



ÖREBRO

Byggnadsnämnden

Datum: 2017-01-26
Klockan: 09:00 - 12:00
Plats: Sessionssalen SBH2

Närvarande ledamöter

Carina Toro Hartman (S)
Linda Larsson (C)
Leif Landén (S) §§ 1 - 16
Siv Lord (S)
Kemal Hosu (S)
Elona Malm (S)
Björn Sundström (KD)
Anders Gunnarsson (C)
Maria Westerholm (V)
Catarina Reinstam Nelander (M)
Ann-Britt Stålblad (M)
Jimmy Larsson (SD)
Marcus Willén Ode (MP)
Zara Domargård (L)

Tjänstgörande ersättare

Madelene Vikström (S) §§ 17 - 28
Christina Hjulström (MP) §§ 1 - 28

Närvarande ersättare

Ulrika Schortz (KD)
Håkan Larsson (C)
Nisvet Okanovic (S)
Sara Wikberg (S)

Övriga

Erica Ek Biträdande Stadsantikvarie
Erik Sahlin Nämndadministratör
Josefin Hane Bygglovshandläggare
Peder Hallkvist Stadsarkitekt
Sofia Lindén Avdelningschef
Ulf Nykvist Planstrateg
Åsa Bellander Förvaltningschef
Kristofer Sjöo

Anders Pernefalk
Emelie Folkö
Philip Cedergren
Malin Palmgren
Niklas Gustafsson
Therese Pettersson

Paragraf 1-28

Erik Sahlin, sekreterare

Justerat den 31 januari 2017

Carina Toro Hartman, ordförande

Ann-Britt Stålblad, justerare

Justeringen tillkännagiven på kommunens anslagstavla den 1 februari 2017.

§ 1 Justering

Förslag till beslut

Förslag:

Ordinarie: Ann Britt Stålblad (M)
Ersättare: Catarina Reinestam Nelander (M)
Tid: Tisdag den 31 januari, kl 10:00
Plats: Stadsbyggnadshus 2

Nämndens behandling

Catarina Reinestam Nelander (M) kan inte närvara vid den föreslagna tidpunkten. Istället föreslås Jimmy Larsson (SD) bli ersättande justerare.

Beslut

Ordinarie: Ann Britt Stålblad (M)
Ersättare: Jimmy Larsson (SD)
Tid: Tisdag den 31 januari, kl 10:00
Plats: Stadsbyggnadshus 2

§ 2 Godkännande av närvaro

Handläggare: Erik Sahlin

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden kan godkänna närvaro för utomstående och ej föredragande tjänstemän. På sammanträdet den 26 januari 2017 önskar Stadsbyggnad presentera nyanställd biträdande stadsantikvarie Kristofer Sjöo.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner närvaro för biträdande stadsantikvarie Kristofer Sjöo på sammanträdet den 26 januari 2017.

Nämndens behandling

Vid nämnden närvarar även nyanställd detaljplanehandläggare Emelie Folkö. Nämnden föreslås även godkänna hennes närvaro.

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner närvaro för biträdande stadsantikvarie Kristofer Sjöo samt detaljplanehandläggare Emelie Folkö på sammanträdet den 26 januari 2017.

§ 3 Anmälan av presidieberedning

Handläggare: Erik Sahlin

Ärendebeskrivning

Anmälan av ej protokollförd presidieberedning den 16 januari 2017, kl 13.00 - 15.00.

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Anmälan tas till protokollet.

Beslut

Anmälan tas till protokollet.

§ 4 Kallelse

Ärendenummer: Bn 797/2014

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner föreliggande dagordning.

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner föreliggande dagordning.

§ 5 Anmälan av övriga frågor

Handläggare: Carina Toro Hartman

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämndens ledamöter och ersättare ges möjlighet att anmäla övriga frågor som sedan besvaras av ordföranden och förvaltningen.

Förslag till beslut

Frågorna och tas till protokollet och blir besvarade på punkterna förvaltningen informerar resp. ordföranden informerar.

Nämndens behandling

Marcus Willén Ode (MP) efterfrågar en kommande dragning om färgbestämmelser. Ex. vad som kan och inte kan regleras i detaljplaner och vid försäljning.

Förvaltningen förbereder ett svar och återkommer vid ett senare tillfälle.

Beslut

Önskemålet tas till protokollet och förvaltningen återkommer med information vid ett senare nämndsammanträde.

§ 6 Informationspunkt: Överklagandeprocessen för bygglov och detaljplaner

Handläggare: Sofia Lindén, Ulf Nykvist

Ärendebeskrivning

Stadsbyggnad informerar om överklagandeprocessen för bygglov och detaljplaner.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

§ 7 Informationspunkt: Lägesrapport om ny detaljplan i Marieberg

Handläggare: Anders Pernefalk

Ärendebeskrivning

Stadsbyggnad informerar om statusen för ny detaljplan i Marieberg.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

§ 8 Gasklockan 2 m.fl. (Österplan), beslut om granskning av detaljplan

Ärendenummer: Bn 153/2015

Handläggare: Ulf Nykvist

Ärendebeskrivning

Detaljplanens syfte är att planlägga första etappens omvandling av kv. Gasklockan vid Österplan från ett industrikvarter till en blandad bebyggelse med bostäder, kontor, handel, förskola och mindre verksamheter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse

Planbeskrivning

Detaljplan

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Delegationsbeslut, behovsbedömning

Div. utredningar, miljöutredning, riskbedömning, geoteknik, solstudie, parkgestaltning

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Förslag till detaljplan för Gasklockan 2 m.fl. Österplan ska ställas ut för granskning i enlighet med bestämmelserna i 5 kap 18 § plan- och bygglagen (2010:900)

Beslut

Förslag till detaljplan för Gasklockan 2 m.fl. Österplan ska ställas ut för granskning i enlighet med bestämmelserna i 5 kap 18 § plan- och bygglagen (2010:900)

§ 9 Signalen 3 och 8 (Atlas Copco), antagande av detaljplan

Ärendenummer: Bn 409/2016

Handläggare: Malin Palmgren och Niklas Gustafsson

Ärendebeskrivning

Planförslaget syftar till att möjliggöra för en ny kontorsbyggnad i anslutning till befintlig bebyggelse på Atlas Copcos verksamhetsområde på Tullängen. Ansökan om ändring av detaljplan har inkommit från fastighetsägaren Jätten AB. Planförslaget innefattar en utökad byggrätt i planområdet där byggnadshöjden höjs från 12 respektive 13,5 meter till en högsta nockhöjd på 21 meter. Planen innefattar även att befintlig

bebyggelse av kulturhistoriskt värde skyddas genom att byggrätten framför dessa byggnader begränsas och skydds- och varsamhetsbestämmelser införs, samt bestämmelser för hantering av dagvatten.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2017-01-10

Planbeskrivning

Plankarta

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Delegationsbeslut

Behovsbedömning

Miljöteknisk utredning

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900) samt Kommunfullmäktiges delegation antar Byggnadsnämnden detaljplanen.

Planförslaget bedöms ej medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och följaktligen inte behöva innehålla en miljökonsekvensbeskrivning

Beslut

Med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900) samt Kommunfullmäktiges delegation antar Byggnadsnämnden detaljplanen.

Planförslaget bedöms ej medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen och följaktligen inte behöva innehålla en miljökonsekvensbeskrivning

§ 10 Loke 4 (Kasernvägen), begäran om planbesked

Ärendenummer: Bn 460/2016

Handläggare: Malin Palmgren

Ärendebeskrivning

Ansökan inkom den 2016-11-10 med en begäran om planbesked för att upprätta en detaljplan som möjliggör avstyckning av fastighet genom utökad byggrätt.

Utifrån det underlagsmaterial som inkommit och med hänsyn till bestämmelserna om allmänna och enskilda intressen i 2 kap PBL föreligger skäl att inte lämna ett positiv planbesked.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2017-01-10

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Ansökan om planbesked ges negativt planbesked, vilket innebär att kommunen inte avser att inleda en planläggning för det område som ansökan avser.

En avgift för planbeskedet med åttatusenåttahundrasextio (8860) kr, tas ut i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade plan- och bygglovstaxan.

Yrkande

Marcus Willén Ode (MP) yrkar på att nämnden beslutar att ge ansökan positivt planbesked och inleda planläggning av en utökad byggrätt till 25% av fastighetsarean för Loke 4, förutsatt att byggrätten nyttjas fullt ut.

Catarina Reinestam Nelander (M), Ann-Britt Stålblad (M), Christina Hjulström (MP) och Zara Anell (L) biträder Marcus Willén Odes (MP) yrkande.

Proposition

Byggnadsnämnden godkänner att ordföranden ställer förslagen mot varandra.

Ordföranden finner att Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Stadsbyggnads förslag till beslut.

Beslut

Ansökan om planbesked ges negativt planbesked, vilket innebär att kommunen inte avser att inleda en planläggning för det område som ansökan avser.

En avgift för planbeskedet med åttatusenåttahundrasextio (8860) kr, tas ut i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade plan- och bygglovstaxan.

Reservation

Samtliga ledamöter för (M), (MP) och (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för egna yrkanden.

§ 11 Redovisning av detaljplaner som gått ut på samråd och granskning

Handläggare: Detaljplanenheten

Ärendebeskrivning

Stadsbyggnad redogör för de detaljplaner som gått ut på samråd och granskning inför Byggnadsnämndens beslut om antagande.

Beslutsunderlag

Handlingar för:
Romanen 8
Graningesjön 4

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

§ 12 XX, Förhandsbesked nybyggnad av enbostadshus med vidbyggt garage, en maskinhall/hobbyverkstad och en komplementbyggnad

Handläggare: Aris Zenicanin

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2016-002896

Inkom 2016-10-18

Sökande:

XX

Ärendet avser prövning av förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus med vidbyggt garage, ett garage/maskinhall/hobbyverkstad om ca 140 m² och en komplementbyggnad på fastigheten XX som ligger strax sydost om Notboda fritidshusområde vid Hjälmarens. (ca 2 km öster om Hampetorp tätort)

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2017-01-04

Ansökan, 2016-10-18

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Med stöd av 9 kap. 17-18 § och 31 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL och med hänvisning till tjänsteutlåtande daterat den 2016-12-20 lämnas positivt förhandsbesked.

Villkor:

Ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till platsens karaktär och värden och anpassas efter den befintliga traditionella utformningen i trakten vad gäller hustyp och kulör. Den tänka maskinhallens storlek och höjd ska vara anpassad till den småskalighet som finns i bebyggelsen på platsen för att den inte ska ge ett dominerande intryck.

Maskinhallen/hobbyverkstad ska utformas med traditionella material för att anpassas till platsens karaktär och bebyggelse.

Beslut

Med stöd av 9 kap. 17-18 § och 31 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL och med hänvisning till tjänsteutlåtande daterat den 2016-12-20 lämnas positivt förhandsbesked.

Villkor:

Ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till platsens karaktär och värden och anpassas efter den befintliga traditionella utformningen i trakten vad gäller hustyp och kulör. Den tänka maskinhallens storlek och höjd ska vara anpassad till den småskalighet som finns i bebyggelsen på platsen för att den inte ska ge ett dominerande intryck.

Maskinhallen/hobbyverkstad ska utformas med traditionella material för att anpassas till platsens karaktär och bebyggelse.

§ 13 XX, Anmälan förmodad olovlig fasadändring

Handläggare: Therese Pettersson

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2011-000366

Inkom 2011-03-09

Motpart:

XX

Ärendet gäller olovlig fasadändring på en byggnad med högt kulturhistoriskt värde. Byte av fönster och ytterdörr har skett utan bygglov. Bygglov för byte av fönster har sökts vid två tillfällen med avslag som utgång i båda fallen. Bygglov för putsning av byggnaden i bruten vit kulör har beviljats med putsade fönsteromfattningar och putsade lisener (platta pelare) vid byggnadens hörn.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2016-11-30

Markering av enlufts- och tvålufts-fönster samt fönsterdörr och parfönsterdörr

Foto med markering av vidtagna åtgärder

Foto från Stadsbyggnads inventering 2010

Foto från tillsynsbesök 2011-03-09

Foto från tillsynsbesök 2016-01-26

Stadsantikvariens yttrande 2016-02-23

Yttrande från fastighetsägaren, 2011-03-23

Yttrande från fastighetsägaren, 2011-05-11

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Med stöd av 10 kap. 14 § äldre plan- och bygglagen (1987:10) föreläggs XX, och XX, lagfarna ägare till fastigheten XX, att på fastigheten XX vidta rättelse och återställa huvudbyggnadens ursprungliga karaktärsdrag genom att:

Anpassa fönstren så att de ligger i liv med huvudbyggnadens fasad.

Återställa/byta fönster på huvudbyggnaden.

- Fönster, markerade som nummer 1-8 i bilaga 1, ska bytas till fönster som i utseende överensstämmer med det ursprungliga utförandet vad gäller material, storlek på fönsterglas, storlek och dimensioner på fönsterkarm och fönsterbåge, indelning, upphängning/öppningssätt och kulör; det vill säga sidohängda utåtgående täckmålade vita enlufts-fönster av trä. Rutorna ska vara ospröjsade.

- Fönster, markerade som nummer 9-12 i bilaga 1, ska bytas till fönster som i utseende överensstämmer med det ursprungliga utförandet vad gäller material, storlek på fönsterglas, storlek och dimensioner på fönsterkarm och fönsterbåge, indelning, upphängning/öppningssätt och kulör; det vill säga sidohängda utåtgående täckmålade vita tvålufts-fönster av trä. Rutorna ska vara ospröjsade och fönsterkarmen ska ha en mittpost.

- Fönster med franskbalkong, markerad som nummer 13 i bilaga 1, ska bytas till enlufts-fönster med fönsterdörr som i utseende överensstämmer med det ursprungliga utförande vad gäller material, storlek på fönsterglas, storlek och dimensioner på fönsterkarm och fönsterbåge, indelning, upphängning/öppningssätt och kulör; det vill säga sidohängda utåtgående täckmålade vita enlufts-fönster och fönsterdörr av trä. Rutorna ska vara ospröjsade.

- Fönsterdörr, markerad som nummer 14 i bilaga 1, ska bytas till parfönsterdörr som i utseende överensstämmer med det ursprungliga utförande vad gäller material, storlek på fönsterglas, storlek och dimensioner på fönsterkarm och fönsterbåge, indelning, upphängning/öppningssätt och kulör; det vill säga sidohängd utåtgående täckmålade vit parfönsterdörr av trä. Rutorna ska vara ospröjsade.

- Vindsfönster, markerade som nummer 15-16 i bilaga 1, ska bytas till fönster som i utseende överensstämmer med det ursprungliga utförandet vad gäller material, indelning, upphängning/öppningssätt och kulör; det vill säga sidohängda utåtgående täckmålade vita enlufts-fönster av trä. Rutorna ska vara ospröjsade.

Åtgärderna ska vara utförda senast tolv (12) månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Med stöd av 10 kap. 18 § äldre plan- och bygglagen förenas föreläggandet med ett löpande vite. Vitet börjar löpa tolv (12) månader efter det att beslutet vunnit laga kraft och innebär att XX och XX var och en för sig ska betala 4 000 kr per månad fram till dess att hela föreläggandet har följts.

Beslut

Med stöd av 10 kap. 14 § äldre plan- och bygglagen (1987:10) föreläggs XX, och XX, lagfarna ägare till fastigheten XX, att på fastigheten XX vidta rättelse och återställa huvudbyggnadens ursprungliga karaktärsdrag genom att:

Anpassa fönstren så att de ligger i liv med huvudbyggnadens fasad.
Återställa/byta fönster på huvudbyggnaden.

- Fönster, markerade som nummer 1-8 i bilaga 1, ska bytas till fönster som i utseende överensstämmer med det ursprungliga utförandet vad gäller material, storlek på fönsterglas, storlek och dimensioner på fönsterkarm och fönsterbåge, indelning, upphängning/öppningssätt och kulör; det vill säga sidohängda utåtgående täckmålade vita enlufts-fönster av trä. Rutorna ska vara ospröjsade.

- Fönster, markerade som nummer 9-12 i bilaga 1, ska bytas till fönster som i utseende överensstämmer med det ursprungliga utförandet vad gäller material, storlek på fönsterglas, storlek och dimensioner på fönsterkarm och fönsterbåge, indelning, upphängning/öppningssätt och kulör; det vill säga sidohängda utåtgående täckmålade vita tvålufts-fönster av trä. Rutorna ska vara ospröjsade och fönsterkarmen ska ha en mittpost.

- Fönster med franskbalkong, markerad som nummer 13 i bilaga 1, ska bytas till enlufts-fönster med fönsterdörr som i utseende överensstämmer med det ursprungliga utförande vad gäller material, storlek på fönsterglas, storlek och dimensioner på fönsterkarm och fönsterbåge, indelning, upphängning/öppningssätt och kulör; det vill säga sidohängda utåtgående täckmålade vita enlufts-fönster och fönsterdörr av trä. Rutorna ska vara ospröjsade.

- Fönsterdörr, markerad som nummer 14 i bilaga 1, ska bytas till parfönsterdörr som i utseende överensstämmer med det ursprungliga utförande vad gäller material, storlek på fönsterglas, storlek och dimensioner på fönsterkarm och fönsterbåge, indelning, upphängning/öppningssätt och kulör; det vill säga sidohängd utåtgående täckmålade vit parfönsterdörr av trä. Rutorna ska vara ospröjsade.

- Vindsfönster, markerade som nummer 15-16 i bilaga 1, ska bytas till fönster som i utseende överensstämmer med det ursprungliga utförandet vad gäller material, indelning, upphängning/öppningssätt och kulör; det vill säga sidohängda utåtgående täckmålade vita enlufts-fönster av trä. Rutorna ska vara ospröjsade.

Åtgärderna ska vara utförda senast tolv (12) månader efter det att beslutet vunnit laga kraft.

Med stöd av 10 kap. 18 § äldre plan- och bygglagen förenas föreläggandet med ett löpande vite. Vitet börjar löpa tolv (12) månader efter det att beslutet vunnit laga kraft och innebär att XX och XX var och en för sig ska betala 4 000 kr per månad fram till dess att hela föreläggandet har följts.

§ 14 TEGELMÄSTAREN 7 (TEGELMÄSTARGÅRDEN 2), Anmälan förmodat olovligt byggande, inglasade uterum

Handläggare: Sophie Eriksson

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2010-001983

Inkom 2010-12-07

Motpart:
Riksbyggens Brf Tegelmästaren
Radiatorvägen 6
702 27, ÖREBRO

Ärendet gäller sanktionsavgift för att ha påbörjat byggnation av uterum utan bygglov eller startbesked på fastigheten Tegelmästaren 7. Fastigheten ligger i slutet på Örnsköldsgatan i Markbacken väster om centrala Örebro. Efter sammanställning av flygfoton och redovisning från fastighetsägaren när de olika uterummen byggdes skrevs bygglov för åtta stycken uterum i efterhand som beviljades 2016-12-14. Av dessa tas sanktionsavgift ut för två stycken som uppfördes för mindre än fem år sedan. Stadsbyggnad Örebro anser att Byggnadsnämnden ska besluta om en byggsanktionsavgift om 26 970 kr i ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2016-12-14
Uträkning av sanktionsavgift
Foton daterade 2010-12-07
E-post från bostadsrättsföreningen med redovisning av årtal för uppförande

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och 9 kap. 7 § 1 p plan- och byggförordningen (PBF 2011:388) uttas en byggsanktionsavgift med 26 970 kronor av Riksbyggens Brf Tegelmästaren, 16716453–1076 som uppfört inglasade uterum utan bygglov och startbesked.

Den särskilda avgiften (byggsanktionsavgiften) ska betalas inom två månader från det att Riksbyggens Brf Tegelmästaren blivit delgiven beslutet enligt 11 kap. 61 § PBL.

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och 9 kap. 7 § 1 p plan- och byggförordningen (PBF 2011:388) uttas en byggsanktionsavgift med 26 970 kronor av Riksbyggens Brf Tegelmästaren, 16716453–1076 som uppfört inglasade uterum utan bygglov och startbesked.

Den särskilda avgiften (byggsanktionsavgiften) ska betalas inom två månader från det att Riksbyggens Brf Tegelmästaren blivit delgiven beslutet enligt 11 kap. 61 § PBL.

§ 15 XX, Anmälan förmodat olovlig ändring av fasadfärg

Handläggare: Therese Pettersson

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2016-001998
Inkom 2011-09-07

Motpart:
XX

Ändring har skett av fasadfärg från beige till vit på radhus inom radhuslänga om fyra radhus. Stadsbyggnad bedömer att den ändrade fasadfärgen inte är en så väsentlig förändring av byggnadens eller områdets karaktär så att bygglov krävs för åtgärden. Stadsbyggnad bedömer vidare att det enskilda intresset att omfärga fasaden väger tyngre än det allmänna intresset att bibehålla den ursprungliga kulören på radhuset. Således får fasadförändringen anses vara utförd på ett sådant tillräckligt varsamt sätt som är rimligt att kräva i det aktuella fallet och inte heller ett störande inslag i stadsbilden som inte kan accepteras. Skäl att ingripa mot åtgärden saknas.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2017-01-09
Anmälan (2016-07-25)
Foto från tillsynsbesök (2016-09-22)
Stadsantikvariens yttrande (2016-12-21)
Rättsutredning (2017-01-09)

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Ärendet avslutas utan ytterligare åtgärd.

Beslut

Ärendet avslutas utan ytterligare åtgärd.

§ 16 XX, Anmälan förmodad olovlig ändring av färgsättning på enbostadshus

Handläggare: Therese Pettersson

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2014-000884
Inkom 2014-04-28

Motpart:
XX

Ändring har skett av putsad fasadfärg från aprikos/beige till vit på fristående enbostadshus inom en grupp om tre enhetliga hus. Stadsbyggnad bedömer att den ändrade fasadfärgen inte är en så väsentlig förändring av byggnadens eller områdets karaktär så att bygglov krävs för åtgärden.

Stadsbyggnad bedömer vidare att det enskilda intresset att omfärga fasaden väger tyngre än det allmänna intresset att bibehålla den ursprungliga kulören på byggnaden. Således får fasadförändringen anses vara utförd på ett sådant tillräckligt varsamt sätt som är rimligt att kräva i det aktuella fallet och inte heller ett störande inslag i stadsbilden som inte kan accepteras. Skäl att ingripa mot åtgärden saknas.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2017-01-09
Anmälan (2014-04-28)
Foto från tillsynsbesök (2016-09-22)
Yttrande från fastighetsägare (2016-10-11)
Stadsantikvariens yttrande (2016-12-21)
Rättsutredning (2017-01-09)

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Ärendet avslutas utan ytterligare åtgärd.

Beslut

Ärendet avslutas utan ytterligare åtgärd.

§ 17 MIKAEL 2:94 (Västra Nobelgatan), Anmälan för opassande placering av återvinningsstation samt ovårdad tomt

Handläggare: Kristina Holmberg

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2015-000853
Inkom 2015-04-10

Motpart:

Örebro Kommun
Box 30000
701 35, ÖREBRO

Ärendet gäller att det har inkommit en anmälan om att en återvinningsstation numera står utan giltig lov samt att det ska ha tillkommit kärl som inte ingår i något lov. Klagande vill mena att stationen står på en olämplig plats och då denne anser att den står utan lov, så ska den tas bort.

Stadsbyggnad har kommit fram till att stationen har erforderlig lov och att lovet gäller kärl inom ett visst område med ett visst syfte, därför föreslår Stadsbyggnad att ärendet avslutas utan ytterligare åtgärd.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2017-01-04
Anmälan, inkom den 10 april 2015
Bild från tillsynsbesök den 18 maj 2015 (1 sida)
Anmälan, inkom den 19 maj 2015
E-post från klagande, inkom den 1 oktober 2015, samt svar till denne,
expedierades den 10 oktober 2015

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Med stöd av 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900)(PBL) avslutas ärendet utan ytterligare åtgärd.

Beslut

Med stöd av 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900)(PBL) avslutas ärendet utan ytterligare åtgärd.

§ 18 XX, Anmälan förmodat olovligt byggande komplementbyggnad

Handläggare: Jonny Hannason

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2016-002749
Inkom 2016-12-02

Motpart:

XX

Ärendet avser byggsanktionsavgift för att ha påbörjat byggnation av en komplementbyggnad innan ett startbesked meddelats. Fastigheten XX ligger i Brickeberg ca 5 km söder om centrala Örebro.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2016-12-05
Beräkning av byggsanktionsavgift

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) och 9 kap. 6 § 2 p plan- och byggförordningen (2011:338) (PBF) uttas en byggsanktionsavgift med 11 407 kronor av fastighetens ägare XX för att ha påbörjat byggnationen av komplementbyggnaden innan startbesked meddelats.

Den särskilda avgiften (byggsanktionsavgiften) ska betalas inom två månader från det att fastighetsägaren XX blivit delgiven, beslutet enligt 11 kap. 61 § PBL.

Beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) och 9 kap. 6 § 2 p plan- och byggförordningen (2011:338) (PBF) uttas en byggsanktionsavgift med 11 407 kronor av fastighetens ägare XX för att ha påbörjat byggnationen av komplementbyggnaden innan startbesked meddelats.

Den särskilda avgiften (byggsanktionsavgiften) ska betalas inom två månader från det att fastighetsägaren XX blivit delgiven, beslutet enligt 11 kap. 61 § PBL.

§ 19 XX, Bygglov tillbyggnad av enbostadshus

Handläggare: Daniel Andersson

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2016-002658

Inkom 2016-11-16

Sökande:

XX

Ärendet avser tillbyggnad av enbostadshus i två plan på fastigheten XX som ligger längs XX ca 9 km söder om centrala Örebro. Tillbyggnaden ska göras i två plan åt söder och i ett plan åt öster. Detaljplanen tillåter endast ett plan. Enplans tillbyggnaden placeras på mark som inte får bebyggas enligt detaljplan.

Örebro stadsbyggnad bedömer att avvikelserna inte kan ses som en mindre avvikelse från gällande detaljplan med hänsyn tagen till det rådande rättsläget.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2016-12-19, rev 2017-01-10

Yttrande från sökande, 2017-01-09

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Ansökan om bygglov avslås med stöd av 9 kap. 30 § 2p plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) och med hänvisning till tjänsteutlåtande 2016-12-19, eftersom åtgärden strider mot gällande detaljplan.

Yrkande

Carina Toro Hartman (S) yrkar att Byggnadsnämnden beviljar bygglovet, bilaga.

Catarina Reinstam Nelander (M), Ann-Britt Stålblad (M) Zara Anell (L), Christina Hjulström (MP), Maria Westerholm (V), Marcus Willén Ode (MP) och Jimmy Larsson (SD) biträder Carina Toro Hartmans (S) yrkande.

Proposition

Byggnadsnämnden godkänner att ordföranden ställer förslagen mot varandra.

Ordföranden finner att Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Carina Toro Hartmans (S) yrkande.

Beslut

Byggnadsnämnden bifaller bygglovsansökan i dess helhet.

Kontrollansvarig för åtgärden är som byggherren föreslagit Johan Åhlén.

Upplysningar:

Obs! Byggnationen får inte påbörjas innan byggnadsnämnden meddelat startbesked.

Handlingar inför startbesked:

- förslag på kontrollplan
- konstruktionsritningar, grund och stomme
- intyg om utförd dimensioneringskontroll för grund och stomme
- färdigställandeskydd
- ventilationsritningar
- VA-handlingar
- redovisning av u-värden

Byggnadsnämnden tar ut en avgift för beslutet med 17 370 kr i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade bygglovstaxan. Fakturan skickas separat.

Bygglovets upphör att gälla om åtgärden inte påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från det datum då bygglovets laga kraft.

§ 20 ÅTERVÄNDAN 1:18 (KATRINELUND 472), ÅTERVÄNDAN 1:23, Strandskyddsdispens anordnande av bryggor och trädäck (numrerade 1,2 & 3)

Handläggare: Tommy Carlmark

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2016-001293

Inkom 2016-06-13

Sökande:

Katrinelund I Närke AB

Villagatan 4

702 15, ÖREBRO

Ärendet gäller ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna för byggnation av 3 stycken bryggor/trädäck på fastigheterna Återvändan 1:18 & Återvändan 1:23. Fastigheterna ligger i Katrinelund cirka 21 km Öster om centrala Örebro. Bryggorna är redan uppförda. Örebro stadsbyggnad

bedömer att särskilda skäl framkommit som kan godtas avseende brygga nummer 1 & 2. För brygga nummer 3 bedömer Örebro stadsbyggnad att det finns särskilda skäl som kan godtas utifrån de redovisade förändringar som ska göras för brygga 3.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2017-01-04

Ansökan, 2016-06-13

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Strandskyddsdispens meddelas för brygga nummer 1 med stöd av 7 kap 18b § miljöbalken (MB) och 7 kap 18c § 4 p och med hänvisning till tjänsteutlåtande 2017-01-04.

Strandskyddsdispens meddelas för bryggorna nummer 2 och 3 med stöd av 7 kap 18b § miljöbalken (MB) och 7 kap 18c § 3 p & 5 p och med hänvisning till tjänsteutlåtande 2017-01-04.

Endast den yta som bryggorna 1, 2 och 3 upptar får ianspråkta för det avsedda ändamålet.

Villkor brygga 1:

Strandskyddsdispensen för brygga 1 villkoras med att det inte får vidtas åtgärder som avhåller allmänheten från att nyttja passagen ytterst längst bryggan.

Villkor brygga 2 & 3:

Strandskyddsdispensen för brygga 2 och 3 villkoras med att bryggorna inte får förses med skyltar, sittgrupper eller andra anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas på bryggan.

Beslut

Strandskyddsdispens meddelas för brygga nummer 1 med stöd av 7 kap 18b § miljöbalken (MB) och 7 kap 18c § 4 p och med hänvisning till tjänsteutlåtande 2017-01-04.

Strandskyddsdispens meddelas för bryggorna nummer 2 och 3 med stöd av 7 kap 18b § miljöbalken (MB) och 7 kap 18c § 3 p & 5 p och med hänvisning till tjänsteutlåtande 2017-01-04.

Endast den yta som bryggorna 1, 2 och 3 upptar får ianspråkta för det avsedda ändamålet.

Villkor brygga 1:

Strandskyddsdispensen för brygga 1 villkoras med att det inte får vidtas åtgärder som avhåller allmänheten från att nyttja passagen ytterst längst bryggan.

Villkor brygga 2 & 3:

Strandskyddsdispensen för brygga 2 och 3 villkoras med att bryggorna inte

får förses med skyltar, sittgrupper eller andra anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas på bryggan.

§ 21 Namnärende, Palmbohult 2:1 m.fl., nya gator

Ärendenummer: Bn 486/2016

Handläggare: Erica Ek

Ärendebeskrivning

I samband med att Byggnadsnämnden har antagit en detaljplan för Palmbohult 2:1 finns behov av namn på nya gator. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av ett nytt verksamhetsområde. Namnsättningen föreslås att utgå från namn på äldre gårdar och torp inom det aktuella området.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, 2017-01-11

Karta, 2017-01-12

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Stadsbyggnads tjänsteskrivelse 2017-01-11 att:

Gatan markerad på kartan med nr. 1 får namnet Valltorpsvägen, gatan markerad mer nr. 2 får namnet Larslundsvägen, gatan markerad med nr. 3 får namnet Norra Palmbohultsvägen och gatan markerad med nr. 4 får namnet Södra Palmbohultsvägen.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Stadsbyggnads tjänsteskrivelse 2017-01-11 att:

Gatan markerad på kartan med nr. 1 får namnet Valltorpsvägen, gatan markerad mer nr. 2 får namnet Larslundsvägen, gatan markerad med nr. 3 får namnet Norra Palmbohultsvägen och gatan markerad med nr. 4 får namnet Södra Palmbohultsvägen.

§ 22 Stickprov, bygglov

Handläggare: Sofia Lindén

Ärendebeskrivning

Stadsbyggnad redogör för handläggningen av bygglovsärende där beslutet har fattats på delegation.

Förslag till beslut

Stadsbyggnad har tagit del av informationen.

Beslut

Stadsbyggnad har tagit del av informationen.

§ 23 Anmälan av delegationsbeslut

Ärendenummer: Bn 37/2016

Handläggare: Erik Sahlin

Ärendebeskrivning

Alla beslut fattade med stöd av delegation av tjänsteman, ordförande eller utskott ska anmälas till Byggnadsnämnden enligt 6 kap. 35 § KL.

Beslutsunderlag

Nedanstående beslut anmäls:

Lista på bygglov perioden december 2016

Lista på beslut av ordföranden december 2016

Lista på beslut ur W3D3 december 2016

Lista på belägenhetsadresser december 2016

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av besluten.

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av besluten.

§ 24 Anmälan av överklagade beslut

Handläggare: Erik Sahlin

Ärendebeskrivning

Redovisning av överklagade beslut.

Överklagan har rättidsprövats av Byggnadsnämnden och sedan skickats till Länsstyrelsen för avgörande.

Beslutsunderlag

Lista på överklagade beslut 2016-12-01 tom 2016-12-31

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

§ 25 Anmälan av detaljplaner som vunnit laga kraft

Handläggare: Erik Sahlin

Ärendebeskrivning

Stadsbyggnad anmäler de detaljplaner som har vunnit laga kraft

Beslutsunderlag

Laga kraft-bevis för fastigheterna:

Nikolai 3:63

Järnet 21 och 22

Kråkan 9 mfl

Förslag till beslut

Byggnadsnämndens har tagit del av informationen

Beslut

Byggnadsnämndens har tagit del av informationen

§ 26 Anmälan av beslut från Länsstyrelsen, Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen

Handläggare: Erik Sahlin

Ärendebeskrivning

Anmälan av beslut fattade av Länsstyrelsen, Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen i ärenden som Byggnadsnämnden fattat beslut.

Beslutsunderlag

Anmälda beslut för:

Opphammar 2:32

Åsta 11:1

Kårsta 3:21

Almby 13:42

Vinthunden 4

Ruddammen 1:37

Törsjö 6:63

Hovsta Gryt 3:69

Garphyttan 5:190

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av besluten.

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av besluten.

§ 27 Ordföranden informerar

Handläggare: Carina Toro Hartman

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämndens ordförande ger aktuell information till nämnden.

Nämnden är kallad till syn av Mark- och miljödomstolen rörande ärendet med Nettos skylt.

Information om preliminär planering av vårens nämnder:

1 mars, heldag (ÖP-genomgång)

30 mars, halvdag

27 april, heldag (info om S:a Ladugårdsängen, etapp 2)

23 maj, heldag

15 juni, heldag (bussresa)

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

§ 28 Förvaltningen informerar

Handläggare: Åsa Bellander

Ärendebeskrivning

Stadsbyggnad ger aktuell information till Byggnadsnämnden:

- ekonomisk redovisning
- handläggningstider
- NKI
- Bemanningläget på Stadsbyggnad

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Yrkande

Ansökan i den del som avser tillbyggnaden mot söder strider mot stadsplanen då denna tillbyggnad är avsedd att uppföras i två våningar samtidigt som den gällande stadsplanen från 1962 endast tillåter en våning. (Nedan kallas stadsplanen för detaljplan)

Det finns en etablerad praxis från mark- och miljööverdomstolen som får anses innebära att ett uppförande av ett bostadshus i två våningar, som stark huvudregel, inte är att anse som en liten avvikelse från detaljplanen när det finns en planbestämmelse som endast tillåter en våning. Frågan är om det i nu aktuellt ärende kan anses föreligga omständigheter som innebär att det finns skäl att frångå denna huvudregel.

Bostadshuset på fastigheten Mosås 7:13 fanns redan på platsen när detaljplanen antogs 1962. Det innebär alltså att det 1962 beslutades om en detaljplan, med bl.a. en planbestämmelse om att endast bostadshus i en våning får uppföras, trots att det vid den tidpunkten redan fanns ett bostadshus på platsen i två våningar. Det får enligt nämndens mening antas att syftet med denna planbestämmelse i första hand var att förhindra att nya byggnader uppförs med fler än en våning och inte att förhindra rimliga tillbyggnader i två våningar på bostadshus som redan 1962, vid planantagandet, var uppförda i två våningar. Med hänsyn härtill samt till tillbyggnadens förhållandevis begränsade omfattning, förhållandena på platsen och övriga omständigheter finns enligt nämnden skäl att i nu aktuellt ärende frångå den ovan redovisade huvudregeln. Byggnadsnämnden anser således i enlighet härmed att tillbyggnaden mot söder är att anse som en sådan liten avvikelse från detaljplanen som avses i 9 kap. 31 b § PBL, trots att denna tillbyggnad omfattar två våningar. Åtgärden är även i enlighet med detaljplanens syfte.

Ansökan i den del som avser tillbyggnaden mot öster strider mot detaljplanen, eftersom denna tillbyggnad till övervägande del placeras på mark som inte får bebyggas. Med hänsyn till tillbyggnadens förhållandevis begränsade storlek, förhållandena på platsen och övriga omständigheter anser nämnden att även denna tillbyggnad mot öster är att anse som en sådan liten avvikelse från detaljplan som avses i 9 kap. 31 b § PBL. Även denna åtgärd är i enlighet med detaljplanens syfte.

I enlighet med det som redovisas ovan anser byggnadsnämnden att det föreligger skäl att bifalla ansökan i dess helhet.

Carina Toro Hartman (S)
Byggnadsnämndens ordförande