

Byggnadsnämnden

Tid: Torsdagen den 13 juni 2024 kl. 09:00–11:35, 12:45–14:25

Plats: Kommunstyrelsens mötesrum, Länken

Beslutande: Se sidan två

Övriga deltagare: Se sidan två och tre

Utses att justera: Ulrik Berg

Sekreterare: *Digital signatur* § 147–190
Hannele Häkkinen

Ordförande: *Digital signatur*
Mikael Berglund

Justerare: *Digital signatur*
Ulrik Berg

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2024-06-13
Anslaget har satts upp: 2024-06-19
Anslaget tas ner: 2024-07-11
Förvaringsplats: Stadshuset, Bygglovsavdelningen

Underskrift: *Digital signatur*
Hannele Häkkinen

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)
Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson (V) § 147–152, 161
Maria Olsson (V) § 153–160, 162–172, 174–190
Kim Åström (V) ersättare för Maria Olsson (V) § 173
Jeanette Kjellberg (MP)
Wilma Hvirfvel (L)
Jannice Persson (S) ersättare för Jan Kollberg (KD)

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Albin Norman (S) § 147–180, 182–190
Kennet Hedlund (S)
Johan Stål (V) § 153–160, 162–167
Kim Åström (V) § 147–171, 174–190
Joel Berglund (MP)

Tjänstepersoner

Anna Berglund, ortnamnshandläggare § 147–148
Sara Fritzon, jurist § 147–149
Fredrik Hedlund, miljö- och hälsoskyddschef § 147–154
Marie Häggström, lantmäterichef § 147–154
Niklas Forsgren, kommunikatör § 147–164
Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 147–167
Anna Åslin, enhetschef § 147–162
Anna Flatholm, stadsarkitekt § 147–181
Emelie Wållberg, planarkitekt § 155–156
Adrian Hammar, planarkitekt § 157–162
Veronica Classon, planarkitekt § 163–167

Catrin Sandström, enhetschef lov § 164–190
Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 168–169
Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare § 168–171
Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 168–174
Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 168–190
Bruno Alves, bygglovhandläggare § 175–179
Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 180–181
Jesper Lundmark, bygglovhandläggare § 180–184
Magdalena Salmi, bygglovhandläggare § 180–185
Alexander Jaako, bygglovhandläggare § 186–188
Björn Nyström, bygglovhandläggare § 186–189
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

- § 147 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv juni 2024
- § 148 Yttrande över remiss: Namnsättning av bro inom Umeåprojektet utmed väg E12, Umeå kommun
- § 149 Håkmark 7:36 - Tillsynsärende - yttrande i mål nr P 1320–24
- § 150 Förvaltningschefen informerar
- § 151 Plan för budget i balans
- § 152 Yttrande över remiss: Umeå kommuns reviderade energiplan (KS-2024/00386)
- § 153 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 154 Information: Arkitekturpolicyn
- § 155 Planprogram för Västerteg 8:77 med flera
- § 156 Detaljplan för Västerteg 2:63 med flera
- § 157 Planbesked för Böleå 1:77
- § 158 Planbesked för Backen 5:44
- § 159 Planbesked för Sörfors 4:6
- § 160 Planbesked Sörfors 27:4
- § 161 Planbesked för Maskinisten 27
- § 162 Planbesked för Sörfors 4:22 och del av Sörfors 9:17
- § 163 Mellansvartbäck 1:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återremiss
- § 164 Blandaren 1 - Förhandsbesked för nybyggnad av vätgastankstation och produktionsanläggning för vätgas - efter återremiss
- § 165 Sörfors 4:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus
- § 166 Hissjön 3:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 167 Hissjön 1:37 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 168 Bygglovsavdelningen informerar
- § 169 Preceptorn 2 - Bygglov för nybyggnad av väderskydd
- § 170 Fiblan 17 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus
- § 171 Krukan 2 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus
- § 172 Arken 12 och Arken 1 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader - efter återremiss
- § 173 Ön 6:72 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
- § 174 Kraften 3 - Bygglov för uppsättning av fasadskylt

-
- § 175 Kroksjö 20:3 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage, installation av eldstad samt rivning av befintliga byggnader
- § 176 Klockaren 15 - Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och fasadändring av komplementbyggnad
- § 177 Kåddis 3:1 - Nybyggnad av klubbhus och komplementbyggnader
- § 178 Sofiehem 2:4 - Marklov för schaktning/utfyllnad - efter återremiss
- § 179 Umeå 2:1 - Bygglov för 2 st. väderskydd vid busshållplats med reklamskylt
- § 180 Borrmaskinen 1 och S:1 - Bygglov för nybyggnad av carport - efter återremiss
- § 181 Långmyran 17, 18 och 19 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnader (ny prövning)
- § 182 Lillskogen 3, 4 och 5 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports, parkeringsplatser och rivning av befintliga byggnader - efter återremiss
- § 183 Obbola 21:135 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus och installation av eldstad
- § 184 Huldran 10 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
- § 185 Sävar 19:5 - Bygglov för ändrad användning från industrilokal till gym (ny prövning)
- § 186 Norrmjöle 1:210 - Tillsynsärende
- § 187 Bodbyn 1:45 - Tillsynsärende
- § 188 Sävar 19:5 - Tillsynsärende
- § 189 Mickelträsk 8:17 - Tillsynsärende
- § 190 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden maj 2024

§ 147

Diarienum: BN-2024/00004

**Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv
juni 2024****Beslut**

- Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan för dagens sammanträde.**
- Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:**
 - Maria Olsson (V), ledamot, i ärende
 - 15 (§ 161) Planbesked för Maskinisten 27
 - 27 (§ 173) Ön 6:72 – Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
 - Kim Åström (V), ersättare, i ärende
 - 26 (§ 172) Arken 12 och Arken 1 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader - efter återremiss
 - Albin Norman (S), ersättare, i ärende
 - 35 (§ 181) Långmyran 17, 18 och 19 – Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnader (ny prövning).
- Byggnadsnämnden utser Ulrik Berg (M), ledamot, att justera protokollet då mandatperiodens ordinarie justerare inte deltar vid dagens sammanträde.**

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 13 juni 2024 och fråga om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävig får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

Beslutsunderlag

Kallelse/föredragningslista 2024-06-13

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 148

Diarienum: BN-2024/00198

Yttrande över remiss: Namnsättning av bro inom Umeåprojektet utmed väg E12, Umeå kommun

Beslut

Byggnadsnämnden ställer sig positiv till det föreslagna namnet på bron, *Baggbölebron*, inom Umeåprojektet utmed väg E12.

Ärendebeskrivning

Väghållningsmyndigheten, Trafikverket Norra Regionen, har för avsikt att genom väghållarbeslut namnge ny bro över Umeå älv utmed väg E12.

Föreslaget namn är Baggbölebron. Byn Baggböle är belägen väster om broanslutningen och bron har även anlagts i anslutning till den skogbeväxta sandreveln Baggböleören, också den västern om bron. Namnförslaget är valt utifrån ett lokaliserande perspektiv, vilket också är i överstämmelse med god ortnamnsed.

Bronamnet kommer inte märkas ut med vägmärke.

Byggnadsnämnden har beretts möjlighet att yttra sig över det föreslagna namnet på bron.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-15

Remiss

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Trafikverket, trafikverket@trafikverket.se

Kommunstyrelsen, ksdarium.se

Lantmateri@umea.se

§ 149**Håkmark 7:36**

Diariernr: BN-2020/02085

**Håkmark 7:36 - Tillsynsärende - yttrande i mål nr P
1320–24****Beslut**

Byggnadsnämnden lämnar in begärt yttrande enligt bilaga till domstolen i mål nr P 1320–24.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade den 13 december 2023 om rättelseföreläggande.

Fastighetsägarna har överklagat nämndens beslut.

Umeå kommun har förelagts av domstolen den 6 maj 2024 att lämna in ett skriftligt yttrande över det som står i handlingarna.

Beslutsunderlag

Föreläggande om yttrande, daterat 2024-05-06

Underrättelse om förlängt svarstid, daterad 2024-05-10

Umeå kommuns yttrande, daterat 2024-05-30

Beredningsansvarig/Föredragande

Sara Fritzson, jurist

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Mark-och miljödomstolen, mmd.umea@dom.se

§ 150

Diariernr: BN-2024/00006

Förvaltningschefen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

- Ekonomi: - 7 162 tkr
- Stadsbyggnadsdagen den 5 september 2024, samarrangeras i år med Umeå kommun och Skellefteå kommun
- Inbjudan till presidiet från jämställdhetsutskottet
- Insikt – Index: analys över tid
- Personalens kompetensfrukostar har hållits var tredje vecka, eventuellt varannan vecka i fortsättningen
- Nytt traineeprogram planeras, 1 – 2 platser för förvaltningen.

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

§ 151

Diarienum: BN-2024/00212

Plan för budget i balans

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att:

- Som inriktning för planeringsförutsättningar ska en volym på 1 100 bygglovsansökningar och 82,5 % kostnadstäckningsgrad användas.
- Utifrån dessa förutsättningar fastställa planen för en budget i balans under 2026. Samtliga möjliga åtgärder (A-Q) ska innefattas i förvaltningens fortsatta arbete.
- Slutbevis enligt ÄPBL ska hanteras i enlighet med planen och att tillgängliga ekonomiska medel på balanskonto tillförs driften under 2025 när registreringsarbetet av de cirka 3 500 ärendena är utfört.
- Uppföljning av insatser och ekonomi ska ske på under varje sammanträde fram till 2026-12-31.

Ärendebeskrivning

Nämnden beslutade i samband med den förenklade rapporten att det till nästa sammanträde skulle tas fram en tydlig plan för en budget i balans.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2024-06-03

Plan för budget i balans daterad 2024-06-03

Beredningsansvariga

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Clara Ganslandt, planchef

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Marie Häggström, lantmäterichef

Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 152

Diarienum: BN-2024/00165

Yttrande över remiss: Umeå kommuns reviderade energiplan (KS-2024/00386)

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer svar på remissen *Umeå kommuns reviderade energiplan enligt bilagt yttrande.*

Ärendebeskrivning

Enligt Lagen om kommunal energiplanering ska varje kommun ha en aktuell plan för tillförsel, distribution och användning av energi. Umeå kommuns övergripande målsättningar om klimatneutralitet tillsammans med översiktsplanens intentioner om en hållbar och transporteffektiv stad ställer höga krav på hållbar produktion och konsumtion av energi. För att nå kommunens ambitioner krävs en omställning mot ett robust energisystem som kan ses som en möjliggörare för omställning. Kommunens senaste energiplan antogs 2003. Sedan dess har mycket hänt i vår omvärld som inneburit att kommunen befinner sig i en ny situation där en fungerande och robust energiförsörjning är en förutsättning. Detta både utifrån ett förändrat geopolitiskt läge och med hänsyn till klimatkrisen som driver på industrins omställning och som verkar för en hög elektrifieringstakt.

Mot bakgrund av ovanstående har Umeå kommuns tidigare energiplan/energiplan reviderats för att tydliggöra det framtida energisystemets roll i omställningen mot våra gemensamma tillväxt- och klimatmål.

Förslaget har tagits fram i samverkan med kommunens verksamheter och bolag. Arbetsgruppen som jobbat fram förslaget består av kompetenser från Strategisk Utveckling, Umeå Energi och Näringsliv.

Byggnadsnämnden har beretts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Synpunkter önskas framför allt på energiplanens innehåll och inriktning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad, 2024-06-04

Byggnadsnämndens yttrande, daterad 2024-06-04

Missiv energiplan

Energiplan Umeå kommun_apr24

Ett klimatneutralt Umeå 2040_slutrapport_v2

Investeringar för tillväxt och välfärd

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Elin Lindqvist, elin.lindqvist@umea.se

§ 153

Diarienum: BN-2024/00007

Information från planeringsutskottets sammanträden

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 28 maj 2024 bland annat gällande:

- Inbjudan: Nätverket för hållbart byggande och förvaltande, Storforum 30 maj i Umeå
- Remiss: Förslag till införande av gränsvärden för klimatdeklarationer av byggnader LI2023/02459
- Umeå kommuns yttrande över upphävande av lokala trafikföreskrifter om hastighetsbegränsning på väg 363 i Haddingen, Umeå kommun
- Antagande: Detaljplan för del av fastigheten Böleå 12:2
- Antagande: Detaljplan för Sävar 61:1 m.fl. – omdragning av Kungsvägen och gång- och cykelbro
- Antagande: Detaljplan för Stadsliden 6:2 med flera - Olofsdal
- Antagande: Planeringsstrategi för Umeå kommuns översiktsplanering
- Remiss: Träbyggnadspolicy Umeå kommun koncern
- Avtal Klockarbäcken
- Uppdrag att ta fram förslag på områden lämpliga för trygghetsboenden samt industriellt byggande
- Beslut om uppstart av Mobilitetsnorm
- Informationsärenden
 - Barnfamiljers boendesituation och flyttmönster
 - Projektavslut; Lokal samverkan för stärkt service på Umeå landsbygd
 - Försäljning av Sandbäcken, uppdatering
 - Obbola, genomförande av exploateringsprojekt

Beredningsansvariga/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Mikael Berglund (S), ordförande

Ulrik Berg (M), ledamot

§ 154

Diarienum: BN-2024/00197

Information: Arkitekturpolicyn

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information om nuläget i arbetet med Arkitekturpolicyn.

- Platsen Umeå, karaktär och kvalitet
- Kunskap, strategier och arbetssätt
- Tidplan

Byggnadsnämnden får även information om att Rådet för hållbara städer och kommunerna Boden, Gällivare, Kiruna, Luleå, Skellefteå och Umeå bjuder in multidisciplinära team för att skapa hållbara, vackra och inkluderade livsmiljöer, på kort och lång sikt, inom projektet Visioner i Norr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Flatholm, stadsarkitekt

§ 155**Västerteg 13:17 och Västerteg 8:77**

Diarienum: BN-2018/00076

Planprogram för Västerteg 8:77 med flera**Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att justera planprogramområdet så att området sydväst om planerade Söderslättsvägen ej omfattas av planprogrammet.

Ärendebeskrivning

Planprogrammet har varit vilande och sedan återuppstarten maj 2023 har nya ställningstaganden behövt göras på grund av genomförda utredningar och rådande förutsättningar. Det handlar framför allt om naturvärden, flyghinder och flygbuller samt genomförbarhet vilket har lett till mindre justeringar av planprogramområdet och markanvändning.

Ärendet lyfts till byggnadsnämnden då en större del av planprogrammet, som omfattas av tidigare beslut om utökning av planprogramområdet, föreslås uteslutas.

Tidigare beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 13 juni 2018, § 228, att inleda planläggning av Västerteg 8:77 m.fl. och att planläggningen föregås av ett planprogram, se Figur 1. Preliminärt syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och verksamheter. Syftet är också att skapa förutsättningar för en vägkoppling mellan Norra Obbolavägen och Söderslätt handelsområde samt skapa förutsättningar för en sammanhållen strandpromenad.



Figur 1. Planprogramområdet för planprogrammet är markerat med rött.

Byggnadsnämnden beslutade den 11 december 2019, § 391, att utvidga planprogramområdet, se Figur 2, för planprogrammet för Västerteg 8:77 m.fl. med syfte att utreda lämplig markanvändning med bland annat hänsyn till riksintresse för flyg.



Figur 2. Tillkommande område för planprogrammet är markerat i gult.

Översiktsplan Fördjupning för Umeå (FFU), antagen 2018, anger att största delen av planprogramområdet består av detaljplanlagd tätortsbebyggelse med inslag av samlad bebyggelse samt mark som inte är planlagd. I FFU:n anges det vidare att industriområdet söder och öster om

planprogramområdet på sikt bör omvandlas så att den övervägande delen innehåller kontor och service. Industriområdet är dock inget renodlat industriområde utan innehåller även bostäder och verksamheter (t.ex. padelhall, svets, bilmekaniker, second hand, Post Nord, försäljning av byggmaterial, datasupport och skadedjursbekämpning).

Utredning lämplig användning – utvidgning av planprogramområdet

Markområdet som omfattas av utvidgningen av planprogramområdet är utpekat som samlad bebyggelse i FFU:n och befintlig bebyggelse består av bostäder och handelsträdgård samt naturmark.

FFU:n anger att befintligt verksamhetsområde i direkt anslutning till planprogramområdet på sikt ska omvandlas till merparten kontor och service. Vidare anges det i de övergripande principerna att ny bebyggelse ska utformas som kvartersstad och präglas av variation mellan bostäder och olika typer av verksamheter. Lämplig markanvändning för den sydvästra delen av planprogrammet blir därmed svår att avgöra då en anpassning till verksamhetsområdet riskerar att befästa dess användning och dess befintliga struktur i stället för att möjliggöra en större omvandling. Omvandlingen är dock endast möjlig om den även innefattar befintligt verksamhetsområde då önskad långsiktig användning inte bedöms vara förenlig med industriverksamhet.

Utveckling av den sydvästra delen av planprogramområdet är i dagsläget kraftigt begränsat då den omfattas av riksintresse influensområde för flyghinder och flygbuller, vilket gör att eventuell framtida bebyggelse behöver anpassa sig i höjd och användning. På grund av flygbuller bedöms det inte vara lämpligt med bostäder utan området är mer anpassat för en lägre bebyggelse i form av olika typer av verksamheter.

Inom området finns det också naturvärden i form av bland annat olika fågelarter och området anses även vara viktigt ur ett rekreativt perspektiv då det bedöms vara en begränsad tillgång till grönområden i stadsdelen. Till följd av detta behöver det säkerställas en grön korridor från norr till söder som binder samman grönområdet med Röbbäckslätten.

Markägandet i den sydvästra delen är dessutom splittrat. Det bedöms finnas behov av kopplingar i form av gator mellan området och befintligt verksamhetsområde. Privata fastighetsägare inom aktuell del av området har i dagsläget inte visat intresse av omvandling. Eftersom en större omvandling av området är begränsat enligt ovan, är förutsättningarna för genomförande små.

På sikt kan förutsättningarna för området i stort eventuellt förändras, d.v.s. en möjlig omvandling till kvartersstad med högre täthet. Men utifrån rådande förutsättningar riskerar planprogrammet att i den sydvästra delen suboptimera planeringen samt befästa den befintliga strukturen i stället för att möjliggöra en större omvandling.

Bedömning

Området bör inte lämplighetbedömmas i denna planprogramsprocess då lämplig användning av området avgörs bäst i samband med ett framtida större helhetsgrepp för området söder om den planerade Söderslättsvägen, där även det befintliga verksamhetsområdet skulle ingå. Detta för att möjliggöra för en bättre struktur och mer lämplig markanvändning enligt översiktsplanens intentioner.

Det område som omfattas av tidigare beslut om utökning av planprogramområdet bör därför uteslutas.

Beredningsansvariga

Emelie Wållberg, planarkitekt
Clara Ganslandt, planeringschef

Föredragande

Emelie Wållberg, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande

§ 156

Västerteg 2:63 m.fl.

Diarienum: BN-2018/02423

Detaljplan för Västerteg 2:63 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Västerteg 2:63 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom förtätning längs Bryggargatan. Syftet är också att säkerställa en god arkitektur som samspelar med omgivande struktur och bebyggelse samt att säkerställa en god dagvattenhantering.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 11 juni 2020.

Detaljplanen möjliggör för ett nytt flerbostadshus om 1 150 m² bruttoarea vilket innebär ett nytt bostadstillskott i området på ca 10–12 lägenheter fördelat på fyra våningar med indragen femte takvåning. Tillhörande komplementbyggnader om totalt 240 m² byggnadsarea kan uppföras i form av bl.a. soprum, cykelförråd och carports.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och handläggs med standardförfarande.

Samråd/Granskning

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

Samråd hölls under tiden 9 – 30 mars 2023 med ett samrådsmöte den 21 mars 2023 och granskning under tiden 7 – 28 februari 2024.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandena framgår bl.a. att planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbeskrivningen har genomgått mindre redaktionella ändringar och bl.a. kompletterats under avsnitten stadsbild, miljökvalitetsnormer vatten, avfall och fastighetsrättsliga frågor.
- Plankartan har genomgått mindre justeringar och bl.a. har följande planbestämmelser ändrats:
- **[e₁]** - *Största bruttoarea är 1 150 kvadratmeter* har ändrats till *Största bruttoarea är 1 150 kvadratmeter. Utöver det får källare uppföras.*
- **[e₃]** - *Skärmtak för bil får uppföras* har ändrats till *Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 200 kvadratmeter.*

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

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-05-03

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat maj 2024
- Plankarta daterad maj 2024
- Planbeskrivning daterad maj 2024
- Samrådsredogörelse daterad september 2023
- Bullerutredning daterad februari 2023

Beredningsansvariga

Emelie Wållberg, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Emelie Wållberg, 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

§ 157

Böleå 1:77

Diarienum: BN-2024/00016

Planbesked för Böleå 1:77

Beslut

- Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Böleå 1:77.
- Byggnadsnämnden avslutar planärendet BN-2018/02166 samt gällande planavtal utgår.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för industri. Syftet är också att planmässigt säkerställa Nipvägens funktion och utbredning samt säkerställa gång- och cykeltrafikanters tillgång till älvsområdet.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 3 km söder om Umeå stadskärna, längs Nipvägen. Området har en total area på ca 80 000 m².



Figur 1. Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

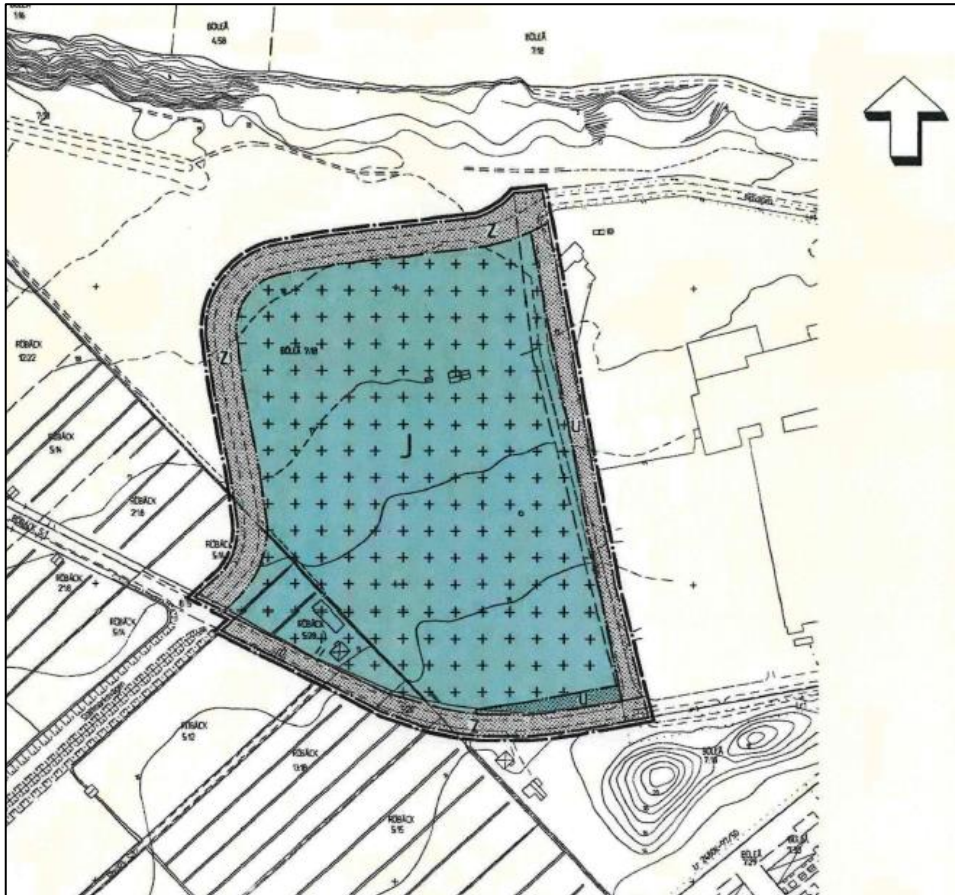
Fastighetsägaren vill vidareutveckla sin nuvarande industriverksamhet inom Böleå 1:77. Den västra delen av fastigheten har idag en byggrätt som är begränsad, enbart komplementbyggnader får uppföras. Ytan som berörs används idag av verksamheten genom tidsbegränsade bygglov som måste förnyas löpande. Sökanden vill att detaljplanen anpassas till övrig byggrätt i öster.

Kommunen har 2019 gett positivt planbesked för att säkerställa Nipvägens behov samt möjliggöra ett älvnära gång- och cykelstråk. Denna ändring kommer att inkluderas i det framtida planarbetet för Böleå 1:77 varpå ärendet från 2019 avslutas.

Kända planeringsförutsättningar

Planområdet är utpekad som detaljplanlagd tätortsbebyggelse, där det ingår verksamheter och industri, i gällande översiktsplan. Fördjupning för

Umeå (2011) pekar även ut ytorna väster om Nipvägen som V11 – expansionsområde för Volvo Lastvagnar.



Figur 2. Gällande detaljplan (2006)

Figur 2 visar nuvarande detaljplan från 2006. Marken är planlagd som industri men med begränsningen plusmark. Enbart komplementbyggnader, uppställningsytor och parkeringar får uppföras.

Miljöpåverkan

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

Kommunala behov

Kommunen kan komma att se över dagvattenhanteringen i området utifrån vad som framkommer under framtida planarbete.

Då detta ärende ersätter BN-2018/02166 så kommer kommunen även utreda Nipvägens funktion, sektioner, älvkantens bärighet och möjlighet för GC-väg.

Sammantagen bedömning

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

Riktlinjer för fortsatt arbete

Nipvägens omfång, älvkantens stabilitet samt möjlig GC-väg behöver utredas i detaljplanarbetet. Dagvattenhantering kan komma att behöva utredas beroende på hur mycket ny byggrätt som tillskapas.

Utredningsbehov

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

- Dagvattenutredning
- Geoteknik

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 med 14 100 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 158

Backen 5:44

Diarienum: BN-2024/00206

Planbesked för Backen 5:44 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Backen 5:44 med flera.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för ställverk.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 3 km väster om Umeå stadskärna, längs Rödbergsvägen. Området har en total area på ca 10 000 m².

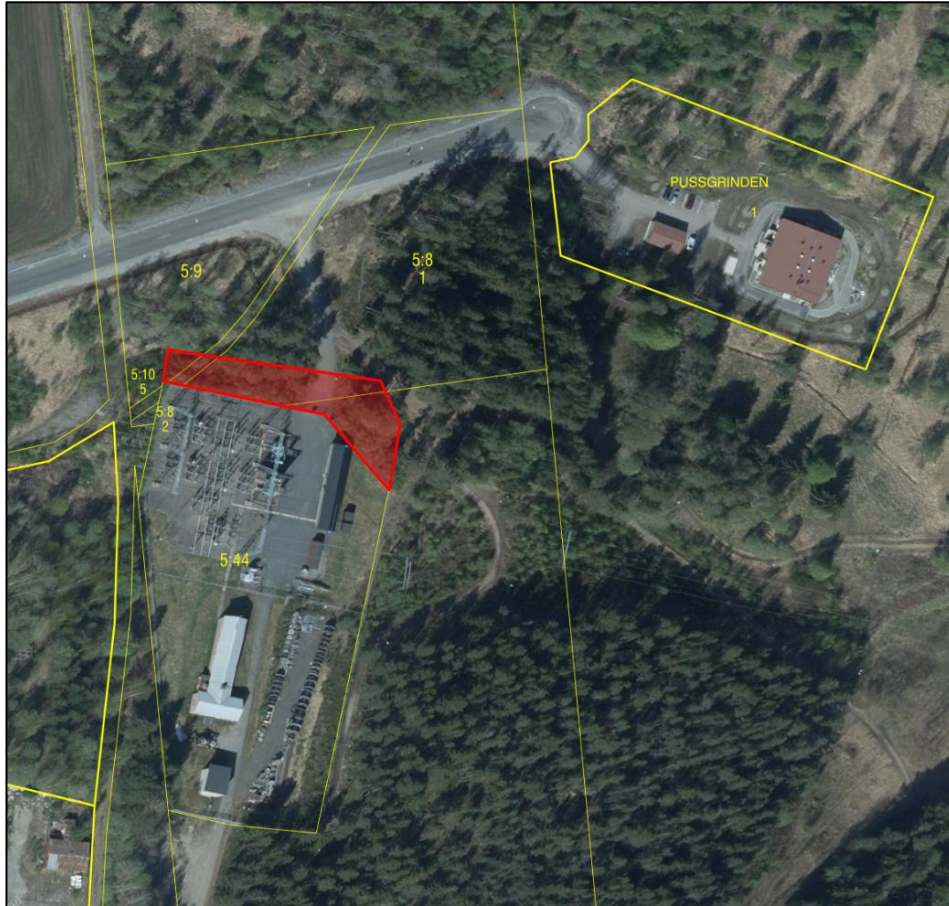


Figur 1. Orienteringskarta, Backen 5:44

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Umeå Energi önskar utöka befintligt ställverk då nuvarande byggrätt ej klarar av att möta efterfrågan på el. Sökande vill utöka sin fastighet samt tillskapa ny byggrätt för tekniska anläggningar.



Figur 2. Ställverkets framtida ytbehov markerat i rött

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Området är utpekad som detaljplanelagd tätortsbebyggelse i gällande översiktsplan. Backen 5:44 ligger i anslutning till det kommunala vägreservatet R3, vilket pekas ut i Fördjupning för Umeå (2011). Ansökan bedöms ej påverka R3 negativt.

Gällande detaljplan från 2013 möjliggör E1 – ställverk inom hela fastigheten samt reglerar byggnaders placering. Kommunen antog 2019 en detaljplan för gruppboende inom fastigheten Pussgrinden 1, nordöst om Backen 5:44. Se figur 2.

Miljöpåverkan

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

Sammantagen bedömning

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

Riktlinjer för fortsatt arbete

I arbetet med den närliggande detaljplanen BN-2017/02489 flaggades det för sulfidjordar samt vikten av att ej påverka flödet i Tvärån norr om planområdet. Detta kommer att behöva beaktas i ett framtida detaljplanearbete. Även möjliga störningar från ett utbyggt ställverk i relation till det närliggande gruppboendet behöver behandlas.

Utredningsbehov

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

- Dagvattenutredning

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 med 14 100 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökande

§ 159

Sörfors 4:6

Diarienumr: BN-2024/00074

Planbesked för Sörfors 4:6

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Sörfors 4:6.

Syfte

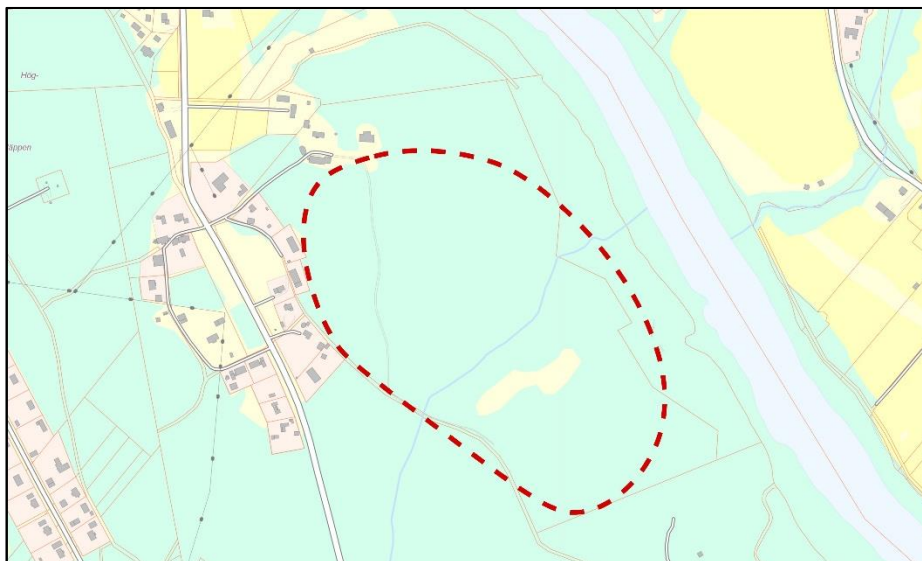
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att anpassa bebyggelsen efter områdets topografi och beakta kultur- och naturvärden.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 12 km väster om Umeå stadskärna. Umeälven rinner nordöst om planområdet och i väster finns viss bebyggelse. Området består till störst del av skog.



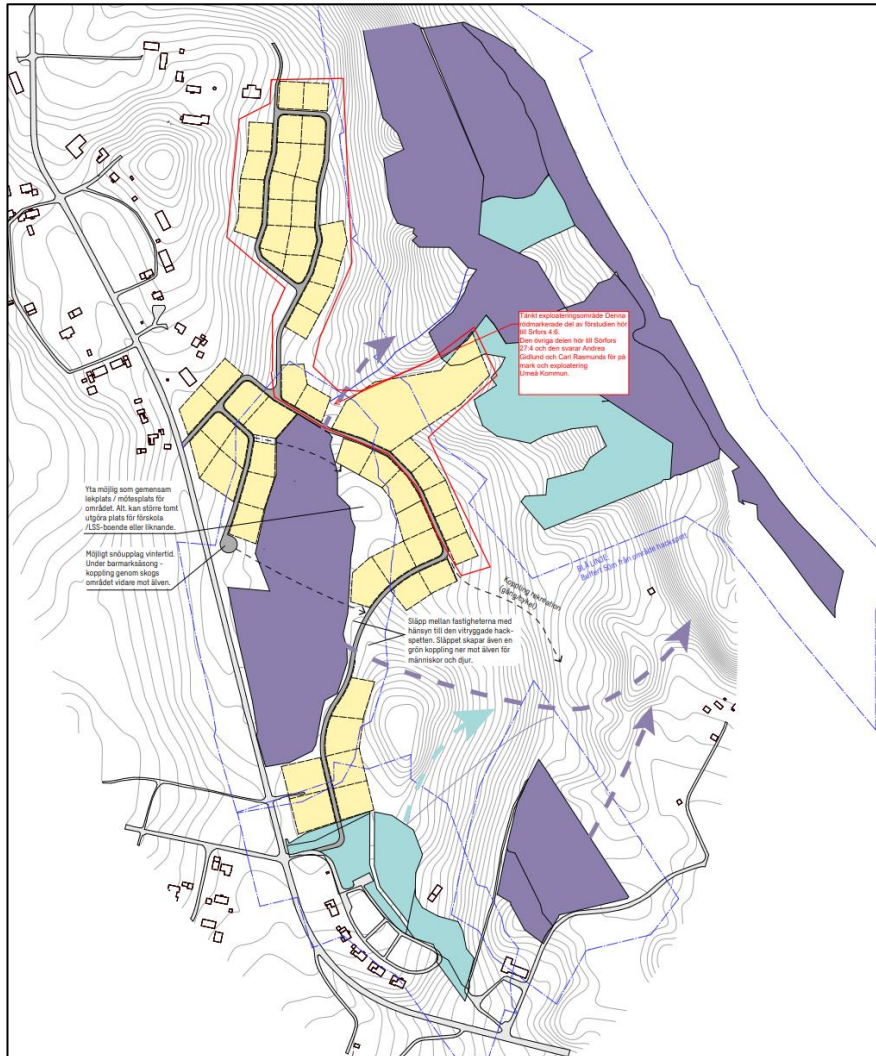
Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Planbeskedsansökan syftar till att avstycka tomter för småhus. Intentionen från sökande av planen är att ny föreslagen bebyggelse ska upplevas som en förlängning av Sörfors by. Intentionerna är också att beakta riksintresset för kulturmiljövård, att bebyggelsen ska anpassas efter topografin i området och att natur- och kulturvärden ska tas hänsyn till. En vegetationsskärm mot älven är tänkt att bevaras då det är ett viktigt område för den vitryggiga hackspetten.

En förstudie har tagits fram för området. Förstudien inkluderar också planansökan för Sörfors 27:4, se illustrationer nedan. Ungefärlig storlek på området för förstudien är 50 hektar.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag. Denna
planbeskedsansökan avser röd markering i norr.



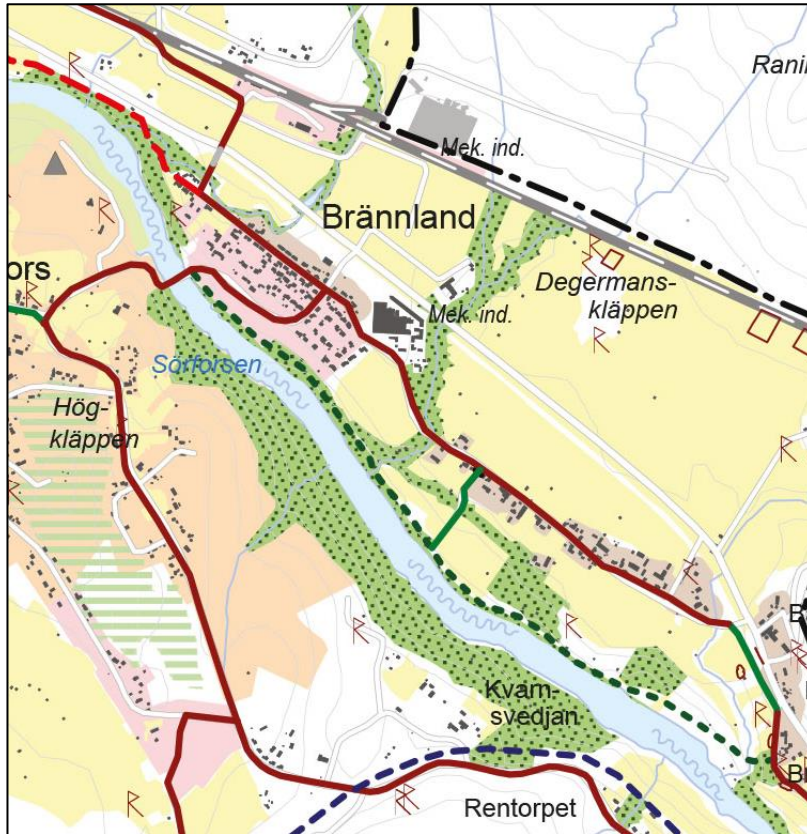
Skiss ur ansökningshandlingarna. Ungefärligt område för förstudien i skrafferat vitt.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området omfattas av det Tematiska tillägget för landsbygden och ligger längs byar i tillväxtstråk. Området omfattas även av den Fördjupade översiktsplanen för älvlandskapet där delar av fastigheten är utpekad som skyddsvärd natur.

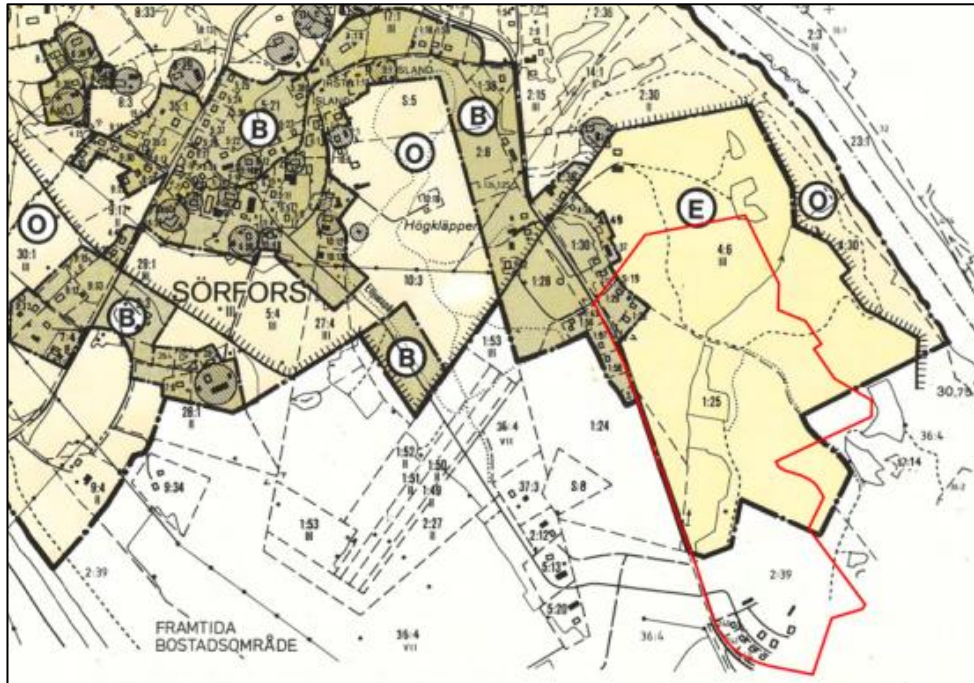


Utdrag ur Fördjupning för Älvlandskapet.

Förslaget bedöms vara förenligt med Översiktsplanen.

Områdesbestämmelse

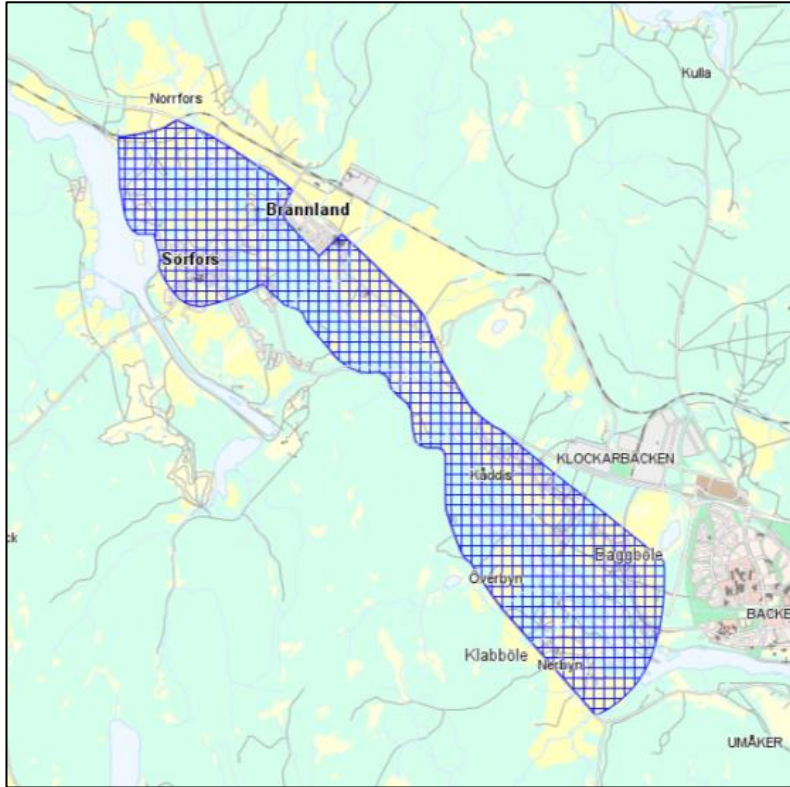
Området omfattas av områdesbestämmelse (2480-P92/9, antagen år 1992). I områdesbestämmelsen är området utpekad som exploateringsområde för småhus som ska föregås av ny detaljplan.



Utdrag ur Områdesbestämmelse. Ungefärligt område för förstudien inringat i rött.

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård Norrfors-Klabböle.
Området ingår i en äldvalsbygd och utgör del av Umeå sockens kärnbygd.



Riksintresse kulturmiljövård Norrfors-Klabböle.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar inom området men med anledning av de många lösfynden av förhistoriska föremålen som gjorts i byn, som indikerar förhistorisk bosättning, bör en arkeologisk utredning genomföras innan marken tas i anspråk för bebyggelse.

Området ligger i nära anslutning till en ladugård och bod från sent 1800-tal.

Pågående planer i närområdet

En planbeskedsansökan har inkommit för fastigheten Sörfors 27:4 där intentionen bland annat är bostadsbebyggelse i form av småhus.

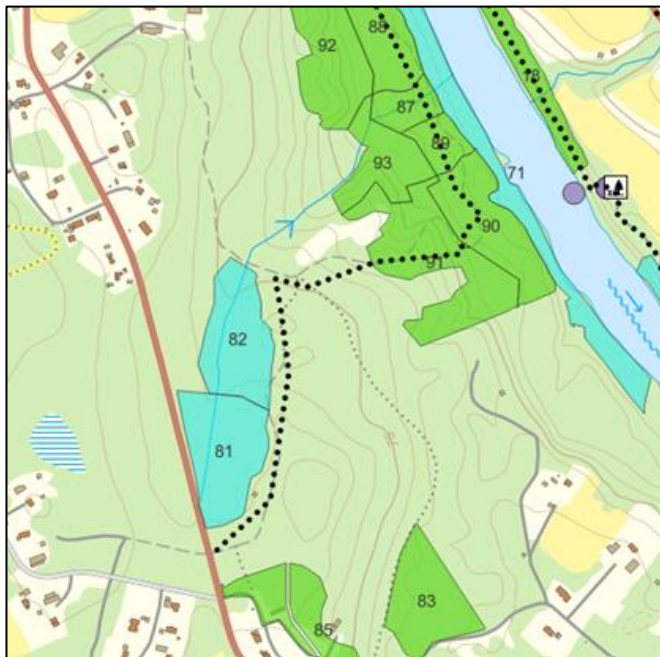
Miljöpåverkan

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

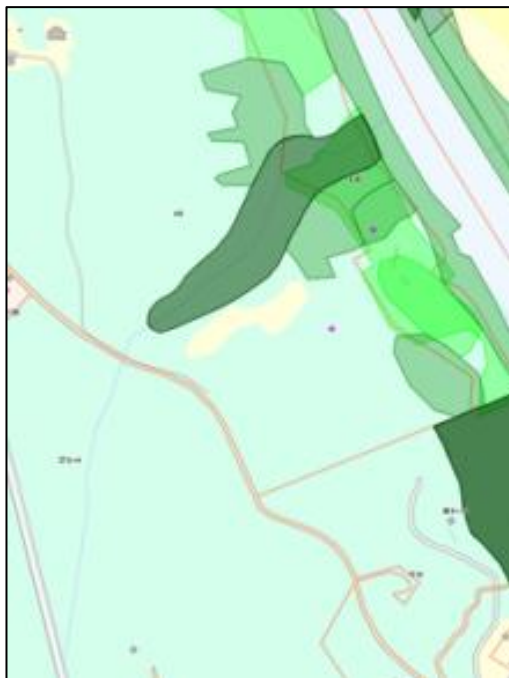
Det finns anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse för kulturmiljövård (Norrfors-Klabböle), naturvärden, landskaps- och stadsbild.

Inom område finns ett rekreativstråk. Detta stråk är viktigt för tillgången ner till älven och bör bevaras.

En bäckravin (nyckelbiotop) finns inom området. Ny bebyggelse behöver ha visst avstånd till denna. Bäckravin är känslig för tillkommande vattenflöden och bör inte belastas med dagvatten.



Rekreativstråk



Nyckelbiotop – bäckravin och arter med naturvärde.

Oexploaterad naturmark så som föreslaget område bidrar med flertalet ekosystemtjänster och området kan vara en gynnsam miljö (löv- och blandskog) för olika arter. Arter med naturvärden finns inom området.

Lövskogsmiljöerna i området är lämpliga habitat för den vitryggiga hackspetten och området ingår i åtgärdsprogrammet för denna. Planens påverkan på populationen behöver utredas inom planarbetet.

Service och infrastruktur

Det aktuella området ligger längs stomlinje för kollektivtrafik. Eventuellt kan en utveckling av området innebära behov av ytterligare en busshållplats. Det är viktigt att se till att det går att cykla inom byn, eventuellt även in mot Umeå.

Förskola och skola (F-åk6) finns i Sörfors men nya bostadsområden skapar behov av fler.

Området angränsar till verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kapaciteten är bra och tilltänka fastigheter bedöms kunna anslutas. Topografin gör att spillvatten ej kommer kunna lösas med självfall. Pumpstation eller pumpstationer kan behövas. En VA-utredning behövs för att kolla på lämplig lösning samt om VA bör lösas enskilt eller genom allmänt VA. Kostnaderna för utbyggnad av VA-nätet kan bli höga på grund av pumpstation/pumpstationer, lång ledningsdragnings och berg i området. Detta kan ligga till grund för särtaxa. Området ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten och det blir därför aktuellt med lokalt omhändertagande av dagvatten.

Vid en utbyggnad av området kommer det att finnas behov av nätstationsplatser, detta för att klara behovet av elanslutningar.

Inom fastigheterna kan det finnas samfälligheter som inte redovisas i den digitala registerkartan. Sörfors 4:6 belastas av ett avtalsservitut. Kan finnas gemensamhetsanläggningar för väg och natur.

Tillgänglighet

Vid en exploatering av området skulle tomter bli kuperade. Viktigt blir här att säkerställa tillgängligheten till dessa. En terrassering av området kan

vara fördelaktigt i detta avseende för att få så användbara uteplatser som möjligt.

Kommunala behov

Utökat verksamhetsområde för vatten och spillvatten kan komma att bli aktuellt för området. Det behöver också utredas huruvida skolverksamheten i Sörfors behöver utökas.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

En kommande detaljplan enligt ansökan kan stärka närservicen och den lokala utvecklingen. Områdets lokalisering i Sörfors kan också uppmuntra till aktivitet och rörelserikedom.

Sammantagen bedömning

Den sammanvägda bedömningen är att förslaget bidrar till Sörfors tillväxt och följer översiktsplanens intentioner.

Föreslaget område innefattar flertalet utmaningar på grund av risk för betydande miljöpåverkan och brant topografi. Lämpligheten i antalet fastigheter och dess placering behöver undersökas i detaljplaneskedet. Bebyggelsens utformning behöver anpassas till befintliga kultur- och naturvärden och ta hänsyn till dessa.

En utökning av verksamhetsområde för vatten och spillvatten kan bli kostsamt på grund av utmanande terräng och mark för ledningar.

Behov av ytterligare skolverksamhet behöver också beaktas.

Riktlinjer för fortsatt arbete

En ev. kommande detaljplan för ärendet behöver hanteras tillsammans med en ev. detaljplan för Sörfors 27:4. Områdena ligger i direkt anslutning till varandra och behöver på grund av detta samspela. Utredningar kan samordnas. Avgränsning för kommande detaljplan behöver tittas närmare på.

Utredningsbehov

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

- Arkeologisk utredning (säsongsberoende)

- Naturvärdesinventering (säsongsb beroende)
- Kulturmiljöutredning
- Skred och ras
- Riksintresseanalys för kulturmiljö
- Häckfågelinventering (säsongsb beroende)
- Fladdermusinventering (säsongsb beroende)
- Dagvattenutredning och VA-utredning
- Artskydd

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

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2, 18 800 kr.

Beredningsansvarig

Emma Teglund, planarkitekt

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till
Sökanden

§ 160

Sörfors 27:4

Diarienum: BN-2024/00093

Planbesked för Sörfors 27:4

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Sörfors 27:4.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och skolverksamhet. Syftet är också att anpassa bebyggelsen efter områdets topografi och beakta kultur- och naturvärden.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 12 km väster om Umeå stadskärna. Umeälven rinner nordöst om planområdet.



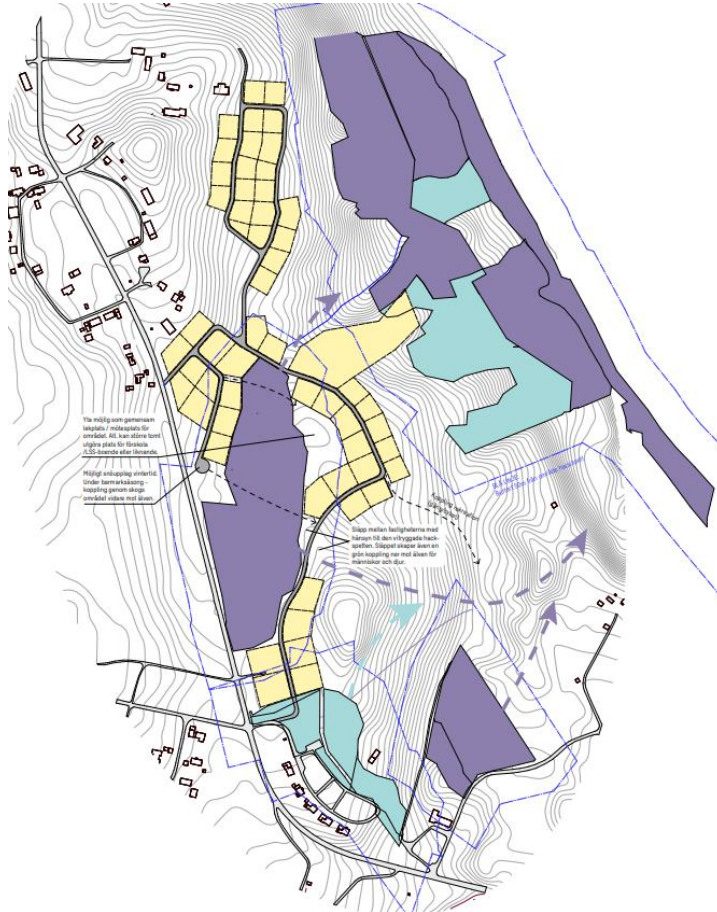
Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Planbeskedsansökan syftar till att avstycka tomter för småhus. Intentionen från sökande av planen är att ny föreslagen bebyggelse tar hänsyn till viktiga områden för den vitryggiga hackspetten.

En förstudie har tagits fram för området. Förstudien inkluderar också planansökan för Sörfors 4:6, se illustration nedan. Ungefärlig storlek på området för förstudien är 50 hektar.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag



Skiss ur ansökningshandlingarna. Ungefärligt område för förstudien i skrafferat vitt.

Platsbesök

Det preliminära planområdet innefattar framför allt av skog. Söder och öster om området finns viss bebyggelse i form av småhus.



Omgivande bebyggelse i söder. Foto från platsbesök 24-04-17

Kända planeringsförutsättningar

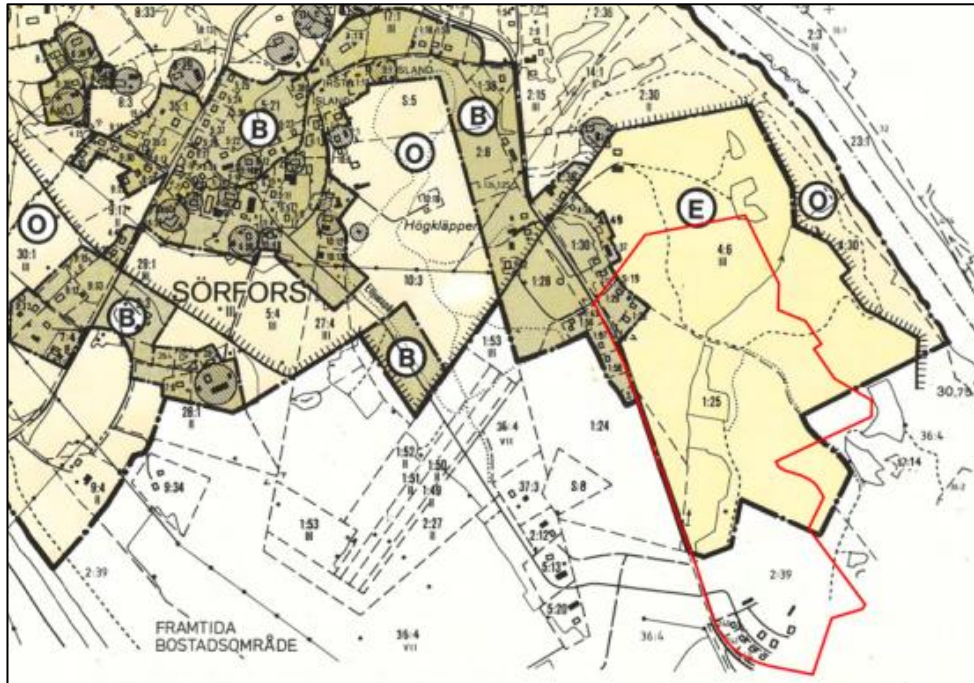
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området omfattas av det Tematiska tillägget för landsbygden och ligger längs byar i tillväxtstråk.

Områdesbestämmelse

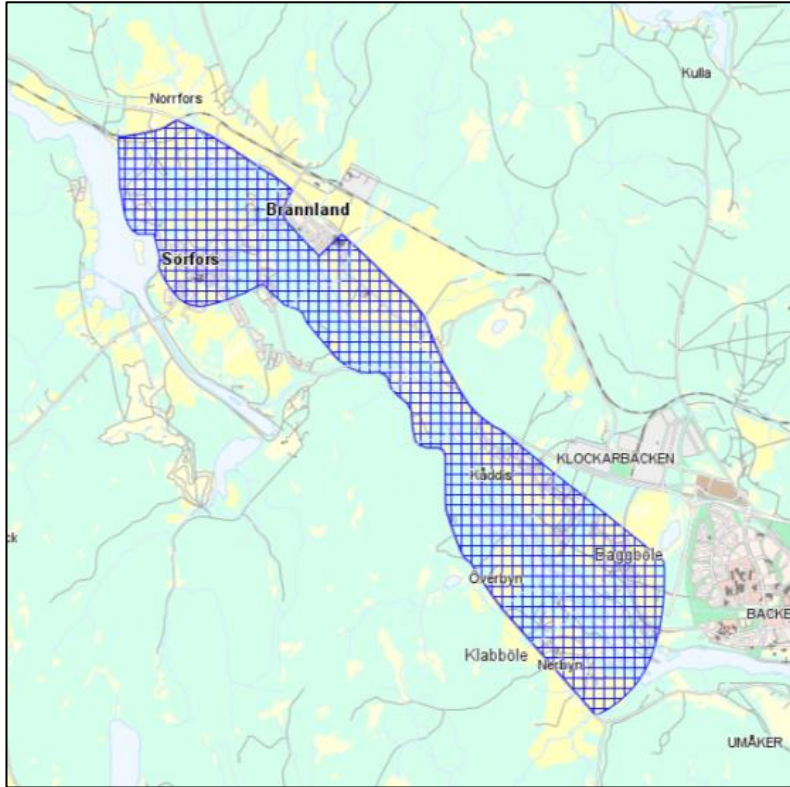
Området omfattas av områdesbestämmelse (2480-P92/9, antagen år 1992). I områdesbestämmelsen är området utpekade som exploateringsområde för småhus som ska föregås av ny detaljplan.



Utdrag ur Områdesbestämmelse. Ungefärligt område för förstudien inringat i rött.

Riksintressen

Området är lokaliserat i nära anslutning till riksintresse för kulturmiljövård Norrfors-Klabböle.



Riksintresse kulturmiljövård Norrfors-Klabböle.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar inom området men med anledning av de många lösfynden av förhistoriska föremålen som gjorts i byn, som indikerar förhistorisk bosättning, bör en arkeologisk utredning genomföras innan marken tas i anspråk för bebyggelse.

Pågående planer i närområdet

En planbeskedsansökan har inkommit för fastigheten Sörfors 4:6 där intentionen bland annat är bostadsbebyggelse i form av småhus.

Miljöpåverkan

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

Det finns anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse för kulturmiljövård (Norrfors-Klabböle), naturvärden, landskaps- och stadsbild.

Inom området finns ett rekreationsstråk. Detta stråk är viktigt för tillgängligheten ner till älven och bör bevaras.

Oexploaterad naturmark så som föreslaget område bidrar med flertalet ekosystemtjänster och området kan vara en gynnsam miljö (löv- och blandskog) för olika arter. Arter med naturvärden finns inom området.

Lövskogsmiljöerna i området är lämpliga habitat för den vitryggiga hackspetten och området ingår i åtgärdsprogrammet för denna. Planens påverkan på populationen behöver utredas inom planarbetet.

En bäckravin (nyckelbiotop) finns i anslutning till området. Bäckens är känslig för tillkommande vattenflöden och bör inte belastas med dagvatten.

Service och infrastruktur

Det aktuella området ligger längs stomlinje för kollektivtrafik. Eventuellt kan en utveckling av området innebära behov av ytterligare en busshållplats. Det är viktigt att se till att det går att cykla inom byn, eventuellt även in mot Umeå.

Förskola och skola (F-åk6) finns i Sörfors men nya bostadsområden skapar behov av fler.

Området angränsar till verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kapaciteten är bra och tilltänka fastigheter bedöms kunna anslutas. Topografin gör att spillvatten ej kommer kunna lösas med självfall. Pumpstation eller pumpstationer kan behövas. En VA-utredning behövs för att utreda lämplig lösning samt om VA bör lösas enskilt eller genom allmänt VA. Kostnaderna för utbyggnad av VA-nätet kan bli höga på grund av pumpstation/pumpstationer, lång ledningsdragning och berg i området. Detta kan ligga till grund för särtaxa. Området ligger inte inom verksamhetsområde för dagvatten och det blir därför aktuellt med lokalt omhändertagande av dagvatten.

Vid en utbyggnad av området kommer det att finnas behov av nätstationsplatser, detta för att klara behovet av elanslutningar.

Inom fastigheterna kan det finnas samfälligheter som inte redovisas i den digitala registerkartan. Det kan finnas gemensamhetsanläggningar för väg och natur.

Tillgänglighet

Vid en exploatering av området skulle tomterna bli kuperade. Viktigt blir här att säkerställa tillgängligheten till dessa. En terrassering av området kan vara fördelaktigt i detta avseende för att få så användbara uteplatser som möjligt.

Kommunala behov

Utökat verksamhetsområde för vatten och spillvatten kan komma att bli aktuellt för området. Det behöver också utredas huruvida skolverksamheten i Sörfors behöver utökas.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

En kommande detaljplan enligt ansökan kan stärka närservicen och den lokal utvecklingen. Områdets lokalisering i Sörfors kan också uppmuntra till aktivitet och rörelserikedom.

Sammantagen bedömning

Den sammanvägda bedömningen är att förslaget bidrar till Sörfors tillväxt och följer översiktsplanens intentioner.

Föreslaget område innefattar flertalet utmaningar på grund av risk för betydande miljöpåverkan och brant topografi. Lämpligheten i antalet fastigheter och dess placering behöver undersökas i detaljplaneskedet. Bebyggelsens utformning behöver anpassas till befintliga kultur- och naturvärden och ta hänsyn till dessa.

En utökning av verksamhetsområde för vatten och spillvatten kan bli kostsamt på grund av utmanande terräng och mark för ledningar.

Behov av ytterligare skolverksamhet behöver beaktas.

Riktlinjer för fortsatt arbete

En ev. kommande detaljplan för ärendet behöver hanteras tillsammans med en ev. detaljplan för Sörfors 4:6. Områdena ligger i direkt anslutning

till varandra och behöver på grund av detta samspela. Utredningar kan samordnas. Avgränsning för kommande detaljplan behöver tittas närmare på.

Utredningsbehov

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

- Arkeologisk utredning (säsongsb beroende)
- Naturvärdesinventering (säsongsb beroende)
- Kulturmiljöutredning
- Skred och ras
- Riksintresseanalys för kulturmiljö
- Häckfågelinventering (säsongsb beroende)
- Fladdermusinventering (säsongsb beroende)
- Dagvattenutredning och VA-utredning
- Artskydd

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

Uppllysningar

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

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

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2, 18 800 kr.

Beredningsansvarig

Emma Teglund, planarkitekt

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 161

Maskinisten 27

Diarienum: BN-2024/00102

Planbesked för Maskinisten 27

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Maskinisten 27 i Holmsund.

Jäv

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

Syfte

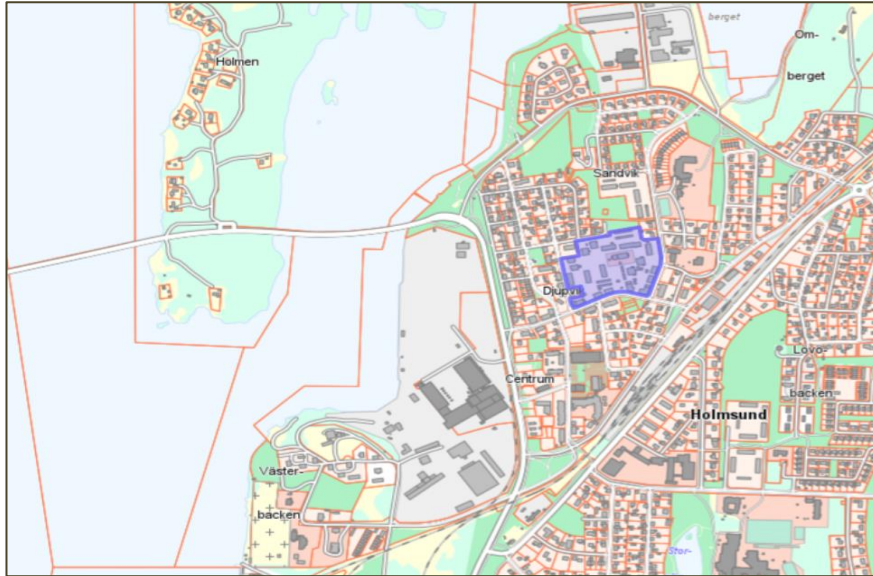
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av ett större flerbostadshus, som ska komplettera kvarteret på ett väl avvägt sätt.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 18 km söder om Umeå stadskärna, längs väg E12/Blå vägen. Fastigheten har idag en total area på ca 41 500 m², men planområdets avgränsning är ännu inte fastställd.



Fastigheten Maskinisten 27

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökanden avser ersätta den nedlagda förskola som finns på platsen idag med ett punkthus i sex våningar innehållandes 27–39 lägenheter, enligt ansökan.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Platsbesök

Kvarteret är relativt platt och öppet, och omgivande bebyggelse är i tre våningar i norr och väster. Öster om det planerade tillskottet finns ett bostadshus i 4,5 våningsplan, och i söder finns hus i 2,5 våningar.



Planområdet med omgivande bebyggelse

Kända planeringsförutsättningar

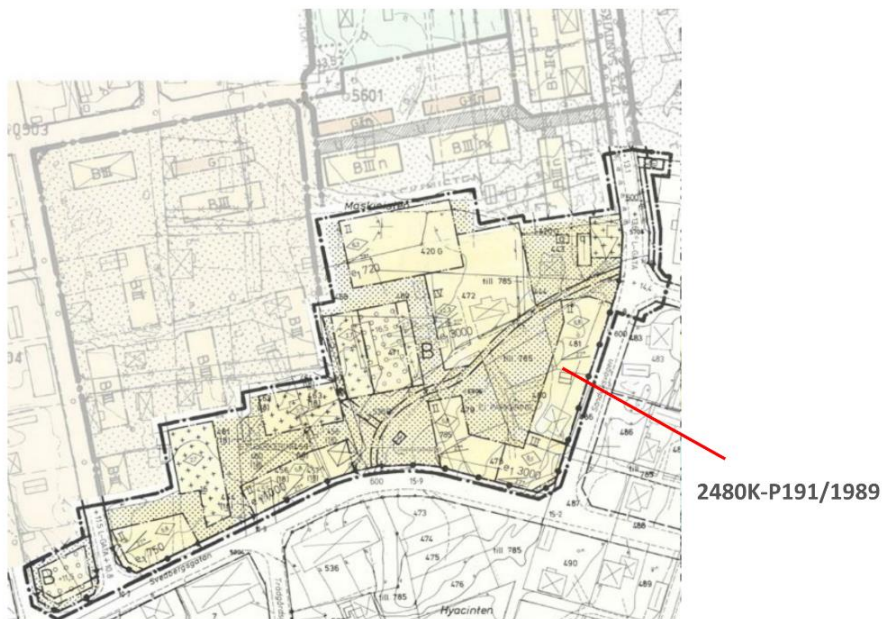
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanens Fördjupning för Umeå gäller här. Utifrån de övergripande visionerna är det välkommet med ett tillskott av lägenheter i det här strategiska läget i Holmsund.

Området har detaljplanelagts för bostäder 1938 resp. 1948, med en ändring i de södra delarna 1989.



Detaljplaner från 1938 resp. 1948



Detaljplan från 1989

Fastigheten berörs inte av några riksintressen, men tillkommande bebyggelse behöver anpassas gestaltningsmässigt till platsen.

Pågående planer i närområdet

Fördjupning för Holmsund och Obbola är under framtagande men projektet är just nu pausat. De privata fastighetsägare som är en del av kvarteret, Maskinisten 10,13, 23 och 24, bör kontaktas för att utreda om de har intresse i planarbetet.

Miljöpåverkan

Detaljplanen bör sikta mot en ökad fördröjning av dagvatten och verka för att få in mer grönska i kvarteret. Planområdet ligger lite upphöjt mitt i kvarteret och kan bli mycket varmt om det inte tillförs grönska.

Byggnadshöjden behöver studeras för att minimera skuggning och negativ påverkan på de befintliga bostäderna i den norra delen av fastigheten.

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

Service och infrastruktur

Det är gångavstånd till centrum och samhällsservice, samt rekreativa miljöer. Möjligheten att samnyttja parkeringar och friyta med omgivande bostäder behöver utredas. Fastigheten är idag ansluten till kommunalt VA i den södra delen.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen bidrar med bostäder och därmed ett ökat underlag för lokala verksamheter. Behovet av grönyta för barn, och generellt, behöver beaktas i planen, inte minst ur klimatsynpunkt.

Sammantagen bedömning

Ett mer genomarbetat gestaltningsförslag behöver tas fram i ett tidigt skede. Den norra delen av fastigheten ska skyddas från skuggning och ambitionen ska vara en allmän förbättring av kvarterets utemiljöer. Punkthus tenderar att inte göra så mycket för utemiljön, det behövs en ansträngning kring utformningen av rumsligheterna mellan husen i kvarteret som helhet.

Utredningsbehov

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

- Tomtutredning inkl. utredning av parkerings- och friytebehov
- Skuggstudie
- Ev. dagvattenutredning

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 med 14 100 kr.

Beredningsansvarig

Karin Berggren, planarkitekt

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 162

Sörfors 9:17 och Sörfors 4:22

Diarienumr: BN-2024/00115

Planbesked för Sörfors 4:22 och del av Sörfors 9:17

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Sörfors 4:22 och del av Sörfors 9:17.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i flerbostadshus, som på ett väl avvägt sätt samspelar med den omgivande kulturmiljön.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 24 km väster om Umeå stadskärna, längs väg E12 och Sörforsvägen. Området har en total area på ca 1 800 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökanden önskar riva sitt befintliga bostadshus och ladugården på intilliggande fastighet, för att uppföra ett seniorboende med 15–20 lägenheter.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

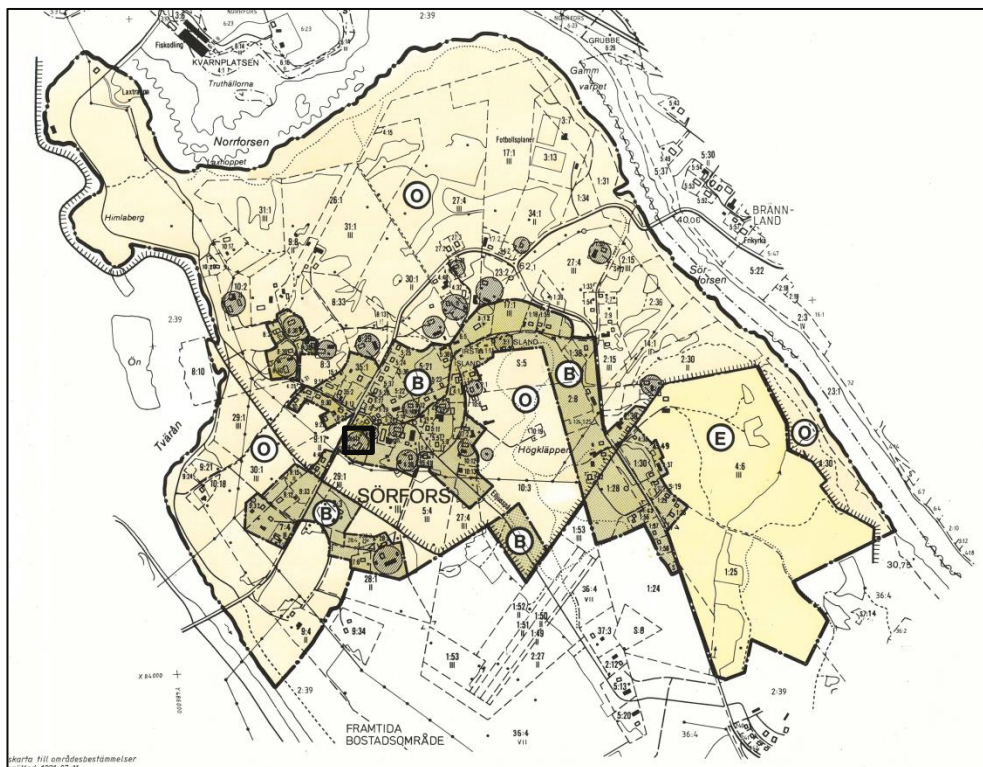
Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

För området gäller översiktsplanens Fördjupning för landsbygden, och Sörfors pekas där ut som ett utvecklingsstråk.

Planområdet omfattas av Områdesbestämmelser för Sörfors by, 2480-P92/9, från 1992 och är där utpekad som B – *Bebyggelseområdet med kulturhistoriskt värde. Komplettering med ny bebyggelse kan tillåtas efter lämplighetsprövning.*

Platsen ligger också inom riksintresse för kulturmiljövården och i anslutning till planområdet finns två byggnader som i områdesbestämmelserna pekas ut som särskilt kulturhistoriskt intressanta; Sörfors Betel (ursprungligen biograf Odéon) och Sörfors skola.



Områdesbestämmelser för Sörfors by, 1992



Kulturhistoriskt värdefulla byggnader i anslutning till planområdet.

Miljöpåverkan

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Påverkan bedöms främst ske på kulturmiljön och landskapsbilden, vilket motiverar att gestaltningen ska vara väl genomarbetad och ta hänsyn till den omgivande miljön.

Allén närmast vägen bör bevaras alternativt återplanteras.

Service och infrastruktur

Kommunal anslutning till VA finns på Sörfors 4:22, dock inte på 9:17. Fastigheterna ligger långt från verksamhetsområde för dagvatten, vilket innebär att dagvatten måste omhändertas lokalt.

Busstrafik linje 55 passerar området, och en hållplats finns vid skolan. Ev. utfart från planområdet mot väg 554 måste stämmas av med Trafikverket.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen bidrar till förtätning i en by i utpekad utvecklingsstråk, och genom att tillföra en ny bostadstypologi kan planen också stärka den sociala hållbarheten.

Planen uppmuntrar inte i dagsläget till hållbart resande.

Sammantagen bedömning

Det är bra ur ett bostadsförsörjningsperspektiv att få till den här typen av boende i Sörfors, men gestaltning och volym behöver studeras närmare. Det är en känslig miljö som är utpekad som riksintressant, och förslaget måste bearbetas efter att en kulturmiljöutredning tagits fram. Det är troligt att byggnadsvolymen kommer att behöva minska jämfört med det förslag som presenteras i ansökan, men om byggnaden gestaltas med varsamhet kan det bli ett fint och välkommet tillskott till Sörfors.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Utredningar och ett omarbetat gestaltungsförslag kan med fördel tas fram innan planarbetet påbörjas.

Utredningsbehov

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

- Kulturmiljöutredning

- Tomtutredning med skuggstudie
- Enklare ekosystemtjänstanalys
- Dagvattenutredning

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

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 med 14 100 kr.

Beredningsansvarig

Karin Berggren, planarkitekt

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 163

Diariernr: BN-2024/00117 (BN 2024-000152)

Mellansvartbäck 1:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återremiss

Beslut

- Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.

Beslutet villkoras med: Befintlig väg ska användas.

- Avgiften är beräknad till 0 kronor, i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Tidsfristen för handläggningen av ansökan har överskridits med över fem veckor. Hela avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden anser att ansökan kan behandlas positivt då bebyggelsestrukturen är varierad i området. Anslutande väg ska samordnas med befintlig väg till fastigheten.

Byggnadsnämnden beslutar att bifalla ansökan.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Mellansvartbäck 1:19. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-29

Ärenderedogörelse, 2024-05-21

Situationsplan, inkommen 2024-02-26

Följebrev till ansökan, inkommet 2024-02-26

2 st bilagor till ansökan, "strand" och "busshållplatser", inkomna 2024-02-26
Yttrande från sökande, inkommet 2024-04-07
Yttrande från ombud, inkommet 2024-04-07
Bilaga till yttranden, inkommen 2024-04-07
Remissvar Umeå Energi UmeNet AB, inkommet 2024-05-06
Remissvar Umeå Energi Elnät, inkommet 2024-05-14
Remissvar Umeå Energi Fjärrvärme, inkommet 2024-05-14
Remissvar Vakin VA, inkommet 2024-05-06
Remissvar Trafikverket, inkommet 2024-05-17
Remissvar miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2024-05-19
2 st yttranden från fastighetsägarna till Mellansvartbäck 1:28, inkomna 2024-05-04
Yttrande från fastighetsägare till Mellansvartbäck 1:13, inkommet 2024-05-06
Yttrande från fastighetsägare till Mellansvartbäck 1:21, inkommet 2024-05-12
Yttrande 2 från fastighetsägare till Mellansvartbäck 1:21, inkommet 2024-05-12
Yttrande från fastighetsägare till Mellansvartbäck 1:27 med två bilagor, inkommet 2024-05-16

Beredningsansvarig/Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall till ansökan om förhandsbesked med villkor att befintlig väg ska användas.

Beslutsordning

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

Upplysningar

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.

Placering och utformning

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar på den aktuella platsen eller i dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar för att beslutet ska kunna vinna laga kraft.

Laga kraft

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

Meddelande till grannar

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

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

§ 164

Diariern: BN-2024/00121 (BN 2024-000247)

Blandaren 1 - Förhandsbesked för nybyggnad av vätgastankstation och produktionsanläggning för vätgas - efter återremiss

Beslut

- Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av vätgastankstation och produktionsanläggning för vätgas.
- Avgiften är beräknad till 0 kronor, i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Tidsfristen för handläggningen av ansökan har överskridits med över fem veckor. Hela avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökt anläggning kan betraktas som en utveckling av befintlig industriverksamhet och är i första hand ämnad för internt bruk och för kontraktskunder. En mycket liten del bedöms bestå av försäljning till privatpersoner. Platsen är lämplig då trafiklösningarna i området är dimensionerade för tung trafik. En vätgasmack som serverar tunga fordon innebär många samhällsfördelar och strider inte mot planens intention och syfte.

Byggnadsnämnden beslutar därför att bifalla ansökan.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av vätgastankstation och produktionsanläggning för vätgas på fastigheten Blandaren 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P12/2.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-30
Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-30
Ansökan, inkommen 2024-03-12
Situationsplan, inkommen 2024-03-12
3 st översiktliga kartor, inkomna 2024-03-12
Fotomontage, inkommen 2024-03-12
Detaljritning, inkommen 2024-03-12
Remissvar Trafikverket, inkommet 2024-05-15
Remissvar nr 2 från Trafikverket, inkommet 2024-05-28
Remissvar brandförsvaret, inkommet 2024-05-15
Remissvar miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2024-05-20
Sökandes svar på inkomna yttranden, inkommet 2024-05-27

Beredningsansvarig/Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Upplysningar

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.

Placering och utformning

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

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar på den aktuella platsen eller i dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar för att beslutet ska kunna vinna laga kraft.

Laga kraft

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

Meddelande till grannar

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 165

Diarienum: BN-2024/00199 (BN 2024-000330)

Sörfors 4:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 13 160 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 31 mar 2024 och handläggningstiden har överskridits med en vecka.

Motivering till beslutet

Av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. En förutsättning för att bevilja ett förhandsbesked är att den åtgärd som ansökan avser är lämplig utifrån de allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen i 2 kap. PBL.

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. Åtgärderna bedöms inte heller överensstämja med *Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Älvslandskapets*, riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper, samt med beskrivningen för bebyggelse inom det delområde som de planerade åtgärderna förläggs i.

Under de senaste åren har fyra fastigheter styckats av i området för bostadsändamål. Lokaliseringen av de tre tänkta enbostadshusen bedöms

inte som lämplig då de tillsammans med det redan uppförda, och de tilltänkta enbostadshusen på avstyckade fastigheter, skulle innebära en, för platsen, hög exploatering med tätt placerad bebyggelse. De föreslagna lokaliseringarna avviker från bebyggelsestrukturen i området med lantlig karaktär, glesare struktur och luftiga tomter och samspelar inte med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt.

Med bakgrund av att det sökts stöd för att bruka marken 2019, miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande där de bedömer att marken är brukningsvärd, samt att jordbruksmarken ingår i ett större sammanhang med jordbruksmark norr om aktuell fastighet, gör byggnadsnämnden bedömningen att de två norra lokaliseringarna förläggs på brukningsvärd jordbruksmark. Åtgärden strider därmed mot 3 kap. 4 § miljöbalken (MB) om ianspråktagande av jordbruksmark för bebyggelse eller anläggningar. Att jordbruksmarken är tagen ur produktion hos länsstyrelsen är inte avgörande för bedömningen om jordbruksmarken är brukningsvärd enligt ett vägledande avgörande från mark- och miljööverdomstolen (MÖD 2017:17, P 4848–16).

Då de sökta åtgärderna inte bedöms stämma överens med bebyggelsestrukturen i området samt att två av de planerade enbostadshusen lokaliseras på vad som bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark saknas förutsättningar för att bevilja förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL och positivt förhandsbesked ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked på fastigheten Sörfors 4:11 skifte 4. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-29

Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-29

Ansökan, inkommen 2024-03-31

Situationsplan, inkommen 2024-03-31

E-post meddelande från Jordbruksverket, inkommet 2024-04-02

Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2024-04-29

Yttrande från sökande, inkommet 2024-05-27

Beredningsansvarig/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.

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 166

Diarienum: BN-2024/00209 (BN 2024-000369)

Hissjön 3:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden ser att det finns ett stort behov av tillkommande bostäder i området och kommunen. Översiktsplanefördjupningen för landsbygden anger att kommunen har en positiv inställning till byggande på landsbygden. Den ansökta placeringen ligger på den sida av vägen där bebyggelsen hitintills är sparsam men närhet finns dock till befintlig bebyggelse. Byggnadsnämnden ställer sig positiv till ansökan men innan beslut så behöver ärendet sändas på hörande av remissinstanser och sakägare. Byggnadsnämnden beslutar att ärendet ska sändas på hörande.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Hissjön 3:36, skifte 4. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-27

Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-23

Ansökan, inkommen 2024-04-07

Översiktskarta, inkommen 2024-04-17

Situationsplan, inkommen 2024-04-17

Beredningsansvarig/Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) och Wilma Hvirfvel (L) – Återremiss för hörande av sakägare och andra instanser.

Maria Olsson (V) med instämmande av Stina Fahlgren (C) – Avslag till ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 167

Diarienum: BN-2024/00223 (BN 2024-000445)

Hissjön 1:37 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden ser att det finns ett stort behov av tillkommande bostäder i området och kommunen. Översiktsplanefördjupningen för landsbygden anger att kommunen har en positiv inställning till byggande på landsbygden. Den ansökta placeringen ligger nära befintlig bebyggelse och till stora delar utanför områdesbestämmelserna. Byggnadsnämnden ställer sig positiv till ansökan men innan beslut så behöver ärendet sändas på hörande av remissinstanser och sakägare. Byggnadsnämnden beslutar att ärendet ska sändas på hörande.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Hissjön 1:37, skifte 1. Delar av fastigheten omfattas områdesbestämmelser för Hissjö by, 2480K-P93/96.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-27
Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-23
Situationsplan, inkommen 2024-04-19

Beredningsansvarig/Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Wilma Hvirfvel (L) och Stina Fahlgren (C) – Återremiss för hörande av sakägare och andra instanser.

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

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 168

Diariernr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglovsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Ärendemängd och beslut maj
- Övrig information

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-05-27

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

§ 169

Diariernr: BN-2024/00217 (BN 2024-000390)

Preceptorn 2 - Bygglov för nybyggnad av väderskydd med reklamskylt

Beslut

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden vet att behovet att utöka busshållplatsens väderskyddade yta är stort då hållplatsen är mycket frekventerad. Det är ett viktigt samhällsintresse att stärka kollektivtrafiktrafikens attraktivitet.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelser, samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att nämnden ställer sig positiv till ansökan. Innan beslut så behöver ärendet sändas på hörande av remissinstanser och sakägare. Byggnadsnämnden beslutar att ärendet ska skickas på hörande.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av väderskydd med reklamskylt på fastigheten Preceptorn 2. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P138/1965.

Ärendet har inte skickats på hörande eller remiss.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-24
Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-24
Ansökan, inkommen 2024-04-11
Situationsplan, inkommen 2024-05-09
Planritning, inkommen 2024-04-18
Fasadritning, inkommen 2024-04-18
Sektionsritning, inkommen 2024-04-18
Materialbeskrivning, inkommen 2024-05-09
Följebrev, inkommet 2024-04-18

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Wilma Hvirfvel (L), Ulrik Berg (M), Stina Fahlgren (C), Maria Olsson (V) och Jeanette Kjellberg (MP)
– Återremiss för hörande av berörda sakägare.

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 170

Diarienum: BN-2024/00224 (BN 2024-000440)

Fiblan 17 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus

Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av enbostadshus.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 7 050 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för fasadändring av enbostadshus på fastigheten Fiblan 17. Fastigheten är belägen i ett område som omfattas av detaljplan 2480K-P3/1958.

Den sökta åtgärden innebär att befintligt tegeltak i röd kulör byts ut mot bandtäckning av plåt i mörkgrå kulör.

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

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

Området består i dag av byggnader med tak bestående av tegel, betongpannor och tegelimiterande plåttak. De flesta tak är röda men det

finns en del mörkgråa och svarta tak i området. Detaljplanens bestämmelser anger inget specifikt gällande utformning.

I området finns tre fastigheter med bandtäckning i plåt, samt en byggnad där bara garaget har bandtäckning. En av dessa fastigheter saknar dessutom lov för fasadändring. Bandtäckning är inte ett utmärkande takmaterial i området och har ingen koppling till området.

Befintligt enbostadshus utgörs av en mindre byggnad med en fasad av rött tegel och sadeltak i tvåkupigt tegel i röd kulör. Byggnaden är välbevarad och har kvar originaltak i tegel från när huset uppfördes 1959. Många hus i området har genomgått genomgripande förändringar och att bevara befintliga kvarvarande hus som är välbevarade bör betraktas som angeläget.

Bygglovsavdelningen bedömer att byte till plåttak med bandtäckning i mörkgrå kulör inte uppfyller anpassningskravet, är en åtgärd som inte är varsam och som inte respekterar och tillvaratar byggnadens befintliga karaktärsdrag. Att byta till bandtäckning påverkar intrycket av befintligt enbostadshus, som har kvar sin ursprungliga utformning, på ett negativt sätt. Att byta till bandtäckning förändrar husets ursprungliga värden och karaktärsdrag och är inte en varsam ändring.

Sökt åtgärd strider mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL och därmed uppfyller ansökan inte de villkor som krävs för att bevilja lov och bygglov ska inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring på fastigheten Fiblan 17. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P3/1958.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-27

Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-22

Ansökan, inkommen 2024-04-18
Fasadritningar, inkommen 2024-04-18
Fotografi, inkommen 2024-04-18
Yttrande från sökande, inkommit 2024-05-13

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Wilma Hvirfvel (L) med instämmande av Stina Fahlgren (C) och Ulrik Berg (M) – Bifall till ansökan om bygglov.

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

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 171

Diarienum: BN-2024/00229 (BN 2024-000384)

Krukan 2 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus

Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av flerbostadshus.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 7 050 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för fasadändring av flerbostadshus på fastigheten Krukan 2. Fastigheten är belägen i ett område som omfattas av detaljplan 2480K-P3/1958. Detaljplanens bestämmelser anger inget specifikt gällande utformning.

Den sökta åtgärden innebär att kryssbrädor på balkongerna, loftgångar och uppgångar ska tas bort i samband med ommålning av flerbostadshuset.

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

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

I området finns det två stora fastigheter Krukan 2 och Karet 7 med lika utformning av fasaderna på byggnaderna, där kryssbrädorna på

balkongerna, loftgångar och uppgångar är ett utmärkande drag för området och är bevarandevärt. Bygglövsavdelningens bedömning är att utformningen med kryss på balkonger, loftgångar och uppgångar är ett starkt karaktärsdrag för området och utgör ett originellt och unikt kännetecken som särskiljer det från andra områden i Umeå.

Varsamhets- och förvanskningbegreppen är kopplade till den specifika byggnaden och/eller området. Även om byggnader inte har ett egenvärde i sig kan det ingå i en miljö som sammantaget har ett värde.

Sammantaget, med dessa ändringar för flerbostadshusen kommer byggnaderna att få ett helt nytt uttryck, mister både sitt tidstypiska uttryck och förlorar helt sin ursprungliga karaktär. Ändringen är varken anpassad eller varsam mot byggnaderna eller mot omgivningen.

Bygglövsavdelningens bedömning är att åtgärden inte uppfyller de villkor enligt plan- och bygglagen som krävs för att bevilja lov och bygglov ska inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av flerbostadshus på fastigheten Krukan 2. Fastigheten är belägen i ett område som omfattas av detaljplan 2480K-P3/1958

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-29

Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-27

Ansökan, inkommen 2024-04-10

Situationsplan, inkommen 2024-04-10

Fasadritningar, inkomna 2024-04-10

Yttranden från sökande, inkomna 2024-04-10 och 2024-05-20

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Stina Fahlgren (C) med instämmande av Wilma Hvirfvel (L) – Bifall till ansökan om bygglov.

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

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 172

Diarienum: BN-2024/00140 (BN 2024-000099)

Arken 12 och Arken 1 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader.

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

2. Therese Nyman med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 48 175 kr enligt tabell A2.11 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Jäv

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser på tre punkter. Vid en av entréerna finns längs trapphus och hiss en förhöjning i överkant som överstiger tillåten byggnadshöjd. Byggnadsnämnden anser att avvikelsen är liten då den i mycket liten omfattning kommer att påverka gestaltning och

skuggning på omgivningen. Avvikelsen avseende två balkonger överst på fasaden mot syd ser nämnden som liten och acceptabel och nödvändig för att få en tilltalande och harmonisk fasad. Avvikelsen på innergården avseende tak över entrén är enligt nämnden ett nödvändigt tillbehör och ses som en liten avvikelse.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär byggnadslovet en liten avvikelse, därtill i enlighet 9 kap. 31 e § PBL att ingen betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen påverkas sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Rivning av befintliga komplementbyggnader

Av 9 kap. 34 § PBL följer att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Den sökta åtgärden innebär rivning av två cykelskärmtak och en komplementbyggnad som är miljöhus på fastigheten Arken 12 och Arken 1. Byggnaderna omfattas inte av något rivningsförbud och inte heller bör byggnaderna bevaras på grund av dess värde. Eftersom byggnaderna uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov ges.

Ärendebeskrivning

Sökande har sökt bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader på fastigheterna Arken 12 och Arken 1. Fastigheterna är belägna inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P2023/1.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-29
Ärenderedogörelse, 2024-05-29
Situationsplan, inkommen 2024-04-04

Planritning 1, inkommen 2024-04-29
Planritning 2, inkommen 2024-04-29
Planritning 3, inkommen 2024-04-29
Fasad, och sektionsritningar 1, inkommen 2024-04-29
Fasad, och sektionsritningar 2, inkommen 2024-04-29
Ritningar för 20 st cykelskärmtak, inkommen 2024-04-04
Ritningar för 10 st cykelskärmtak, inkommen 2024-04-04
Ritningar för 15 st cykelskärmtak, inkommen 2024-04-04
Foto för komplementbyggnaden, inkommet 2024-04-04
Foto för cykelskärmtak, inkommet 2024-04-04
Foto för cykelskärmtak 2, inkommet 2024-04-04
Bullers utredning, inkommen 2024-03-07
Avtal bilparkeringsplatser, inkommet 2024-04-09
Följebrev 2, inkommet 2024-04-04
Yttrande från sökande, inkommet 2024-04-10
Inkomna remissvar
Synpunkter från granne
Ytterligare synpunkter från granne
Sökandes bemötande av Vakins remissvar
Sökandes bemötande av Miljö- och hälsoskydds remissvar
Ytterligare remissvar från Miljö- och hälsoskydd

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Maria Olsson (V), Stina Fahlgren (C), Wilma Hvirfvel (L) och Jeanette Kjellberg (MP) – Bifall även till den del av ansökan om avser nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

Startbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Ägare till fastigheten Städet 13

Beslutet kan överklagas

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

§ 173

Diarienum: BN-2024/00177 (BN 2024-000478)

Ön 6:72 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

- Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.
- Byggnadsnämnden beviljar startbesked för tillbyggnad av enbostadshus.

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

- Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
- Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas den i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 17 037 kr enligt tabell A1.23 enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 15 862 kr och en genomförandeavgift på 1 175 kr. Fakturan skickas separat.

Jäv

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

På fastigheten råder planstridigt utgångsläge. Avvikelsen avseende fastighetens storlek är endast ca 4 %. Detaljplanen är upprättad efter

senaste fastighetsavstyckning och syfte med planen var i huvudsak att skapa byggrätter inom planområdets östra del. Inom planområdet västra del där bebyggelsen var existerande finns flera avvikelser både vad gäller fastighetsstorlek och byggnaders placering. Detaljplanen reglerar via bestämmelser byggnaders placering i relation till närliggande fastigheter. För huvudbyggnad gäller 4 meter och för komplementbyggnad 2 meter. I detta fall underskrids bestämmelsen för huvudbyggnad men konsekvensen för närliggande fastighet ser nämnden som acceptabel.

Huvudbyggnaden är uppförd långt innan detaljplanen och har ett tydligt kulturhistoriskt värde. Tillbyggnaden är väl utformad och anpassad till huvudbyggnaden. En planenlig utbyggnad skulle påverka det kulturhistoriska värdet negativt både på huvudbyggnaden och på omgivningen.

Åtgärden innebär inte någon påtaglig skada för närliggande fastigheter eller allmänna intressen. Åtgärden strider ej heller mot detaljplanens syfte. Åtgärderna medför ej heller någon betydande miljöpåverkan.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär byggnadslovet en liten avvikelse, därtill i enlighet 9 kap. 31 e § PBL att ingen betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen påverkas sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Ön 6:72. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P12/17.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-30
Ärenderedogörelse, inkommen 2024-05-06
Ansökan, inkommen 2024-04-25
Situationsplan, inkommen 2024-04-25

Planritning, inkommen 2024-04-25
Fasadritning mot sydost, inkommen 2024-04-25
Fasadritning mot nordväst, inkommen 2024-04-25
Fasadritning mot nordost, inkommen 2024-04-25
Sektionsritning, inkommen 2024-04-25
Vy för tillbyggnaden, inkommen 2024-05-06
Följebrev, inkommet 2024-05-03
Yttranden från grannar

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Stina Fahlgren (C), Wilma Hvirfvel (L), Jeanette Kjellberg (MP) och Ulrik Berg (M) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

Slutbesked

Byggnaden eller åtgärden får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att bygglovet ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan lovens giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att

byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten shb.umea.se/ume-bygg-slut

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 174

Diarienum: BN-2024/00232 (BN 2024-000395)

Kraften 3 - Bygglov för uppsättning av fasadskylt

Beslut

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

Motivering till beslutet

Sökande har sökt bygglov för uppsättning av fasadskylt /ljusanordning på fastigheten Kraften 3. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P14/1952.

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

- Av 2 kap. 6 § PBL följer att vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Åtgärden utformas på ett sätt som är olämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
- Av 8 kap. 17 § PBL följer att ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Åtgärden utförs inte varsamt, tar inte hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar inte till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

- Av 8 kap. 13 § PBL följer att ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

Byggnaden är utpekad som ett unikt och välbevarat hus med högt bevarandevärde och dessutom ligger inom riksintresse Kulturmiljövård "Umeå centrum" samt inom ett område som sammantaget har ett särskilt värde, vilket framgår av byggnadsordning för Centrumfyrkanten. Åtgärden innebär en förvanskning av ett bebyggelseområde som är värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Den sökta åtgärden för fasadskylt är varken anpassad eller varsam mot byggnaden eller mot omgivningen.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för uppsättning av fasadskylt/ljusanordning på fastigheten Kraften 3. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P14/1952.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-30
Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-30
Ansökan, inkommen 2024-04-12
Situationsplan, inkommen 2024-04-12
Fasadritning, inkommen 2024-04-12
Fotografi, inkommen 2024-04-12
Fotomontage, inkommen 2024-04-12
Skyltbeskrivning, inkommen 2024-04-12
Skyltritning, inkommen 2024-04-12
Yttrande från sökande, inkommet 2024-05-06

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Stina Fahlgren (C) och Jeanette Kjellberg (MP) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 175

Diarienum: BN-2024/00184 (BN 2023-000104)

Kroksjö 20:3 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage, installation av eldstad samt rivning av befintliga byggnader

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage, installation av eldstad samt rivning av befintliga byggnader.

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

2. Jens Johansson med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 38 775 kr enligt tabell A1.03 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Nybyggnad av enbostadshus och installation av eldstad

Byggnadsnämnden ser att det finns ett stort behov av tillkommande bostäder i området och kommunen. Översiktsplanefördjupningen för landsbygden anger att kommunen har en positiv inställning till byggande på landsbygden. Byggnadsnämnden anser att ansökan är väl utformad och acceptabel i volym i förhållande till tomt och närliggande bebyggelse.

Byggnadsnämnden beslutar med hänvisning till ovanstående att bifalla ansökan.

Nybyggnad av garage och rivning av befintliga byggnader

Åtgärden om nybyggnad av garage och rivning av befintliga byggnader bedöms uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och bygglovet ska därmed beviljas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage, installation av eldstad samt rivning av befintliga byggnader inom fastigheten Kroksjö 20:3. Fastigheten ligger utanför ett område som omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Strandskyddsdispens hanteras i separat ärende med diarienummer BN 2024-000036.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-06
Ärenderedogörelse, daterad 2024-04-26
Ansökan, inkommen 2023-12-20
Fullmakt, inkommen 2023-12-20
Sökandes synpunkter och foton på byggnader som rives, inkommen 2024-01-16
Yttrande, inkommet 2024-01-25
Yttrande, inkommet 2024-01-28
Remissvar, inkommet 2024-01-29
Remissvar, inkommet 2024-01-29
Remissvar, inkommet 2024-02-01
Remissvar, inkommet 2024-02-02
Remissvar, inkommet 2024-02-07
Yttrande, inkommet 2024-02-07
Yttrande, inkommet 2024-02-07
Yttrande, inkommet 2024-02-13
Situationsplan, inkommen 2024-04-09
Planritning, inkommen 2024-04-09
Planritning, inkommen 2024-04-09
Fasadritning, inkommen 2024-04-09

Fasadritning, inkommen 2024-04-09
Fasadritning, inkommen 2024-04-09
Fasadritning, inkommen 2024-04-09
Sektionsritning, inkommen 2024-04-09
Sektionsritning, inkommen 2024-04-09
Sökandes bemötande, inkommen 2024-05-05
Yttrande, inkommet 2024-05-15

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Cordeiro Alves, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Wilma Hvirfvel (L), Ulrik Berg (M) och Jeanette Kjellberg (MP) – Bifall även till den del av ansökan som avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och installation av eldstad.

Maria Olsson (V) med instämmande av Stina Fahlgren (C) – Avslag till den del av ansökan som avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och installation av eldstad enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

Startbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 176

Diarienum: BN-2024/00228 (BN 2024-000226)

Klockaren 15 - Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och fasadändring av komplementbyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift för avslaget på 21 737 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.
3. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för fasadändring av komplementbyggnad.
4. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för fasadändring av komplementbyggnad.

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

5. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
6. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas den i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
7. Byggnadsnämnden tar ut en avgift för bygglovet på 8 225 kr enligt tabell A1.28 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I

avgiften ingår en lovavgift på 7 050 kr och en genomförandeavgift på 1 175 kr. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Åtgärden om nybyggnad av tvåbostadshus strider mot detaljplanen, eftersom de nya bostadshusen placeras delvis på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas samt placeras närmare än 4,5 m från fastighetsgränsen mot väst. Åtgärden bedöms därför inte uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 och 31 b-c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och bygglovet för nybyggnad av tvåbostadshus ska därmed avslås.

Åtgärden om fasadändring av komplementbyggnad bedöms uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL, och bygglovet för fasadändring av komplementbyggnad ska därmed beviljas.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och fasadändring av komplementbyggnad på fastigheten Klockaren 15. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P97/1982.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-27
Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-23
Ansökan, inkommen 2024-03-06
Nybyggnadskarta, inkommen 2024-03-27
Situationsplan, inkommen 2024-03-27
Planritning, inkommen 2024-03-27
Sektionsritning, inkommen 2024-03-27

Fasadritning, inkommen 2024-04-17
Fasadritning, inkommen 2024-04-17
Fasadritning, inkommen 2024-04-17
Planritning, inkommen 2024-04-17
Yttrande från sakägare, inkommet 2024-05-03
Yttrande från sakägare, inkommet 2024-05-06
Yttrande från sakägare, inkommet 2024-05-07
Yttrande från sakägare, inkommet 2024-05-14
Yttrande från sakägare, inkommet 2024-05-15
Yttrande från sakägare, med bygglovhandläggares bemötande, daterat 2024-05-20
Bilaga till bygglovhandläggares bemötande, daterad 2024-05-20
Yttrande från sakägare, inkommet 2024-05-20
Yttrande från sakägare, inkommet 2024-05-23
Bemötande från sökande, inkommen 2024-05-27

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Maria Olsson (V) med instämmande av Mikael Berglund (S) – Bifall till tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutsordning

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

Upplysningar bygglov för fasadändring

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

Slutbesked

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

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

Giltighetstid

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

Övriga upplysningar**Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Sakägare i fastigheter Klockaren 10, 11 och 14

Beslutet kan överklagas

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

§ 177

Kåddis 3:1

Diarienum: BN-2023/01650

Nybyggnad av klubbhus och komplementbyggnader

Beslut

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

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

2. Therese Nyman med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 52 033 kr enligt tabell A2.9 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige för 2023 ärenden.

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

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av klubbhus och 6 stycken komplementbyggnader till skjutbaneanläggning inom fastigheten Kåddis 3:1. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en bygglovspliktig åtgärd utanför ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda. Förutsättningarna för att bygglov kan beviljas är bland annat att anordningen och marken är lämplig för sitt ändamål, att omgivningspåverkan inte är för negativ, och att det inte påverkar allmänna intressen negativt.

Synpunkter från sakägare har inkommit gällande lämpligheten av en skjutbana så nära bostadsområden. Sakkunniga från remissinstanser har däremot inte ställt sig negativt till förslaget i en tidigare prövning av verksamheten (BN-2022/02334) utan lämnat information om att verksamheten även är anmälningspliktig enligt miljöprövningsförordningen och att man i den prövningen kommer att förelägga verksamheten om försiktighetsåtgärder kopplade bland annat till buller.

Länsstyrelsen delade byggnadsnämndens bedömning efter överklagandet av det ovannämnda ärendet.

Åtgärderna bedöms vara lämpliga för sitt ändamål och omgivningspåverkan bedöms inte vara negativ till den grad att åtgärden ska avslås. Eftersom sökt åtgärd uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av klubbhus och 6 st. komplementbyggnader på fastigheten Kåddis 3:1. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-29

Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-29

Ansökan, inkommen 2023-11-07

Situationsplan, inkommen 2023-11-07, 2024-02-02 och 2024-03-08

Plan-, fasad- och sektionsritning, inkommen 2024-04-09, 2024-02-02 och 2024-03-08

Yttrande från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

Startbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Kåddis byåldersman

Ägare till fastigheten Brännland 24:1

Beslutet kan överklagas

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

§ 178

Diarienum: BN-2024/00193 (BN 2024-000539)

**Sofiehem 2:4 - Marklov för schaktning/utfyllnad -
efter återremiss****Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om marklov för schaktning/utfyllnad.
2. Byggnadsnämnden tillägger att vid arbetet ska följande synpunkter från miljö- och hälsoskyddsmyndigheten beaktas
 - Spara så mycket stående träd som möjligt, prioritera att spara löv och äldre träd.
 - Använd så lite yta som möjligt, dvs gör inte mer intrång än absolut nödvändigt. Inga upplag inom området.
 - Hantera jordmassor utifrån Naturvårdsverkets råd för hantering av metoder för avfallshantering av invasiva arter.
 - Anlägg den tillfälliga vägen så att inte hinder uppstår för djur att passera.
 - Se till att återplantera/återställa ianspråktagen yta till naturmark när den tillfälliga vägen inte längre behövs.
3. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för marklov för schaktning/utfyllnad.

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

4. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
5. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har

färdigställts får åtgärden tas den i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.

6. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 11 162 kr enligt tabell A9.02 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 8 812 kr och en genomförandeavgift på 2 350 kr. Fakturan skickas separat.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökt åtgärd är nödvändig för att genomföra ombyggnad av väg på ett trafiksäkert sätt. Inverkan på marken är till mycket stor del möjlig att återställa då marken redan varit uppgrävd och inga nya större träd behöver avverkas. Vid arbetet ska synpunkter från miljö- och hälsoskyddsnämnden beaktas.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär marklovet 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 marklov för schaktning/utfyllnad på fastigheten Sofiehem 2:4. Fastigheten omfattas av detaljplaner 2480K-P2024/4 och 2480K-P2017/23.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-29
Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-28
Ansökan, inkommen 2024-05-07
Situationsplaner, inkommen 2024-05-11
Marksektionsritning, inkommen 2024-05-11

Beredningsansvarig/Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Wilma Hvirfvel (L) – Bifall till ansökan om marklov med tillägg att sökanden ska beakta miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

Slutbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 179

Diarienum: BN-2024/00225 (BN 2024-000316)

Umeå 2:1 - Bygglov för 2 st. väderskydd vid busshållplats med reklamskylt

Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för 2 st. väderskydd vid busshållplats med reklamskylt.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 9 400 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för 2 st. väderskydd vid busshållplats med reklamskylt inom fastigheten Umeå 2:1. Den aktuella platsen omfattas av detaljplanen 2480K-P45/1947.

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

Förslaget innebär att 2 buskurer med reklamskylt uppförs på trottoarer vid Fabriksgatan, en bredvid Ekorren 7 och den andra bredvid Stora Björnen 10. Åtgärden bedöms vara planenlig.

Av 2 kap. 6 § 1 p. PBL följer också att åtgärder i ärenden om bygglov ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Väderskydden med skyltar bedöms inte vara anpassad till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Byggnadsnämnden tog den 10 mars 1986 fram riktlinjer för skyltning. I dessa riktlinjer framgår bland annat:

- Att märkesreklam och upplysning om annan affärsrörelse normalt endast tillåts på plats med direkt anknytning till det som marknadsförs.

Skyltarna kommer att visa rikstäckande kampanjer och inte nödvändigtvis något som är direkt anknutet till platsen. Ansökan bedöms inte stämma överens med Umeå kommuns riktlinjer för skyltning avseende att skylten inte kommer enbart visa information anknutet till den lokala platsen. Åtgärderna bedöms inte uppfylla kraven i 2 kap. 6 och 9 §§ PBL. Eftersom de sökta väderskydden med skyltar inte uppfyller samtliga förutsättningar enligt de krav som ställs enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för 2 st väderskydd vid busshållplats med reklamskylt inom fastigheten Umeå 2:1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P45/1947.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-27

Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-27

Ansökan, inkommen 2024-03-26

Situationsplan, inkommen 2024-03-26 och 2024-04-22

Planritning, inkommen 2024-03-26

Bilder, inkomna 2024-04-15

Beredningsansvarig/Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Stina Fahlgren (C) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 180

Diarienum: BN-2024/00091 (BN 2024-000160)

Borrmaskinen 1 och S:1 - Bygglov för nybyggnad av carport - efter återremiss

Beslut

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

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

2. Anders Rydfjäll med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 22 912 kr enligt tabell A2.17 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden har utifrån tidigare lovgivning kännedom om att detaljplanens ursprungliga placering av byggnader varit svår att genomföra. På ansökt plats har bygglov getts för parkering. Därtill finns önskemål om att tillföra siktskydd mot fastigheterna i öster vilket ansökt carport kommer att få som funktion.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelser, samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av carport på fastigheten Borrmaskinen 1 och Borrmaskinen S:1. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P2020/19.

Carporten om 173 m² uppförs med grafitgrått papptak och stående faluröd lockpanel likt befintliga huvudbyggnader.

Ärendet har skickats på remiss och hörande av andra sakägare. Inkomna synpunkter bedöms vara bemötta.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-30
Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-30
Situationsplan, 2024-02-15 & 2024-05-14
Ansökan, 2024-02-15
Fasadritning, 2024-03-08
Planritning, 2024-03-08
Yttranden från sökande
Yttranden från remissinstans

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Wilma Hvirfvel (L), Jeanette Kjellberg (MP) och Maria Olsson (V) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

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

Upplysningar**Kungörelse**

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

Verkställbarhet

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

Startbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 181

Diariernr: BN-2024/00213 (BN 2024-000502)

Långmyran 17, 18 och 19 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnader (ny prövning)

Beslut

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

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 och meddelar att Vänsterpartiet kommer att lämna in en skriftlig reservation.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan avviker från detaljplanen avseende placeringen av bilparkering på mark och att parkeringsnormen inte uppfylls. Byggnadsnämnden anser att avvikelsen kan accepteras då planens syfte till mycket stor del uppfylls. Viktigt är att tillräcklig plats för friyta kan uppfyllas. Bristen på parkeringsplatser är bara 8 % dvs två platser. Utifrån lokaliseringen i staden samt planerade insatser för att underlätta hållbara färdvägar så anser nämnden att avvikelsen är acceptabel.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), 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. Nämnden ställer sig positiv till ansökan. Innan beslut så behöver ärendet sändas på hörande av remissinstanser och sakägare. Byggnadsnämnden beslutar att ärendet ska på hörande.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ny prövning av nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad inom fastigheterna Långmyran 17, 18 och 19. Fastigheterna omfattas av detaljplanen 2480K-P2020/16.

Ändringen innebär justeringar på flerbostadshusens planlösning, fasadändringar, att tidigare beviljade komplementbyggnader ersätts av en ny komplementbyggnad, samt att det underjordiska parkeringsgaraget tas bort och ersätts med parkeringsplatser på markplan.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-28
Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-22
Ansökan, inkommen 2024-04-29
Situationsplan, inkommen 2024-05-16
Planritningar, inkommen 2024-05-16 & 2024-05-22
Fasadritning, inkommen 2024-05-16
Sektionsritning, inkommen 2024-05-16

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

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

Beslutsordning

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

Reservation från Maria Olsson (V)

”Vänsterpartiet reserverar sig mot beslutet att godkänna avvikelser från detaljplanen. Förtätning av Umeå är en självklar och önskvärd konsekvens av att staden växer. Våra detaljplaner tar hänsyn till en mängd olika förutsättningar vad gäller exploatering, höjder på hus, storlek på gårdar och lämpligt antal platser för bilar och cyklar. Våra detaljplaner reglerar hur detta kan genomföras på ett klokt sätt. Att godkänna en avvikelse med argumentet att det är lågkonjunktur och att en för hög exploatering kan accepteras är kortsiktigt och gynnar inte våra invånare.

Att godkänna denna avvikelse riskerar dessutom att användas som prejudikat.”

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 182

Diarienum: BN-2024/00123 (BN 2024-000123)

Lillskogen 3, 4 och 5 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports, parkeringsplatser och rivning av befintliga byggnader - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports, parkeringsplatser och rivning av befintliga byggnader.

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

2. Therese Nyman med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 48 175 kr enligt tabell A2.11 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Nybyggnad av flerbostadshus, tre carports och parkeringsplatser

Ansökan avviker från detaljplan då inget underjordiskt garage planeras, något som var intentionen i detaljplanen. Anledningen är de kraftigt förändrade ekonomiska förutsättningarna. Ansökan har dock lyckats lösa nyttjande av byggrätt och friytor på ett väl fungerande sätt.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelser, samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller

pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Rivning av befintliga byggnader

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

Eftersom befintliga byggnader uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports, parkeringsplatser och rivning av befintliga byggnader på fastigheterna Lillskogen 3, 4, 5. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2022/1.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit. Remissinstans Umeå Energi är hörd och har inkommit med synpunkter som bör beaktas av sökande. Remissinstans Vakin är hörd och har inkommit med negativa synpunkter på sopheringen.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-28
Ärenderedogörelse, 2024-05-28
Ansökan, inkommen 2024-02-07
Situationsplan, inkommen 2024-04-25
Planritning, inkommen 2024-03-05
Planritning, inkommen 2024-03-26
Fasadritning, inkommen 2024-03-05
Fasad-, plan- och sektionsritning, inkommen 2024-03-26
Fasad- och sektionsritning, inkommen 2024-03-05
Situationsplan rivning, inkommen 2024-03-26

Remissvar, inkommet 2024-04-29

Remissvar, inkomna 2024-05-02

Remissvar, inkommet 2024-05-03

Remissvar, inkommet 2024-05-06

Remissvar, inkommet 2024-05-13

Meddelande från sökande, inkommet 2024-05-27

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall även till den del av ansökan som avser nybyggnad av flerbostadshus, tre carports och parkeringsplatser.

Maria Olsson (V) – Avslag till den del av ansökan som avser nybyggnad av flerbostadshus, tre carports och parkeringsplatser enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

Startbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 183

Diarienum: BN-2024/00220 (BN 2024-000469)

Obbola 21:135 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus och installation av eldstad

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus och installation av eldstad.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 21 737 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

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

Enligt detaljplanerna är högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad 3,6 m och byggrätten på fastigheten är högst 150 m² bruttoarea (BTA).

Sökt åtgärd innebär nybyggnad av fritidshus och installation av eldstad. Sökt fritidshus byggnadshöjd är 4,86 m och överskrider högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad med 1,26 m. Fritidshusets BTA är cirka 224 m² och utöver det finns ett garage med carport på fastigheten på 36 m² BTA och en friggebod. Total beräkningsgrundande BTA på fastigheten är cirka 260 m² och överskrider byggrätten med cirka 110 m² BTA. Det innebär att ansökan avviker från detaljplanerna och inte uppfyller förutsättningarna för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL.

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

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

Bedömningen är att detaljplanerna gäller och bestämmelserna ska följas. Det finns möjlighet och förutsättningar att genomföra ett planenligt förslag. Sökt åtgärd är inte en liten avvikelse och inte heller bedöms de vara förenlig med detaljplanernas syfte.

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

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus och installation av eldstad på fastigheten Obbola 21:135. Fastigheten omfattas av detaljplanerna 2480K-P106/1991 och 2480K-P00/212.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-30
Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-30
Ansökan, inkommen 2024-04-24
Situationsplan, inkommen 2024-05-17
Planritning, inkommen 2024-05-30
Fasadritning, inkommen 2024-05-30
Sektionsritning, inkommen 2024-05-30
Nybyggnadskarta, inkommen 2024-05-17
Yttrande från sökande, inkommet 2024-05-17

Yttrande från sökande, inkommet 2024-05-30

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 184

Diariern: BN-2024/00221 (BN 2024-000427)

Huldran 10 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Avvikelsen gällande takvinkel är enligt nämnden acceptabel då en annan vinkel än den rådande skulle skapa en mycket sämre gestaltning. Avvikelsen i yta ser nämnden som acceptabel då avvikelser tidigare tillåtits.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåtits inom planområdet 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 nämnden ställer sig positiv till ansökan. Innan beslut så behöver ärendet sändas på hörande av remissinstanser och sakägare.

Byggnadsnämnden beslutar att ärendet ska på hörande. Om inga negativa synpunkter ges ordförande i delegation att besluta i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Huldran 10 och omfattas av detaljplan 2480K-P01/15.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-29

Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-29

Ansökan, inkommen 2024-04-16

Plan- och fasadritning, situationsplan, inkommen 2024-04-16

Flygfoto från sökande, inkommet 2024-05-28

Yttrande från sökande, inkommet 2024-05-28

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Stina Fahlgren (C) med instämmande av Wilma Hvirfvel (L), Jeanette Kjellberg (MP), Ulrik Berg (M) och Mikael Berglund (S) – Återremiss för hörande av berörda sakägare och delegation till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet och delegera till ordföranden att besluta i ärendet.

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 185

Diarienum: BN-2024/00215 (BN 2024-000350)

Sävar 19:5 - Bygglov för ändrad användning från industrilokal till gym (ny prövning)

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning från industrilokal till gym.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för ändrad användning från industrilokal till gym.

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

3. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
4. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas den i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
5. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 4 994 kr enligt tabell A2.26 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften har satts ned med 75 % gällande en åtgärd som innebär en förändring av motsvarande underlag tillhörande ett tidigare beviljat lov. Fakturan skickas separat.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Området befinner sig en omvandling från industri till service och bostäder. Sökt verksamhet är ett bra tillskott som inte kan tillgodoses på annan fastighet i området. Ansökan innebär ingen påtaglig negativ inverkan för närliggande fastigheter eller allmänheten.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovets en liten avvikelser, därtill i enlighet 9 kap. 31 e § PBL att ingen betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen påverkas sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändrad användning från industrilokal till gym på fastigheten Sävar 19:5. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P SÄ A2/20.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-24
Ärenderedogörelse, daterad 2024-05-24
Ansökan, inkommen 2024-04-03
Situationsplan, fasad- och sektionsritning, inkommen 2024-04-15
Planritning, inkommen 2024-04-19
Yttrande från sakägare, inkommet 2024-04-23

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

Slutbesked

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

Den fortsatta hanteringen av projektet fram till att ett slutbesked har getts kommer att ske i det pågående ärendet BN-2022/00370.

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 190

Diarienum: BN-2024/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden maj 2024

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden, maj 2024.

Ärendebeskrivning

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

Ordförandebeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

1 beslut om bygglov enligt förteckning.

Förvaltningschefens delegationsbeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

1 beslut om vidaredelegation av beslutanderätt enligt förteckning.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:

- 207 (39 + 168) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.

2. Bostadsanpassning:

- 110 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 1 905 522 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 5 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 beslut om inhibition och 1 delvis ändrat BN beslut.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2024-06-13

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare