

## Byggnadsnämnden

**Datum:** 2021-02-11  
**Tid:** 09:00–16:00  
**Plats:** Sessionssalen, Rådhuset

### 1 Kallelse

Handläggare: Anders Hagström

### 2 Justering

Handläggare: Anders Hagström

#### Ärendebeskrivning

Justering sker digitalt, val av justerare hanteras på nämndsammanträdet.

### 3 Anmälan av övriga frågor

Handläggare: Anders Hagström

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämndens ledamöter och ersättare ges möjlighet att anmäla övriga frågor som sedan besvaras av ordföranden och förvaltningen. Frågorna tas till protokollet och blir besvarade på punkterna förvaltningen informerar resp. ordföranden informerar.

### 4 Beslut om närvaro

Handläggare: Anna Dahlén

#### Ärendebeskrivning

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

Emma Bodin, administrativ samordnare, Bygglovsavdelningen  
Maria Malki praktikant, Bygglovsavdelningen

#### Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beslutar att följande personer får närvara hela sammanträdet:

Emma Bodin  
Maria Malki

## 5 Årsberättelse 2020 för Byggnadsnämnden

Ärendenummer: Bn 355/2020

Handläggare: Anna Jonasson, Johan Mindelius

### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämndens budgetram, efter reducereing av årets omprövningskrav sedan bokslutet 2019, uppgår till 5,6 mnkr. Årets omprövningskrav uppgår till 23 tkr vilket motsvarar en reducereing av nämndens budgetram med 0,4 %. Omprövningskravet har hanterats genom minskat nyttjande av konsulttimmar och bedöms vara uppfyllt.

Byggnadsnämndens ekonomiska utfall för 2020 visar en avvikelse mot budget på +1,5 mnkr, varav de avgiftsfinansierade verksamheterna visar en avvikelse på -0,3 mnkr och de skattefinansierade verksamheterna en avvikelse på +1,7 mnkr. Det ekonomiska utfallet är en förbättring jämfört med prognosen i delår 2.

### Beslutsunderlag

Årsberättelse 2020 Byggnadsnämnden

### Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden

1. Byggnadsnämnden fastställer Årsberättelse 2020.
2. Årsberättelsen överlämnas till Programnämnd samhällsbyggnad för vidare hantering.

## 6 Remissvar avs Strategi för utveckling av kulturresevatet Karlslund

Handläggare: Erica Ek

### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden har fått möjlighet att yttra sig om förslag till Strategi för utveckling av kulturresevatet Karlslund som tagits fram på uppdrag av Programnämnd samhällsbyggnad.

Målet med strategin är att ge en sammantagen bild av förutsättningarna för att Karlslund ska kunna utvecklas till ett än attraktivare rekreatiionsområde för både kommuninwånare och besökare. Programnämnd samhällsbyggnad vill särskilt ha synpunkter på följande frågeställningar.

- Bedöms strategin bidra till att utveckla Karlslund som rekreatiions- och besöksområde?
- Saknar strategin aspekter som är viktiga för att Karlslund ska utvecklas till ett mer attraktivt rekreatiions- och besöksområde?

Remissperioden pågår mellan 16 september 2020 och 28 januari 2021.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2021-01-26 med svar på remiss Örebro kommuns remiss av Strategi för utveckling av kulturreservervatet Karlslund  
Örebro kommuns remiss; Strategi för utveckling av kulturreservervatet Karlslund, 2020-10-07, Sam 429/2019

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnad Förslag till Byggnadsnämnden:

Byggnadsnämnden lämnar Stadsbyggnads förslag till remissvar som svar på remissen.

## **7 Antagande- Detaljplan för fastigheten Nässlan 19 m.fl.**

Ärendenummer: Bn 138/2019

Handläggare: Jimmy Bergkvist

### **Ärendebeskrivning**

Idag består planområdet av två mindre bostadsbyggnader med tillhörande innergård. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett flerbostadshus med en större byggrätt än vad gällande plan medger. Byggnaden ska anpassas till de viktigaste kulturhistoriska och gestaltningsmässiga dragen hos omgivningen. Detaljplanen möjliggör att ett bostadshus kan uppföras till en höjd som ungefär motsvarar ett fyravåningshus med vind. I huset möjliggörs också centrumverksamhet. Huset ska placeras mot Markgatan och ska ha en portik mellan Markgatan och innergården som är stor nog för att avfallsbilar ska kunna ta sig igenom.

Planen syftar också till att säkerställa ett antal allmänna intressen. Möjligheterna att nyttja redan befintlig teknisk infrastruktur mer effektivt främjas av detaljplanen. För fastighetsägaren Abramssons Fastighets AB, som också är initiativtagare till detaljplanen, möjliggörs en större byggrätt än idag och det ges en möjlighet att öka bostadsbyggandet, utveckla bostadsbeståndet och bidra till en god ekonomisk tillväxt, vilka alla är både enskilda och allmänna intressen.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2021-02-11

Plankarta daterad 2021-02-11

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Delegationsbeslut genomförande

Delegationsbeslut om betydande miljöpåverkan

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Bullerutredning PM Buller Kv Nässlan

Dagvattenutredning PM Dagvatten

Solstudie Kv. Nässlän  
Översiktlig miljöteknisk markundersökning Kv. Nässlän med tillhörande  
åtgärdsplan och kostnadsuppskattning för sanering  
Geotekniskt PM  
Körspår brandbil

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

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

## **8 Negativt planbesked av fastigheten Förgyllaren 15, Landbotorpsallén**

Ärendenummer: Bn 287/2020  
Handläggare: Michaela Bolin

### **Ärendebeskrivning**

FinFast AB har inkommit med en begäran om planbesked för att upprätta en  
detaljplan som möjliggör bostäder på fastigheten Förgyllaren 15. Av bilaga 1  
framgår ansökan om planbesked från exploatör.

Ansökan gäller byggnation av ett bostadshus i 4 våningar och vindsvåning med  
cirka 38 lgh på del av Tullängens skoltomt. Stadsbyggnad bedömer att platsen  
inte är lämplig för bostäder dels på grund av att det skulle innebära en  
exploatering av träd och grönyta som är viktiga att bevara, dels för att närheten  
till skolgården och dess matsal inte innebär en tillräckligt god boendemiljö,  
samt brist på friyta. I översiktsplanen görs även ställningstagandet att det är  
viktigt att bevara centrala skoltomter, området är också utpekade som ett  
utvecklingsområde där blandade användningar kan tillkomma så länge det inte  
äventyrar befintliga verksamheters behov. Sammantaget råder det allt för stor  
osäkerhet kring skolans utvecklingsbehov att stadsbyggnad bedömer att en  
exploatering på tomten inte är lämplig.

Stadsbyggnad ställer sig negativa till att påbörja en prövning om  
detaljplaneläggning. Utifrån det underlagsmaterial som inkommit och med  
hänsyn till bestämmelserna om allmänna och enskilda intressen i 2 kap PBL  
föreligger i enlighet med 5 kap. 2 och 5 §§ PBL inte skäl att lämna ett positiv  
planbesked.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2021-02-11  
Ansökan om planbesked  
Översiktsplan

### **Bilagor**

Ansökan om planbesked

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Byggnadsnämnden ger **negativt planbesked**, vilket innebär att kommunen inte avser att inleda en planläggning för det område som ansökan avser.

En avgift för planbeskedet med **fjortontusen etthundra nittio (14 190) kronor** tas ut i enlighet med den av kommunfullmäktige senast beslutade plantaxan.

**9 Information om aktiverade detaljplaner och positiva planbesked**

Handläggare: Hanna Bäckgren

**Ärendebeskrivning**

Nämnden får information om aktiverade detaljplaner och positiva planbesked.

**Beslutsunderlag**

Muntligt information

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Informationen tas till protokollet.

**10 x Förhandsbesked nybyggnad enbostadshus och garage**

Handläggare: Meliha Muminovic´

**Ärendebeskrivning**

Ärendenummer: x

Inkom: 2020-10-06

Ärendet gäller en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten x, skifte 1, som ligger ca 7 kilometer om Örebro.

Enligt 2 kap. 6 § plan och bygglagen (PBL) ska nytillkommande bebyggelse utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvården och en god helhetsverkan.

Stadsbyggnads bedömning i detta enskilda fall är att den nytillkommande bebyggelsen bidrar till landskapsbild och medför en god helhetsverkan som ur allmän synpunkt kan sägas tillåta att viss jordbruksmark kan ianspråktagas. Ett hus till på denna plats bidrar till en god komplettering som möter upp byggnaderna som finns i dess närhet och möter upp den befintliga bebyggelsestrukturen. Stadsbyggnad föreslår därför att Byggnadsnämnden ska besluta om ett positivt förhandsbesked för åtgärden.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2021-01-31(rev. 2021-02-02)

1. Redovisning av fastställd avgift

- 2-8. Granneyttranden
9. Remissvar från Miljökontoret inkommit den 13 november 2020 och 27 januari 2021
10. Remissvar från Tekniska förvaltningen inkommit den 11 december 2020
11. Remissvar från Skanova inkommit den 14 december 2020
12. Remissvar från E.ON Elnät AB inkommit den 21 december 2020
13. Remissvar från Stadsbyggnad Översiktsplan inkommit den 21 december 2021
14. Brev från sökande x – omarbetad ansökan inkommit den 6 december 2020

### **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 sin volym och val av hustyp, kulörer, material samt placering av hus. Se remissvar från stadsbyggnadsantikvarie och översiktsplan inkommit den 21 december 2020.

## **11 MÅLAREN 19 Förhandsbesked tillbyggnad kontorsbyggnad**

Handläggare: Jesper Hall

### **Ärendebeskrivning**

Ärendenummer: SHBG 2020-002343

Inkom: 2020-12-08

Ärendet gäller en ansökan om förhandsbesked för tillbyggnad med kontor på fastigheten Målaren 19 som ligger i Rosta på väster i de centrala delarna av Örebro. Tillbyggnaden avviker i byggnadshöjd med cirka 5 m samt placeras på mark som endast får bebyggas under mark. En del av tillbyggnaden placeras även på användningen Garage. Tillbyggnaden avviker från detaljplanen på flera punkter och det kan inte ses som liten avvikelse. Stadsbyggnad föreslår därför att Byggnadsnämnden ska besluta om ett negativt förhandsbesked för åtgärden.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2021-01-27

Ansökan om förhandsbesked 2020-12-08

Situationsplan 2020-12-08

Fasadritningar 2020-12-21

Planritning 2020-12-21

Illustration 2020-12-21

### **Bilagor**

1. Redovisning av fastställd avgift

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Negativt förhandsbesked lämnas för åtgärden. Åtgärden måste föregås av detaljplaneläggning.

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 20 625 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

## **12 x Förhandsbesked nybyggnad enbostadshus och garage**

Handläggare: Kadir Showan

### **Ärendebeskrivning**

Ärendenummer: x

Inkom 2020-12-22

Ärendet gäller en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage på fastigheten x som ligger ca 7 kilometer nordost om centrala Örebro. Stadsbyggnad Örebro anser i linje med vad Miljönämnden i sitt remissvar framför, att en trafikbullerutredning behöver redovisas där ingen del av fastigheten där nybyggnation är planerad utsätts för trafikbuller som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för buller från vägar och järnvägar vid nybyggnationer.

Stadsbyggnad Örebro ser positivt på bostadsbebyggelse på fastigheten, som ligger inom ett i översiktsplanen utpekade utvecklingsområde på landsbygden. Den föreslagna tomten och byggnadernas placering in till ett skogsparti ansluter väl till bebyggelsestrukturen i området. Åtgärden bedöms vara en lämplig komplettering som även följer ställningstaganden kring bebyggelseutveckling på landsbygden som finns i översiktsplanen liksom i strategin Arkitektur och byggande i Örebro kommun. Stadsbyggnad föreslår därför att Byggnadsnämnden ska besluta om ett positivt förhandsbesked för åtgärden.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2021-01-25

Ansökan 2020-12-22

Situationsplan 2020-12-22

Bilagor

1. Redovisning av fastställd avgift

2. Remissvar från Tekniska förvaltningen inkommit den 24 januari 2021

3. Remissvar från Stadsbyggnad översiktsplan (ÖP) inkommit den 22 januari 2021
4. Remissvar från Länsstyrelsen inkommit den 21 januari 2021
5. Remissvar från Miljökontoret inkommit den 19 januari 2021
6. Remissvar från E.ON Elnät inkommit den 18 januari 2021
7. Remissvar från Trafikverket inkommit 13 januari 2021
8. Granneytrande från x den 13 januari 2021

### **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 22 januari 2021.

## **13 x Strandskyddsdispens nybyggnad två fritidshus**

Handläggare: Mehdi Al-Khafagi, Kadir Showan

### **Ärendebeskrivning**

Fastighet: x

Ärendenummer: x

Ärendet gäller ansökan om dispens från strandskyddsbestämmelserna för nybyggnad av två st fritidshus. På platsen finns två byggnader som skall rivas för att möjliggöra nybyggnationen. Platsen är redan ianspråktagen och Stadsbyggnad Örebro gör bedömningen att dispens kan ges.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2021-01-22

Ekonomiska kartan 2021-01-19

Ansökan om strandskyddsdispens 2020-11-09

Situationsplan 2020-11-09

### **Bilagor**

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Remissvar från kommunekologen inkommit den 2020-12-03
3. Tomtplatsbestämning 2020-12-09



**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden.

Strandskyddsdispens meddelas för nybyggnad av två st fritidshus med stöd av 7 kap 18b § miljöbalken (MB) och 7 kap 18 c § 1 p MB

Som tomtplats för fastigheten x får ianspråktagas markerad yta på 280 kvadratmeter som framgår av situationsplanen.

Som tomtplats för fastigheten x får ianspråktagas markerad yta på 330 kvadratmeter som framgår av situationsplanen.

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.

**14 x Bygglov nybyggnad enbostadshus och garage**

Handläggare: Lisa Johansson

**Ärendebeskrivning**

Ärendenummer: SHBG 2020-002177

Inkom: 2020-11-19

Ärendet gäller nybyggnation av enbostadshus och garage på fastigheten x som ligger ca. 9 km söder om centrala Örebro. Det finns ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten, aktuell åtgärd följer gällande villkor. Det finns ett pågående planuppdrag som ännu inte är påbörjat, denna etablering bedöms inte vara ett hinder till eventuell framtida planläggning. Stadsbyggnad föreslår därför att ansökan ska beviljas.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2021-01-20

Fasadritningar 2020-11-19

Ansökan om lov 2020-11-19

Fasadritningar 2020-11-19

Planritning, garage 2020-11-19

Fasadritningar, garage 2020-11-19

Färgsättning 2020-12-14

Planritning 2020-12-14

Situationsplan 2020-12-14

Bilagor

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Granneytrande från x inkommit den 2021-01-18
3. Granneytrande från x inkommit den 2021-01-18

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Bygglov beviljas.

Bygglov beviljas med stöd av Byggnadsnämndens beslut om förhandsbesked 2018-11-23 §352. I enlighet med byggherrens förslag fastställs Kurt Lindquist som kontrollansvarig för åtgärden. Sökande, den kontrollansvarige och andra som ska närvara kallas till tekniskt samråd. Sökande ska i god tid innan byggstart kontakta Byggnadsnämnden för att komma överens om tid och plats för samrådet. För att ett samråd ska kunna hållas måste nödvändiga handlingar presenteras innan samrådet.

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 35 000 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

## **15 x Ansökan om bygglov för balkong**

Handläggare: Staffan Bergh

### **Ärendebeskrivning**

Ärendenummer: x

Inkom: 2020-09-23

Ärendet gäller ansökan om bygglov för en balkong på enbostadshuset på fastigheten x i Örebro. Ansökan om bygglov har inkommit i efterhand och balkongen är redan uppförd. Huvudbyggnaden på fastigheten består av ett enbostadshus med sammanbyggt garage. Den aktuella balkongen har uppförts ovanpå garagets tak, i höjd med andra våningen på bostadshuset. Området är ett egnahemsområde med småhusbebyggelse på tomter som har oregelbunden struktur men byggnadernas placering följer samma struktur. Den aktuella byggnadsdelen är placerad nära två granntomter, ca 0,4 meter som närmast. Stadsbyggnad Örebro gör bedömningen att den uppförda balkongen innebär en betydande olägenhet med insyn och påträngande närhet för berördagränsgrannarna. Den ansökta åtgärden ska därför avslås.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2021-01-19

Ansökan 2020-10-22

Planritning 2020-09-23

Fasadritningar 4 st. 2020-10-22

Fotografier 2020-11-16

### **Bilagor**

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Grannetttrande från x inkommit 2020-11-19
3. Grannetttrande från x inkommit 2020-11-23

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Ansökan om bygglov avslås eftersom lokaliseringen, placeringen och utformningen av balkongen medför en betydande olägenhet för omgivningen.

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar Byggnadsnämnden ut en avgift på 7 500 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

## **16 Pågående tillsyns- och bygglovsärenden**

### **Ärendebeskrivning**

Nämnden får information om pågående tillsyns- och bygglovsärenden.

### **Beslutsunderlag**

Muntlig information

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Informationen tas till protokollet.

## **17 Anmälan av delegationsbeslut**

Ärendenummer: Bn 47/2021

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

## **18 Anmälan av överklagade beslut**

Ärendenummer: Bn 48/2021

Handläggare: Anna Dahlén

### **Ärendebeskrivning**

Byggnadsnämnden får information om beslut som överklagats.

### **Beslutsunderlag**

Överklagade beslut 2021-01-01 till 2021-01-31

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Anmälan tas till protokollet.

## **19 Anmälan av beslut från Länsstyrelsen, Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen**

Ärendenummer: Bn 49/2021

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 2021-01-01 till 2021-01-31.

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Anmälan tas till protokollet.

## **20 Anmälan om inkomna handlingar**

Handläggare: Anna Dahlén

### **Ärendebeskrivning**

Stadsbyggnad anmäler handlingar som inkommit till nämnden.

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Anmälan tas till protokollet.

## **21 Ordföranden och förvaltningen informerar**

Handläggare: Anders Hagström

### **Ärendebeskrivning**

Ordförande och förvaltningen informerar nämnden.

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Informationen tas till protokollet.