

Byggnadsnämnden

Datum: 2020-02-20
Tid: 09:00–13:00
Plats: Citypassagen, Nämndesal Berget

Närvarande ledamöter

Anders Hagström (KD)
Kemal Hoso (S)
Håkan Jacobsson (M)
Siv Lord (S)
Gösta Eriksson (S)
Madelene Vikström (S)
Nisvet Okanovic (S)
Anders Gunnarsson (C)
Håkan Larsson (C)
Jessica Carlqvist (V)
Ann-Britt Stålblad (M)
Magnus Ståhlberg (M)
Meriton Rexhepi (M)
Zara Anell (L)
Maria Falk (SD)

Närvarande ersättare

Elona Malm (S)
Mats Grandin (S)
Ingvar Karlsson (S)
Ulrika Schortz (KD) §§ 20-37
Lisbeth Lund (V)
Adrian Linde (M)
Jerk Alton (L)
Markus Allard (ÖrP)

Övriga

Anna Dahlén	Nämndsekreterare
Ulf Nykvist	Planstrateg
Peder Hallkvist	Stadsarkitekt
Patrik Kindström	Verksamhetschef
Jennifer Welin	Enhetschef
Erica Ek	Stadsantikvarie
Eva Barrera Glader	Kvalitetsledare
Per Undén	Kommunjurist

Paragraf 20–43

Anna Dahlén, sekreterare

Digitalt justerat protokoll

Anders Hagström (KD), ordförande

Jessica Carlqvist (V), justerare

§ 20 Beslut om närvaro

Handläggare: Anna Dahlén

Ärendebeskrivning

Då Byggnadsnämnden, på grund av myndighetsutövning, har stängda sammanträden behöver nämnden ta beslut om någon utomstående får närvara under nämndsammanträdet.

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Byggnadsnämnden beslutar att följande personer får närvara hela sammanträdet:

- Kicki Söderback, stadsbyggnadsantikvarie
- Lisa Åhl, tillsynshandläggare
- Alexander Jansson, praktikant

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att följande personer får närvara hela sammanträdet:

- Kicki Söderback, stadsbyggnadsantikvarie
- Lisa Åhl, tillsynshandläggare
- Alexander Jonsson, praktikant

§ 21 Årsberättelse - Byggnadsnämnden 2019

Ärendenummer: Bn 387/2019

Handläggare: Anna Jonasson och Patrik Kindström

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämndens budgetram, efter reducering av årets effektiviseringskrav, för 2019 uppgår till 5,7 mnkr. 2019 års effektiviseringskrav uppgår till 55 tkr och motsvarar en reducering av budgetramen med 1 %. Effektiviseringskravet hanterades genom en minskning av nämndens budgetram med hela beloppet, då nämndens behov av medel under senaste åren har setts tillgodogöras inom en lägre ram. Omprövningskravet ser ut att uppfyllas för året.

Byggnadsnämnden redovisar för 2019 en negativ avvikelse på -2,6 mnkr. De avgiftsfinansierade verksamheterna uppvisar en negativ budgetavvikelse om cirka -4 mnkr. Detta hänförs till lägre inkomna intäkter från avgifter än motsvarande upparbetade kostnader för både Detaljplan och Bygglov. Inom Detaljplan fattades beslut att under 2019 avräkna en intäkt som avser planavgifter kopplat till ärende Bn 271/2008 Alnängarna Olaus petri 3:233. Avräkningen av intäkt mot Detaljplan syftar till att justera en förutbetalld planavgift för Alnängarna mot Exploateringsenheten inom programnämndens egen verksamhet, vilket är den främsta orsaken till verksamhetens negativa avvikelse. Utöver detta har intäkter uteblivit för detaljplaner som upphävts av Mark- och miljööverdomstolen, Norra Marieberg

verksamhetsområde och Ormesta. Hade dessa intäkter inkommit under året hade resultatet för detaljplaneverksamheten istället visat ett positivt resultat. Den negativa avvikelsen för Bygglov kan härledas till en viss nedgång av intäkter under året då byggkonjunkturen förändrats sedan föregående år. Dock utgörs avvikelsen till störst del av att upparbetade kostnader är högre än upparbetade intäkter, vilket främst hänförs till tidskrivning mot bygglovsärenden och därmed har inte årets intäkter täckt årets upparbetade kostnader. Denna negativa avvikelse minskas dock av den positiva avvikelsen inom den skattefinansierade delen av Samhällsbyggnadsverksamheten och därmed uppvisas en samlad nettoavvikelse för Byggnadsnämnden på -2,6 mnkr. Den politiska verksamheten, som utgörs av arvoden samt övriga omkostnader för nämndens medlemmar, uppvisar för perioden en knapp positiv budgetavvikelse, vilket bidrar till att minska nämndens totala negativa avvikelse för perioden.

Resultatet i årsberättelsen visar att Byggnadsnämnden i mycket hög utsträckning kommer att uppfylla sina åtaganden inom de politiska målen från Övergripande strategi och budget (ÖSB) 2019. Grunduppdraget säkras löpande och det finns ett kontinuerligt pågående kvalitetsarbete för att effektivisera arbetssätten, med fokus på bättre flöde över avdelnings- och förvaltningsgränserna där målgruppernas behov är ledstjärna. Verksamheten deltar i flera stora utvecklingsprojekt inom digitalisering för att öka effektivitet och tillgänglighet.

Beslutsunderlag

Årsberättelse 2019 Byggnadsnämnden

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

1. Byggnadsnämnden fastställer Årsberättelse 2019.
2. Årsberättelsen överlämnas till Programnämnd samhällsbyggnad för vidare hantering.

Beslut

1. Byggnadsnämnden fastställer Årsberättelse 2019.
2. Årsberättelsen överlämnas till Programnämnd samhällsbyggnad för vidare hantering.

§ 22 En del i en kontinuerlig översiktsplanering

Handläggare: Johanna Östman och Peter Sundström

Ärendebeskrivning

Samhällsförändringar sker i allt snabbare takt. Nya planeringsförutsättningar och intressen gör att ÖPn behöver ses över kontinuerligt för att utvärdera dess aktualitet. Löpande uppföljningar av ÖPn fungerar som underlag för och

underlättar prövningen av ÖPns aktualitet som enligt Plan- och bygglagen görs minst en gång under mandatperioden.

Örebro kommun/Stadsbyggnad, gör en årlig uppföljning för att kartlägga ÖPns efterlevnad och aktualitet. En del i det arbetet är denna enkät som syftar till att följa upp hur väl ÖPn fungerar i Örebro kommun. Enkäten planeras att gå ut till tjänstepersoner inom programområde Samhällsbyggnad samt Samhällsutvecklingsavdelningen på KSF samt ledamöter och ersättare i PNS och BN. Enkäten skickas även till de kommunala bolagen.

Beslutsunderlag

Muntlig information

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

- Informationen tas till protokollet

Beslut

- Informationen tas till protokollet

§ 23 Information om KORSNINGEN 1

Handläggare: RoseMarie Almqvist, Peder Hallkvist, Ellinor Segerlind, Utopia arkitekter och Castellum

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2019-001855

Utopia arkitekter och Castellum presenterar bygglovhandlingar för projektet ”Vi ger arkitekten makten”

Beslutsunderlag

Muntlig information

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Informationen tas till protokollet

Beslut

Informationen tas till protokollet

§ 24 Remiss - Handlingsplan Grönstrategin

Ärendenummer: Bn 412/2019

Handläggare: Philip Cedergren

Ärendebeskrivning

Handlingsplan innehåller åtgärder som ska bidra till uppfyllelse av grönstrategins mål. Av de åtgärder som Örebro kommun ska göra för att Grönstrategins mål ska uppnås är det i första hand Strategi 1 och Strategi 4 som berör Byggnadsnämndens verksamhet. Byggnadsnämnden anser att det är positivt att ett förslag till grönytefaktor tas fram och anser vidare att det är viktigt att en förvaltningsövergripande samarbetsgrupp etableras för att arbetet med grönstrategin inte ska riskera att begränsas till enstaka nämnder eller förvaltningar. Byggnadsnämnden tycker också att det är bra om riktvärdena för tillgången till grönområden utvärderas. Byggnadsnämnden är positiv till att utveckla arbetet med landskapsanalyser som ett redskap i planprocessen. Implementeringen kommer innebära att tid och därmed personalresurser måste avsättas för att genomföra åtgärderna som föreslås i handlingsplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2020-02-20

Remissversion av Handlingsplan för grönstrategin

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Stadsbyggnads förslag på remissvar antas och lämnas till Programnämnd samhällsbyggnad.

Beslut

Stadsbyggnads förslag på remissvar antas och lämnas till Programnämnd samhällsbyggnad.

§ 25 Remiss - Synpunkter på remiss om Boverkets föreskrifter och allmänna råd om detaljplan med planbeskrivning

Ärendenummer: Bn 405/2019

Handläggare: Johanna Thuresson och Jimmy Bergkvist

Ärendebeskrivning

Med syfte att skapa förutsättningar för ett digitalt utbyte av detaljplaneinformation och att effektivisera samhällsbyggnadsprocessen beslutade riksdagen om en ändring av PBL om att regeringen, eller den myndighet regeringen bestämmer, får meddela föreskrifter till 4 kap. PBL om standarder för detaljplaner och planbeskrivningar. Ändringen trädde ikraft den 1 juli 2018. Regeringen beslutade därefter om ändring av plan- och byggförordningen (2011:338), PBF som trädde ikraft den 1 november 2018.

Ändringen innebär att Boverket får meddela föreskrifter om standarder för utformning av detaljplaner och planbeskrivningar enligt 4 kap. PBL.

Beslutsunderlag

Synpunkter på remiss om Boverkets föreskrifter och allmänna råd om detaljplan med planbeskrivning 2020-02-04

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Örebro kommun lämnar synpunkter på Boverkets föreskrifter och allmänna råd om detaljplan enligt bilaga.

Beslut

Örebro kommun lämnar synpunkter på Boverkets föreskrifter och allmänna råd om detaljplan enligt bilaga.

§ 26 Negativt planbesked - ARGONET 7

Ärendenummer: Bn 373/2019

Handläggare: Johanna Thuresson

Ärendebeskrivning

Ancore Örebro AB, org.nr. 559100-7421 inkom den 15 november 2019 med en begäran om planbesked för att utöka byggrätt om ca 200 kvm i ett plan. Fastigheten har sedan tidigare haft ett tillfälligt bygglov på denna plats som är markerad som prickmark. I nuläget nyttjas det tillfälliga bygglovet som utemarknad åt Jysk.

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 positivt planbesked.

Beslutet om planbesked är inte bindande och kan inte överklagas. Beslutet om avgift kan dock överklagas, se besvärshänvisning nedan. Fakturan kommer att skickas separat.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2020-01-28

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 niotusentrehundra (9300) kronor, tas ut i enlighet med den av kommunfullmäktige senast beslutade plantaxan.

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 niotusentrehundra (9300) kronor, tas ut i enlighet med den av kommunfullmäktige senast beslutade plantaxan.

§ 27 Granskning: Planändring av fastigheten Brunnen 3 och del av fastigheten Nikolai 3:117 i Adolfsbergs centrum (ICA Parkhallen)

Ärendenummer: Bn 73/2017

Handläggare: Erika Kinisjärvi

Ärendebeskrivning

Planförslaget har handlagts genom standardplanförfarande. Detaljplanen har varit ute på samråd mellan 16 september – 20 oktober 2019. Detaljplanen ska vara ute på granskning mellan 10 februari – 1 mars 2020.

Beslutsunderlag

ÄDP Brunnen 3 Planhandlingar granskning

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Informationen tas till protokollet

Beslut

Informationen tas till protokollet

§ 28 ÅSTA 5:5 (SÖDRA ÅSTA 325) Strandskyddsdispens för nybyggnad toalett och vindskydd

Handläggare: Mehdi Al-Khafagi

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2019-001854

Inkom: 2019-12-19

Ärendet gäller ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna för nybyggnad av toalett och vindskydd på fastigheten Åsta 5:5, skifte 2. Fastigheten utgörs av en mindre ö benämnd som Björkön. Örebro stadsbyggnad bedömer att särskilda skäl framkommit som kan godtas då området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2020-01-29 (rev. 2020-02-04)

Bilaga 2019-12-19

Ansökan om strandskyddsdispens 2019-12-19
E-post 2019-12-19
Situationsplan 2020-02-03

Bilagor

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Foton från platsen

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag Byggnadsnämnden:

Strandskyddsdispens meddelas för nybyggnad av toalett och vindskydd med stöd av miljöbalken (MB).

Endast den yta som byggnaderna upptar får ianspråkta för det avsedda ändamålet.

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 11 875 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

Beslut

Strandskyddsdispens meddelas för nybyggnad av toalett och vindskydd med stöd av miljöbalken (MB).

Endast den yta som byggnaderna upptar får ianspråkta för det avsedda ändamålet.

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 11 875 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

§ 29 x Strandskyddsdispens tillbyggnad fritidshus och nybyggnad komplementbyggnad

Handläggare: Mehdi Al-Khafagi

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG x
Inkom: 2019-12-09

Ärendet gäller ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna för nybyggnad av komplementbyggnad i form av verkstad, samt tillbyggnad av fritidshus på fastigheten x som ligger med adress x. Den aktuella platsen har besökts den 2020-01-13. Örebro stadsbyggnad bedömer att särskilda skäl framkommit som kan godtas då platsen bedöms vara ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2020-01-28 (rev. 2020-02-06)
Ansökan om strandskyddsdispens 2019-12-09

Situationsplan 2020-01-28
Tomtplatsbestämning 2020-02-06

Bilagor

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Remissvar från Kommunekologen inkommit den 2020-01-28
3. foton från platsen 2020-01-13

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Strandskyddsdispens meddelas för nybyggnad av komplementbyggnad samt tillbyggnad av fritidshus med stöd av miljöbalken (MB).

Som tomtplats får ianspråktagas den yta byggnaden upptar enligt markerad yta på 1450 kvadratmeter som framgår av situationsplanen 2020-02-06.

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 11 875 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

Beslut

Strandskyddsdispens meddelas för nybyggnad av komplementbyggnad samt tillbyggnad av fritidshus med stöd av miljöbalken (MB).

Som tomtplats får ianspråktagas den yta byggnaden upptar enligt markerad yta på 1450 kvadratmeter som framgår av situationsplanen 2020-02-06.

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 11 875 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

§ 30 x Förhandsbesked nybyggnad av tvåbostadshus

Handläggare: Arman Mohammadi

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG x

Inkom:2019-04-29

Ärendet gäller en ansökan om förhandsbesked för ett tvåbostadshus i form av parhus på fastigheten x som ligger i x ca 7 kilometer norr om Örebro. Stadsbyggnad Örebro bedömer att förslaget är lämpligt och kommer att ansluta väl till befintlig bebyggelse i området. Detta med hänvisning till det ställningstagande som finns för området, x, utifrån fördjupade översiktsplanen för Långenområdet och kommunens översiktsplan. Efter revidering som gjorts år 2018 i den fördjupade översiktsplanen nämns att ett 10-tal hus kan få tillkomma i dagsläget. Vatten och avlopp bedöms gå att lösa. Stadsbyggnad föreslår att Byggnadsnämnden ska besluta om ett positivt förhandsbesked för åtgärden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2020-01-29 (rev. 2020-02-06)
Epost 2020-01-20
Situationsplan 2020-01-20
Ansökan 2020-01-20

Bilagor

1. Remissvar från Översiktsplan och Kulturmiljö inkommit 2020-02-05

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Positivt förhandsbesked lämnas för åtgärden.

Villkor

Den nya bebyggelsen ska gestaltningsmässig anpassas till befintlig bebyggelsestruktur på platsen beträffande val av hustyp, kulörer, material samt placering av hus.

Beslut

Positivt förhandsbesked lämnas för åtgärden.

Villkor

Den nya bebyggelsen ska gestaltningsmässig anpassas till befintlig bebyggelsestruktur på platsen beträffande val av hustyp, kulörer, material samt placering av hus.

**§ 31 SLUSSEN 3, OLAUS PETRI 3:12 Tillsyn -
Byggsanktionsavgift**

Handläggare: Stefan Aläng

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2016-000128
Inkom: 2013-03-18

Källaren på ett mindre flerbostadshus, som ligger efter Oljevägen vid Slussparken öster om centrala Örebro, har uppförts utan att startbesked har meddelats. Startbesked har i lämnats i efterhand men Byggnadsnämnden är ändå skyldig att pröva frågan om byggsanktionsavgift ska tas ut. Då en överträdelse skett och inga särskilda skäl att sätta ner eller inte ta ut en avgift framkommit föreslår Stadsbyggnad att Byggnadsnämnden ska besluta om att ta ut en byggsanktionsavgift om 243 122 kr av den som var den som utförde åtgärden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2019-12-04 (reviderad 2020-01-16)

Bilagor

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Yttrande från Nätverket Idrottspartners Fastighets AB på tjänsteskrivelsen inkommet 2020-02-03

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Byggnadsnämnden beslutar att en byggsanktionsavgift om 243 122 kr ska tas ut av Nätverket Idrottspartner Fastighets AB med organisationsnummer 556909-3239 som begick överträdelsen.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att en byggsanktionsavgift om 243 122 kr ska tas ut av Nätverket Idrottspartner Fastighets AB med organisationsnummer 556909-3239 som begick överträdelsen.

§ 32 x Förhandsbesked nybyggnad 2 st enbostadshus

Handläggare: Kadir Showan

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG x

Inkom: 2019-10-14

Ärendet gäller en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av 2 st enbostadshus på fastigheten x, som ligger ca 10 kilometer sydöst om Örebro. Byggnationen föreslås inom ett i översiktsplanen utpekat utvecklingsområde och sett ur den aspekten är ny bebyggelse inom detta område positiv. Bebyggelsestrycket i det aktuella området är stort och många nya bostadsbyggnader har tillkommit de senaste åren. Bedömningen görs att de två byggnaderna på tomt 1 och 2, längs vägen, i beslutad situationsplan kommer ansluta väl till befintlig bebyggelse och kan således tillåtas. Bebyggelsemiljön har höga kulturvärden vilket föranleder att ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga äldre bebyggelsen på platsen. Stadsbyggnad föreslår därför att Byggnadsnämnden ska besluta om ett positivt förhandsbesked för åtgärden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2020-01-29

Situationsplan 2020-01-29

Ansökan 2019-10-14

Bilagor

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Granneyttrande inkommit den 2019-12-08
3. Granneyttrande inkommit den 2019-12-07
4. Granneyttrande inkommit den 2019-12-03
5. Granneyttrande inkommit den 2019-11-22

6. Remissvar från Miljökontoret inkommit den 2020-01-09
7. Remissvar från Miljökontoret inkommit den 2019-11-01
8. Remissvar från Länsstyrelsen inkommit den 2019-11-18
9. Remissvar från Länsstyrelsen inkommit den 2019-10-30
10. Remissvar från Tekniska Förvaltningen inkommit den 2019-10-30
11. Remissvar från E.ON Elnät Sverige AB inkommit den 2019-10-28

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Positivt förhandsbesked lämnas för åtgärden.

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 23 125 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

Villkor

Den nya bebyggelsen ska gestaltningsmässig anpassas till befintlig bebyggelsestruktur på platsen beträffande val av hustyp, kulörer, material samt placering av hus. Se remissvar från stadsantikvarien och översiktsplan inkommit den 2019-11-20.

Beslut

Positivt förhandsbesked lämnas för åtgärden.

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 23 125 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

Villkor

Den nya bebyggelsen ska gestaltningsmässig anpassas till befintlig bebyggelsestruktur på platsen beträffande val av hustyp, kulörer, material samt placering av hus. Se remissvar från stadsantikvarien och översiktsplan inkommit den 2019-11-20.

§ 33 x Förhandsbesked nybyggnad enbostadshus

Handläggare: Lisa Johansson

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG x

Inkom: 2019-10-30

Ärendet avser en ansökan om förhandsbesked för enbostadshus på fastigheten x som ligger i x ca 2 mil sydöst om Örebro stadskärna. De aktuella byggnaderna föreslås på landsbygden utanför de utvecklingsområden som är utpekade i översiktsplanen. Marken berör jordbruksmark som idag används för betesmark. Stadsbyggnad Örebro bedömer att negativt förhandsbesked skall lämnas med hänsyn till markens lämplighet att bebygga då marken idag utgörs

av jordbruksmark som kommunen ser som en viktig samhällsresurs som skall värnas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2020-02-03 (rev 2020-02-06)

Foto 2020-01-23

Ansökan 2019-12-17

Karta 2019-10-30

Bilagor

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Remissvar från Miljökontoret inkommit den 2019-12-20 & 2020-02-06
3. Remissvar från kommunekologen inkommit den 2020-01-08
4. Remissvar från tekniska förvaltningen inkommit den 2020-01-07
5. Remissvar från E.ON Energidistribution AB inkommit den 2020-01-03
6. Remissvar från Länsstyrelsen Örebro Län med bilagor inkommit den 2020-12-20

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Negativt förhandsbesked lämnas för åtgärden. Lokaliseringen uppfyller inte plan- och bygglagens krav vad gäller i 2 kap 2 & 4 § och 3 kap § 4 i miljöbalken.

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 23 125 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

Yrkande

Anders Gunnarsson (C) yrkar på återremiss av ärendet.

Proposition

Ordförande ställer Anders Gunnarsson (C) yrkande om återremiss under proposition och finner att Byggnadsnämnden beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Beslut

Negativt förhandsbesked lämnas för åtgärden. Lokaliseringen uppfyller inte plan- och bygglagens krav vad gäller i 2 kap 2 & 4 § och 3 kap § 4 i miljöbalken.

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 23 125 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

§ 34 MIKAEL 2:104, MIKAEL 2:96, MIKAEL S:26 Tidsbegränsat bygglov nybyggnad för byggnader tom 2025-02-20

Handläggare: Meliha Muminovic´

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2015-002801

Inkom: 2015-12-22

Ärendet gäller tidsbegränsat bygglov i fem år för nybyggnation av byggnader (duvslag) på fastigheterna Mikael 2:104, 2:96 och S:26 som ligger norr om centrala Örebro. En del av fastigheten ligger inom detaljplanelagt område och en del utanför vilket medför att vissa byggnader hamnar på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas samt strider mot användningen som regleras av detaljplanen. Stadsbyggnad bedömer att avvikelserna kan ses som mindre avvikelser från gällande detaljplan då åtgärden är av begränsad karaktär och inte en permanent lösning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 20-01-29 (rev. 2020-02-06)

Avvecklingsplan 2020-01-13

Situationsplan 2019-11-11

Kontrollplan 2019-10-25

Foto, 53st 2019-09-19

Ansökan om lov 2015-12-22

Bilagor

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Yttrande Markenheten

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Tidsbegränsat bygglov beviljas. Lovet gäller från och med 2020-02-20 till och med 2025-02-20.

När det tidsbegränsade bygglovet upphör att gälla ska marken återställas i ursprungligt skick enligt inlämnad avvecklingsplan.

Kontrollansvarig krävs inte för åtgärden.

Startbesked lämnas för den aktuella åtgärden. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs, kontrollerna ska utföras enligt kontrollplanen.

Byggnadsverket får tas i bruk innan slutbesked har lämnats.

Följande handlingar ska lämnas in till Byggnadsnämnden inför beslut om slutbesked:

- fullföljd kontrollplan

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 35 705 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

Yrkande

Maria Falk (SD) yrkar avslag på Stadsbyggnads förslag till beslut

Proposition

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut, bifall till Stadsbyggnads förslag respektive Maria Falk (SD) yrkande om avslag på Stadsbyggnads förslag.

Ordföranden ställer dessa mot varandra och finner att Byggnadsnämnden beslutar enligt Stadsbyggnads förslag.

Beslut

Tidsbegränsat bygglov beviljas. Lovet gäller från och med 2020-02-20 till och med 2025-02-20.

När det tidsbegränsade bygglovet upphör att gälla ska marken återställas i ursprungligt skick enligt inlämnad avvecklingsplan.

Kontrollansvarig krävs inte för åtgärden.

Startbesked lämnas för den aktuella åtgärden. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs, kontrollerna ska utföras enligt kontrollplanen.

Byggnadsverket får tas i bruk innan slutbesked har lämnats.

Följande handlingar ska lämnas in till Byggnadsnämnden inför beslut om slutbesked:

- fullföljd kontrollplan

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 35 705 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

Reservation

Maria Falk reserverar sig mot beslutet till förmån till sitt yrkande enligt bilaga.

§ 35 MOSÅS 2:59 (SÄLJAREVÄGEN 10C) Bygglov tillbyggnad handelslokal, skärmtak

Handläggare: Jonny Hannason

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2020-000024

Inkom: 2020-01-09

Ärendet gäller tillbyggnad av skärmtak på handelslokal. Fastigheten Mosås 2:59, skifte 2 ligger strax öster om Marieberg köpcentrum ca 10 km söder om

Örebro. Åtgärden medför att fastighetens byggrätt överskrids ytterligare med totalt ca 3 000 kvm eller ca 40 %. Örebro Stadsbyggnad bedömer att avvikelserna inte kan ses som en liten avvikelse från gällande detaljplan med hänsyn tagen till det rådande rättsläget och föreslår därför avslag på ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2020-01-31 (rev. 2020-02-05)
Planritning, 2 st. 2020-01-09
Fasadritningar 2020-01-09
Ansökan 2020-01-09

Bilagor

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Yttrande från sökande inkommit 2020-02-04

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Ansökan om bygglov avslås eftersom åtgärden strider mot gällande detaljplan. Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 15 000 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

Beslut

Ansökan om bygglov avslås eftersom åtgärden strider mot gällande detaljplan. Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 15 000 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

§ 36 NIKOLAI 3:5 (SLOTTET 1) Bygglov ändring fasader på allmän byggnad

Handläggare: Staffan Bergh

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2019-001512
Inkom: 2019-10-14

Ärendet gäller prövning av bygglov och startbesked för montage av nytt dörrparti i befintlig portöppning på Örebro slott. En anmälan om förmodad olovlig åtgärd utförd på Örebro slott inkom till Stadsbyggnad Örebro den 24 juni om att ett nytt dörrparti hade monterats på slottets sydöstra torn. Statens fastighetsverk har efter detta inkommit med ansökan om bygglov och förslag på åtgärd för att anpassa det monterade dörrpartiet med inriktning på att färga om dörrpartiet till kulör som bättre ansluter till slottets övriga portar. Stadsbyggnad Örebro gör bedömningen att monterat dörrpartiet men, med föreslagen justering av kulör till mörkbetsad ek kan godkännas. Stadsbyggnad Örebro föreslår att bygglov beviljas och att startbesked lämnas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2020-02-03
Ansökan 2019-10-14
Foto förslag på utförande 2020-01-22
Kontrollplan 2020-02-03
Fasadritningar 2019-10-14
Planritning 2019-10-14
Situationsplan 2019-10-14
Sektionsritning 2019-10-14
Konstruktionshandlingar 2019-10-14

Bilagor

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Remissvar från stadsantikvarien inkommit 2019-11-22 och inkommit 2020-01-27.
3. Beslut från Riksantikvarieämbetet.
4. Remissvar från Länsstyrelsen i Örebro

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Bygglov beviljas.

Kontrollansvarig krävs inte för åtgärden.

Startbesked lämnas för den aktuella åtgärden. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs, kontrollerna ska utföras enligt kontrollplanen.

Byggnadsverket får tas i bruk innan slutbesked har lämnats.

Följande handlingar ska lämnas in till Byggnadsnämnden inför beslut om slutbesked:

- fullföljd kontrollplan
- Intyg utförande brand
- Intyg sakkunnig KUL
- foton som visar den genomförda fasadändringen

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 10 000 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

Beslut

Bygglov beviljas.

Kontrollansvarig krävs inte för åtgärden.

Startbesked lämnas för den aktuella åtgärden. Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs, kontrollerna ska utföras enligt kontrollplanen.

Byggnadsverket får tas i bruk innan slutbesked har lämnats.

Följande handlingar ska lämnas in till Byggnadsnämnden inför beslut om slutbesked:

- fullföljd kontrollplan
- Intyg utförande brand
- Intyg sakkunnig KUL
- foton som visar den genomförda fasadändringen

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 10 000 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

§ 37 TISTELN 13 (FOLKUNGAGATAN 8) Bygglov för ändrad användning till bostäder samt fasadändring och nybyggnad förråd

Handläggare: Jesper Hall

Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2014-001109

Inkom: 2014-06-04

Ärendet gäller ansökan för bl.a. bygglov för ändrad användning till ett flerbostadshus av en byggnad som tidigare har används som skofabrik. Byggnaden är en del av fastighet Tisteln 13 där stadsbyggnad tidigare har beviljat bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus. Tillsammans kommer byggnaderna att skapa en gemensam innergård med garage under. Fastigheten ligger efter Rostagatan/Folkungagatan på Väster i centrala Örebro.

Örebro stadsbyggnad bedömer att bygglov kan beviljas för att ändra användningen till bostäder. Det krävs enligt stadsbyggnads mening inte bygglov för att byta de fönster i fasad som enligt inlämnadansökan/ritningar inte är avsedda att ha balkonger samt befintliga fönster i tak. Eftersom byggnaden är ett byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser, är fönsterbytet anmälningspliktigt.

Bedömningen görs vidare att bygglov kan beviljas för uppförande av balkonger och balkongdörrar med tillhörande fönster på vån 2-3 och vån 4 mot gården samt fönsterdörrar på plan 1. Det föreligger enligt stadsbyggnads mening hinder mot att meddela bygglov för att uppföra takbalkonger med smidesräcken med fönsterdörrar/fönster på plan 4 mot Folkungagatan och Rostagatan. Stadsbyggnad bedömer att det föreligger hinder att bevilja bygglov på de föreslagna takfönster mot Rostagatan som ingår i ansökan

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2020-02-07

Ritning, takfönster 2020-02-06

E-post, takfönster 2020-02-06

Ritning, fönster/fönsterdörrar 2020-01-10
Sektionsritning 2020-02-06
Fasadritning 2020-02-06
Fasadritning 2018-06-13
Planritning, 5 st 2018-06-13
Planritning, plan 4 2020-02-06
Situationsplan 2018-04-25
Huvudritning förråd 2020-02-06
Dagvatten LOD 2014-06-12
Teknisk beskrivning 2014-06-04
Ansökan om lov 2014-06-04

Bilagor

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Remissvar från stadsantikvarien inkommit den 2020-01-20
3. Yttrande från sökande med bilagor inkommit den 2020-02-13, 2020-01-10, 2019-10-04 och 2019-09-06

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till beslut:

Ansökan om bygglov för byte av de fönster i fasad som inte är avsedda att ha balkonger samt byte av befintliga fönster i tak som inte är avsedda att ha balkonger tas inte upp till prövning, eftersom bedömningen görs att det inte krävs bygglov för dessa åtgärder.

1. Ansökan om bygglov beviljas för ändrad användning till bostäder.
2. Ansökan om bygglov beviljas för uppförande av balkonger och balkongdörrar med tillhörande fönster på våning 2-3 samt för fönsterdörrar med tillhörande fönster på plan 1.
3. Ansökan om bygglov beviljas för uppförande av balkonger med smidesräcke och tillhörande väggparti med fönsterdörrar/fönster på plan 4 mot gården.
4. Ansökan om bygglov beviljas för uppförande av fyra stycken förråd.
5. Ansökan om bygglov beviljas för uppförande av takfönster mot gården.
6. Ansökan om bygglov avslås för uppförande av nya takfönster mot Rostagatan.
7. Ansökan om bygglov avslås för uppförande av balkonger med smidesräcken och tillhörande väggparti med fönsterdörrar/fönster på plan 4 mot Rostagatan och Folkungagatan.

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 128 664 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

Utstakning ska utföras av en person med sådan grundläggande mätningsteknisk färdighet som framgår i Handbok i mät- och kartfrågor.

Mer information www.lantmateriet.se/HMK. Kontrollansvarig för åtgärden är som byggherren föreslagit x.

Yrkande

Anders Hagström (KD) yrkar att Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med Stadsbyggnads förslag till beslut förutom vad avser förslaget till beslut i punkt 6 och 7. Byggnadsnämnden ska istället besluta att punkt 6 och 7 ska ha följande lydelse:

6. Ansökan om bygglov beviljas för uppförande av nya takfönster mot Rostagatan.

7. Ansökan om bygglov beviljas för uppförande av balkonger med smidesräcken och tillhörande väggparti med fönsterdörrar/fönster på plan 4 mot Rostagatan och Folkungagatan.

Motivering lämnas i protokollet.

Håkan Larsson (C) yrkar på bifall till Stadsbyggnads förslag till beslut i sin helhet.

Proposition

Ordförande finner att det finns två förslag till beslut, Stadsbyggnads förslag till beslut i sin helhet med bifallsyrkande av Håkan Larsson (C) respektive Stadsbyggnads förslag till beslut med Anders Hagströms (KD) ändringsyrkande i beslutspunkt 6 och 7.

Ordföranden ställer dessa mot varandra och finner att Byggnadsnämnden beslutar enligt Stadsbyggnads förslag till beslut med Anders Hagströms (KD) ändringsyrkandeyrkande i beslutspunkt 6 och 7.

Beslut

Ansökan om bygglov för byte av de fönster i fasad som inte är avsedda att ha balkonger samt byte av befintliga fönster i tak som inte är avsedda att ha balkonger tas inte upp till prövning, eftersom bedömningen görs att det inte krävs bygglov för dessa åtgärder.

1. Ansökan om bygglov beviljas för ändrad användning till bostäder.

2. Ansökan om bygglov beviljas för uppförande av balkonger och balkongdörrar med tillhörande fönster på våning 2-3 samt för fönsterdörrar med tillhörande fönster på plan 1.

3. Ansökan om bygglov beviljas för uppförande av balkonger med smidesräcke och tillhörande väggparti med fönsterdörrar/fönster på plan 4 mot gården.

4. Ansökan om bygglov beviljas för uppförande av fyra stycken förråd.

5. Ansökan om bygglov beviljas för uppförande av takfönster mot gården.

6. Ansökan om bygglov beviljas för uppförande av nya takfönster mot Rostagatan.

7. Ansökan om bygglov beviljas för uppförande av balkonger med smidesräcken och tillhörande väggparti med fönsterdörrar/fönster på plan 4 mot Rostagatan och Folkungagatan.

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 128 664 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

Utstakning ska utföras av en person med sådan grundläggande mätningsteknisk färdighet som framgår i Handbok i mät- och kartfrågor.

Mer information www.lantmateriet.se/HMK. Kontrollansvarig för åtgärden är som byggherren föreslagit x.

Motivering

Motiveringen till Byggnadsnämndens beslut framgår av stadsbyggnads tjänsteskrivelse förutom vad avser punkt 6 och 7. Byggnadsnämndens motivering till beslut om bygglov, enligt punkt 6 och 7, för uppförande av nya takfönster mot Rostagatan samt för uppförande av balkonger med smidesräcken och tillhörande väggparti med fönsterdörrar/fönster på plan 4 mot Rostagatan och Folkungagatan är följande:

Byggnadsnämnden delar stadsbyggnads bedömning att åtgärderna som avses i punkt 6 och 7 kräver bygglov. Motiveringen till att dessa åtgärder kräver bygglov och tillämpliga lagrum för prövningen framgår av stadsbyggnads tjänsteskrivelse.

I enlighet med det som sökanden redovisat i yttranden i ärendet får anses föreligga ett förhållandevis stort enskilt intresse för takfönstren mot Rostagatan samt även för balkonger på plan 4 mot Rostagatan och Folkungagatan.

Byggnadsnämnden anser efter en samlad bedömning att ändringarna av byggnaden enligt punkt 6 och 7 inte utgör någon sådan förvanskning av byggnaden som avses 8:13 PBL och dessa åtgärder strider därför inte heller mot skyddsbestämmelsen i detaljplanen. Dessa ändringar av byggnaden anses vidare utgöra sådana varsamma ändringar som avses i 2:6 tredje stycket sista meningen och 8:17 PBL. Inte heller i övrigt har framkommit att det föreligger hinder mot att meddela bygglov för dessa åtgärder. Skäl föreligger därför att, i enlighet med ansökan, bevilja bygglov även för uppförande av nya takfönster mot Rostagatan samt även för uppförande av balkonger med smidesräcken och tillhörande väggparti med fönsterdörrar/fönster på plan 4 mot Rostagatan och Folkungagatan.

§ 38 Stickprov - Bygglov och tillsyn

Ärendebeskrivning

Stadsbyggnad informerar om handläggningen av bygglov och tillsyn där beslut fattats på delegation.

Beslutsunderlag

Muntlig information

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Informationen tas till protokollet.

Beslut

Informationen tas till protokollet.

§ 39 Förslag på ändringar i Byggnadsnämndens delegationsordning

Ärendenummer: Bn 370/2019

Handläggare: Fredrik Thore

Ärendebeskrivning

Stadsbyggnad har uppmärksammat att det finns ett behov av att revidera vissa delar av Byggnadsnämndens delegationsordning för att säkerställa att den överensstämmer med gällande lagstiftning och avspeglar förvaltnings rådande arbetsordning. Samtidigt föreslår Stadsbyggnad en utökning av delegationen i enklare strandskyssärenden och för förelägganden utan koppling till sanktion, för att på så sätt kunna effektivieras vissa processer och korta ner beslutsvägarna. Stadsbyggnad föreslår därför att nämnden ska anta förvaltningens förslag till reviderad delegationsordningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2019-12-02

Bilaga

1: Förslag på revidering av Byggnadsnämndens delegationsordning daterad 2019-11-24

Förslag till beslut

Byggnadsnämndens förslag till Byggnadsnämnden:

Byggnadsnämndens delegationsordning revideras enligt beslutsunderlag.

Beslut

Byggnadsnämndens delegationsordning revideras enligt beslutsunderlag.

§ 40 Anmälan av delegationsbeslut

Ärendenummer: Bn 26/2020

Handläggare: Anna Dahlén

Ärendebeskrivning

Alla beslut fattade med stöd av delegation av tjänsteman, ordförande eller utskott ska anmälas till Byggnadsnämnden enligt 6 kap. 40 § KL.

Beslutsunderlag

Delegationsbeslut w3d3
Delegationsbeslut belägenhetsadresser
Delegationsbeslut delegat ordförande
Delegationsbeslut delegat bn

Förslag till beslut

Anmälan tas till protokollet.

Beslut

Anmälan tas till protokollet.

§ 41 Anmälan av överklagade beslut

Ärendenummer: Bn 27/2020
Handläggare: Anna Dahlén

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information om beslut som överklagats.

Beslutsunderlag

Överklagade beslut 20200101-20200131

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:
Anmälan tas till protokollet.

Beslut

Anmälan tas till protokollet.

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

Ärendenummer: Bn 25/2020
Handläggare: Anna Dahlén

Ärendebeskrivning

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

Beslutsunderlag

Beslut från Länsstyrelsen, Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen inkomma mellan 20200101-20200131.

Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till byggnadsnämnden:
Anmälan tas till protokollet.

Beslut

Anmälan tas till protokollet.

§ 43 Utbildning boverket

Handläggare: Anna Dahlén

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden fortsätter utbildningen - PBL på rätt sätt - En introduktion till plan- och bygglagstiftningen för förtroendevalda.

Förslag till beslut

Utgår

Yrkande/reservation

Ärende: MIKAEL 2:104, MIKAEL 2:96, MIKAEL S:26 Tidsbegränsat bygglov för "Duvslaget"

Ärendenummer: SHBG 2015-002801

Datum: 2020-02-20

Ordning och reda – men bara ibland?



Det planeras en ny stadsdel nära naturreservatet vid Boglundsängen där fågelskådare kan njuta av fågellivet i en vacker och oförstörd natur. Vanligtvis brukar stadsnära bebyggelse regleras av principfasta riktlinjer som säger att det ska vara både välskött och välvårdat i sitt utförande. Den stökiga situationen - som syns i ovanstående bilder från 2018-07-24 - kan förvisso ha förbättrats något det senaste året, men ger varken ett välvårdat eller förtroendeingivande intryck.

Man kan man fråga sig om det är meningsfullt att bevilja ett tillfälligt bygglov av byggnader med högst tveksam strukturell stabilitet och ifrågasättbar estetik, speciellt då allt ändå ska rivas inom några år? Om man istället börjar med att städa upp området redan nu så är man ute i god tid till att vara helt klara år 2025 då området ska vara återställt till sitt ursprungliga skick enligt avvecklingsplanen.

Man kan också fråga sig varför området har tillåtits att förfalla under många år utan att det har gjorts något tidigare? Vanligtvis brukar reglerna vara ganska hårda på den punkten.

Med hänvisning till ovanstående yrkar jag avslag på ärendet och i det fall yrkandet faller gäller ovanstående som reservation.

För Sverigedemokraterna i Byggnadsnämnden:


Maria Falk (SD)