt för byn/bebyggelsegruppen som finns i Umeå kommuns dokument *Byggande i byarna*. I förhållningssätten står det bland annat "Placera nya byggnader med respekt för byns/bebyggelsegruppens individuella mönster och karaktär. Försök finna ett läge, som ger en naturlig komplettering till tidigare bebyggelse".

Med anledning av att det krävs en ny vägsträcka för att anordna infart till de planerade tomterna gör byggnadsnämnden bedömningen att de föreslagna åtgärderna inte stämmer överens med bestämmelserna i 2 kap. 5 § PBL, om möjligheterna att ordna bl.a. trafik. De föreslagna åtgärderna bedöms inte heller stämma med förhållningssättet i Umeå kommuns dokument *Byggande i byarna* som anger att ny bebyggelse i första hand placeras intill befintlig väg.

Som svar på sökandes yttrande gällande tidigare beslut i området så stämmer det att byggnadsnämnden beviljade förhandsbesked för ett enbostadshus inom fastigheten Stöcke 6:15 på delegation. Bakgrunden till det beslutet var att det positiva beslutet för ett enbostadshus på fastigheten Stöcke 6:9 (idag Stöcke 6:45) överklagades och länsstyrelsen avslög överklagandet (ärendebeteckning 403-9133-2021). Länsstyrelsen angav i sitt beslut bland annat "Närheten till vägen gör även att placeringen blir en komplettering i en bebyggelsegrupp som ligger i närhet till både vägen och inom det område som närmast angränsar till jordbruksmarken". Byggnadsnämnden (genom fysisk planering) gjorde, med bakgrund av länsstyrelsens beslut, bedömningen att ansökan om förhandsbesked inom Stöcke 6:15, i fråga om bebyggelsestrukturen, var lämplig på platsen. Som svar gällande sökandes yttrande om att de tänkta enbostadshusen lokaliseras i anslutning till beviljad bebyggelse på fastigheten Stöcke 24:23

(tidigare Stöcke 24:1, BN-2020/01457) konstaterar byggnadsnämnden att inget bygglov i dagsläget har sökts på den fastigheten och att förhandsbeskedet inte längre är giltigt.

Yttrandet i övrigt föranleder ingen annan bedömning. Byggnadsnämnden anser att de åtgärder som ansökan omfattar inte är lämpliga att vidta på den föreslagna platsen. Beslut om att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom fastigheten Stöcke 6:9 bör därför tas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom fastigheten Stöcke 6:9, skifte nr 1. Föreslagna tomtstorlekar är ca 2 000 m². Sökanden har angett enskilda lösningar för vatten och avlopp. Platsen ligger utanför verksamhetsområdena för kommunalt vatten och avlopp.

Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen öster om Stöcke. Tänkt infart sker från en befintlig enskild väg som ansluter till Skärvägen. Från den enskilda vägen behöver en ny vägsträcka anläggas för att kunna angöra de planerade tomterna.

Byggnadsnämnden har tidigare avslagit en ansökan om förhandsbesked för två enbostadshus på fastigheten Stöcke 6:9, skifte 1 och skifte 7, med motiveringen att lokaliseringarna inte låg i anslutning till befintlig bebyggelse och gav en icke önskvärd ändring av landskapsbilden (BN-2021/00731). I samma beslut beviljades ansökan för ett enbostadshus (idag avstyckad fastighet Stöcke 6:45). Avslaget avsåg två enbostadshus, placerade söder om den i denna ansökan tänkta placeringen, på varsin sida om Skärvägen. Det positiva beslutet för ett enbostadshus (idag Stöcke 6:45) överklagades. Länsstyrelsen avlog överklagandet (ärendebeteckning 403-9133-2021).

Byggnadsnämnden har i år beviljat förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus i området, på grannfastigheten Stöcke 6:15 (BN-2023/00473). Enbostadshusets tänkta placering inom fastigheten är på området som utgör skogsmark söder om Stöcke 6:45. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som avlog överklagandet. Beslutet har

överklagats vidare till mark- och miljödomstolen som inte fattat beslut ännu.

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

Enligt Umeå kommuns översiktsplan, *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”.

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

Enligt de förhållningssätt för bebyggelsegruppen som finns i byggnadsnämndens dokument *Byggande i byarna* placeras ny bebyggelse i första hand intill befintlig väg.

Sökanden har yttrat sig över förslaget till beslut och skriver sammanfattningsvis att plankontoret och byggnadsnämnden vid tidigare ärenden i området gjort olika bedömningar och att liknande ärenden bör behandlas likvärdigt. Sökanden tar upp att det beviljats ett förhandsbesked på fastigheten Stöcke 6:15 på delegation som ett exempel på detta då plankontoret tidigare föreslagit avslag för ansökan om förhandsbesked på hans fastighet Stöcke 6:9 (BN-2021/00731) med en placering gränsades till Stöcke 6:15. Sökanden skriver också att det i det här fallet redan finns en väg på platsen, och om att vägfrågan inte heller bedöms på ett konsekvent sätt av plankontoret/byggnadsnämnden. I yttrandet tar sökande också upp att de i ansökan föreslagna enbostadshusen placeras i anslutning till tidigare beviljad bebyggelse på fastigheten Stöcke 24:23. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-11-24

Situationsplan, daterad 2023-11-08

Översiktskarta, daterad 2023-11-08

Yttrande från sökande, daterat 2023-11-22

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

§ 310

Diarienum: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Information om nya ärendehanteringssystemet – NOVA Bygg
- Skäl till nedsättning av byggsanktionsavgift
- Övrig information

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-11-28

Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef

Sara Fritzon, jurist

Stefan Eriksson, verksamhetsutvecklare/projektledare NOVA

§ 311

Skogslunden 1

Diarienum: BN-2023/01200

Tillbyggnad av restaurang, uppsättning av fasadskylt, uppsättning av fristående skyltar samt flytt av befintliga skyltar

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av restaurang, uppsättning av fasadskylt, uppsättning av fristående skyltar samt flytt av befintliga skyltar.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Tobias Walleskog.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglov är 52 033 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 11 september 2023, med 10 veckors förlängd handläggningstid. Tidsfristen för handläggning har hållits.

Hur avgifterna är fastställda framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Ansökan avser tillbyggnad av restaurang, uppsättning av fasadskylt, uppsättning av fristående skyltar samt flytt av befintliga skyltar, inom fastigheten Skogslunden 1. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P98/138.

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.

Uppsättning av fristående skyltar och flytt av befintliga skyltar

Förslaget att flytta befintliga skyltar och sätta upp nya fristående skyltar, uppfyller förutsättningarna enligt 9 kap. 30 § PBL, och bygglov ska därför beviljas för dem.

Tillbyggnad av restaurang och uppsättning av fasadskylt

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser på två punkter, byggrätten för vägkrog samt byggande på u-område. Avseende den utökade serveringsytan anser byggnadsnämnden att avvikelsen är liten då restaurangens kapacitet inte märkbart utökas. U-området är inte tagit i anspråk utan andra ledningsstråk har valts. Ansökan ligger i övrigt väl i linje med detaljplanen syfte.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av restaurang, uppsättning av fasadskylt, uppsättning av fristående skyltar samt flytt av befintliga skyltar, inom fastigheten Skogslunden 1. Åtgärden innebär bland annat att några befintliga skyltar vid restaurangen flyttas till ny plats inom fastigheten, och att några nya skyltar sätts upp vid restaurangen. Restaurangen byggs också till med 143 m², i riktning västerut, mot befintlig bensinstation och skulle därmed få en total byggnadsarea av 497 m². En ny fasadskylt föreslås placeras på tillbyggnadens tak.

Detaljplanen för området anger användningen "bilservice", och största tillåtna bruttoarea är 7 600 m². Planen medger även att en vägkrog får uppföras, med en begränsning av ytan till 400 m², för att, vilket anges i planbeskrivningen, "verksamheten inte ska bli för omfattande, då den

utgör ett komplement till huvudverksamheten bilservice". Det löper också ett sk u-område, mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, i nord-sydlig riktning över fastigheten.

Åtgärden avseende tillbyggnad och fasadskylt innebär avvikelser från detaljplanen vad gäller överskriden byggrätt och placering på mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Handläggning

Berörda sakägare och remissinstanser har getts tillfälle att yttra sig över åtgärden. Av de som svarat, av berörda sakägare, har ingen något att erinra mot åtgärden. De remissinstanser som hörts är Försvarmakten, Vakin VA och Vakin Avfall, Miljö- och hälsoskydd, Umeå Energi, Skanova samt Trafikverket.

Miljö- och hälsoskydd förordar att tillbyggnaden med café, förses med ett handfat. I övrigt har ingen några synpunkter på åtgärden.

Sökande har getts tillfälle att yttra sig över förslaget till beslut och har lämnat in följande kommentarer;

- Den reglering om 400 kvm "vägkrog" i detaljplanen från 1998 som begränsar området runt McDonalds bedömer vi är ålderdomlig med tanke på den utveckling som Umeå och inte minst Ersboda har och har haft under 25 år.
- McDonalds på GreenZone är en mycket välbesökt restaurang och vi har i samband med utvecklingen av Skogslunden 2 med den nya dragningen av infarten skapat bättre förutsättningar för drive-in med ett till körfält för att få ett bättre flöde inom fastigheten.
- U-området används inte och är redan överbyggd i en tidigare utbyggnad av Carstedts verkstad.
- Skogslunden 1 har ca 3 000 kvm outnyttjad byggrätt.
- Ingen remissinstans har något att erinra mot utbyggnaden.

Bygglövsavdelningens kommentar: den outnyttjade byggrätt som sökande hänvisar till, avser den bruttoarea som får bebyggas inom planområdet.

Vägkrogens area begränsas till 400 m² byggnadsarea, vilken skulle överskridas om tillbyggnaderna kommer till stånd. Sökandens synpunkter ändrar inte bygglovavdelningens bedömning i ärendet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-11-13
- Situationsplan, inkommen 2023-09-06
- Planritning, inkommen 2023-09-06
- Fasadritning, inkommen 2023-09-06
- Fasad- och sektionsritning, inkommen 2023-09-06
- Relationsritning, inkommen 2023-09-11
- Detaljritning, inkommen 2023-09-06
- Yttranden från remissinstanser
- Sökandes svar på kommunikering av tjänsteskrivelsen

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Bifall till hela ansökan om bygglov, dvs bifall även till bygglov för tillbyggnad av restaurang och uppsättning av fasadskylt.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bevilja ansökan om bygglov för tillbyggnad av restaurang, uppsättning av fasadskylt, uppsättning av fristående skyltar samt flytt av befintliga skyltar.

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

- 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*.

§ 312

Sofiehem 2:1

Diarienum: BN-2023/01326

Uppförande av bullerplank samt rivning av befintligt bullerplank

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om rivningslov för befintligt bullerplank med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

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

2. Byggnadsnämnden ger startbesked för åtgärden med stöd av 10 kap. 23 § PBL.
3. Som kontrollplan fastställs att ingen redovisning av utförda kontroller behöver inlämnas till byggnadsnämnden.
4. Avgiften för rivningslovet 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 30 oktober 2023. Tidsfristen för handläggning har hållits.

5. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för uppförande av bullerplank med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
6. Avgiften för avslaget är 8 392 kronor i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har inte reducerats med stöd av 12 kap. 8a § PBL. Tidsfristen för handläggning började löpa 30 oktober 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga Debiteringsunderlag.

Skäl till beslut

Ansökan avser bygglov för uppförande av bullerplank samt rivning av befintligt bullerplank på fastigheten Sofiehem 2:1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P97/95.

Av 9 kap. 34 § PBL följer att rivningslov ska ges för en åtgärd som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser eller bör bevaras på grund av bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Den sökta åtgärden avser rivning av bullerplank. Planket omfattas inte av rivningsförbud och inte heller av bevarandekrav. Eftersom åtgärden uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov beviljas.

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

En av förutsättningarna är att byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken 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.

Bullerplanket är belägen intill ett villakvarter med bebyggelse från 1940-talet. Området består mestadels av trävillor med enstaka tegelhus. Befintligt bullerplank i faluröd kulör med glasade fönsterpartier är väl anpassad till omgivningen och tillför ett högt värde gällande anpassning till omgivningen med den äldre villakvarterbebyggelsen. Bullerplanket är väl synligt och det befintliga bullerplanket är väl anpassat till stads- och landskapsbilden på platsen. Att ersätta det med ett nytt bullerplank i tryckimpregnerat trä utan glasade partier är inte en ändring som kan anses som varsam och som gör att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Den sökta åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL och bygglov ska därför inte beviljas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för uppförande av bullerplank samt rivning av befintligt bullerplank på fastigheten Sofiehem 2:1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P97/95.

Befintligt bullerplank är utformat i faluröd kulör med glasade partier och är väl anpassad till omgivningen och den villakvarterbebyggelse som finns i området.

Bilder på befintligt bullerplank:



Sökande har meddelat att kommunens plank byggs normalt i tryckimpregnerat och utan glasade partier för att vara hållbara och enkla att underhålla. De vill bygga detta plank i samma standard som övriga plank. Samt få till samma typ och utseende som de plank som finns efter Holmsundsvägen, se bild längre ned.

Det finns inte något motiv att ha glaspartier då god sikt kan uppnås utan dom. Det specificeras inte i illustrationen hur bullerplank ska utföras.

Sökande skriver att ett målat plank med fönsterrutor innebär avsevärt kortare livslängd och ökad driftbudget för dem. Alla plank i omgivningen är byggda på detta sätt, vilket är den vanligaste och mest hållbara lösningen.

Bild på bullerplank utefter Holmsundsvägen:



Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-11-29
- Situationsplan, inkommen 2023-10-24
- Plan- och sektionsritningar, inkommen 2023-09-05
- Fasadritning, inkommen 2023-09-25
- Yttranden från sökande, inkommet 2023-10-24

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, 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 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

- Överklagandehänvisning
- Debiteringsunderlag

Beslutet med tillhörande bilagor delges

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 313

Långmyran 17, Långmyran 18 och Långmyran 19

Diarienum: BN-2023/00587

Nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnader

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnader.

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

2. Kontrollansvarig för åtgärden är Leif Ulander.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det krävs ett tekniskt samråd i detta projekt, se bilaga för kallelse och mer information.
4. Avgiften för bygglovet är 90 639 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 17 oktober 2023. Tidsfristen har hållits.

Hur avgiften är fastställd framgår av bilaga *Debiteringsunderlag*.

Jäv

På grund av jäv deltar inte Albin Norman (S), ersättare, i handläggningen av detta ärende.

Reservation

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

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Ansökan avviker från detaljplanen avseende placeringen av cykelgarage och avfallsrum. Byggnadsnämnden anser att avvikelsen kan accepteras då planens syfte uppfylls och tillräcklig plats för friyta kan uppfyllas.

Placeringen skapar bättre förutsättningar att bilda ett naturligare gårdsrum samt en tydligare och säkrare utförande av garagedfarten.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av två flerbostadshus med underjordiskt garage samt två komplementbyggnader inom fastigheterna Långmyran 17, Långmyran 18 och Långmyran 19.

Åtgärden innebär två flerbostadshus med tre våningar och en vindsvåning vardera. Byggnaderna inrymmer 38 lägenheter. Fasadbeklädnaden på byggnaderna blir en putsad grön kulör och gråpigmenterad träpanel samt zinkgrått plåttak. På innergården placeras två komplementbyggnader och en garagedfart med fasadbeklädnad likt huvudbyggnaderna. På innergården placeras även en odlingsyta, lekplats, grönyta och några parkeringsplatser.

Gällande detaljplan anger att flerbostadshusen ska utföras med två trapphus vardera och att del av trapphus som vetter mot yttervägg ska vara inglasad. I förslaget så är inte ytterväggarna helt inglasade utan istället försedda med större fönster. Förslaget avviker också från detaljplanen vad gäller jorddjup och placering av komplementbyggnader på prickad mark. I övriga punkter bedöms förslaget följa detaljplanen. Umeå kommuns parkeringsnorm uppfylls och byggnaderna och tomten uppfyller även kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Handläggning

Ansökan har skickats på hörande av sakägare och remissinstanser.

Umeå Energi har lämnat information om ledningar i marken och hur det bör hanteras vid byggnation.

Vakin har lämnat information om den allmänna VA-anläggningen och hur sophantering måste hanteras.

Gator och parker föreslår att bygglov beviljas.

En sakägare har lämnat ett yttrande om att garagebyggnaden på deras fastighet ska åtgärdas då den påverkas av åtgärden. Ev. skador som uppstår på deras fastighet under byggtiden ska också bekostas av byggherren. Sökanden har tagit del av dessa synpunkter och svarat att de kan bemöta denna sakägare.

En annan sakägare har svarat att de ställer sig helt emot förslaget och att byggnaden av den här typen inte är anpassad till området.

Sökande har fått ta del av tjänsteskrivelsen och framfört att det skett ett misstag vid framtagningen av detaljplanen. Komplementbyggnaderna som placerats på prickad mark har varit med i planeringen under hela processen, men att prickmark verkar ha lagts till ändå av misstag. Sökanden visar på att det alltid varit med i planeringen genom att byggnaderna är redovisade i skuggstudier och i bullerutredningar i de bilagda handlingarna till detaljplanen samt att de varit med i dialog under handläggningen. Sökanden vill även understryka att ingen granne har haft någon negativ synpunkt angående komplementbyggnaderna.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-11-22
- Nybyggnadskarta, inkommen 2023-04-06
- Situationsplan, inkommen 2023-10-17
- Planritningar, inkommen 2023-07-12 & 2023-09-14
- Fasadritningar, inkommen 2023-09-14
- Huvudritningar komplementbyggnader, inkommen 2023-10-17
- Sektionsritningar, inkommen 2023-09-14
- Marksektionsritning, inkommen 2023-07-12
- Yttranden från sakägare
- Yttranden från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

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

Beslutsordning

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

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
- Fastighetsägare till Långmyran 5
- Fastighetsägare till Långmyran 7

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

Överklagan

Beslutet kan överklagas, se bilaga *Överklagandehänvisning*.

§ 314**Bladet 1**

Diarienumr: BN-2023/01605

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

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

Byggnadsnämndens skäl till beslut

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

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 bygglovavdelningen upplysa om att innan 2015 gällde en annan detaljplan för berörd fastighet. Detta innebär att kontor troligen var plan enligt i byggnaden fram till att den nya detaljplanen började gälla 2015 som medger användningen bostäder på berörd fastighet och inte kontor.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2023-11-28
- 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) – Återremiss för hörande av berörda sakägare.

Beslutsordning

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

Beslutet skickas till

- Sökande
- Fastighetsägare om annan än sökande

§ 317

Diariernr: BN-2023/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden november 2023

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under november 2023.

Ärendebeskrivning

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

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:
 - 155 beslut i bygglovs- och tillsynsärenden (beviljade bygglov, strandskyddsdispens, inspektionsärenden, OVK och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
 - 1 yttrande vid samråd enligt förteckning.
2. Detaljplanering:
 - 4 beslut i ärenden om förhandsbesked (beviljade förhandsbesked, förlängning av tidsfrist och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
3. Bostadsanpassning:
 - 161 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 1 002 207 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 10 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 upphävt BN beslut.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare