

## Byggnadsnämnden

**Datum:** 2022-09-22  
**Tid:** 09:00–12:00  
**Plats:** Nämndesal Skogen, Citypassagen

### 1 Kallelse

Handläggare: Anders Hagström

### 2 Justering

Handläggare: Anders Hagström

#### Ärendebeskrivning

Justering sker digitalt senast tisdag 27/9

Förslag till justerare: Zara Anell (L)

Förslag till ersättande justerande: Jessica Carlqvist (V)

### 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 punkten Ordföranden och förvaltningen informerar.

### 4 Beslut om närvaro

Handläggare: Anna Dahlén

#### Ärendebeskrivning

På grund av myndighetsutövning har Byggnadsnämnden stängda sammanträden och behöver ta beslut om utomstående får närvara under nämndsammanträdet.

#### Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden beslutar att följande personer får närvara hela sammanträdet:

Olivia Andersson - Tillsynshandläggare  
Thomas Ryman - Bygglovsingenjör

## 5 Delårsrapport med prognos 2 2022

Ärendenummer: Bn 309/2022

Handläggare: Anna Jonasson, Lena Segerberg

### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden redovisar för perioden januari-augusti ett samlat utfall på -5,0 mnkr vilket ger en avvikelse mot periodens budget på -1,3 mnkr. Prognosen för 2022 visar ett överskott på 2,1 mnkr.

Nämnden bidrar i stor utsträckning till de målområden som är definierade i Övergripande strategier och budget 2022. Både genom sitt grunduppdrag och genom specifika åtaganden. För målområdena noteras främst positiva iakttagelser. De flesta åtaganden är pågående, två är pausade och ett åtagande är slutfört.

På Bygglovsavdelningen syns en viss avmattning i ärendeinflöden jämfört med 2021. En tydlig förändring har också identifierats gällande installationer av solenergianläggningar och eldstäder.

Detaljplaneenheten har ett fortsatt stort inflöde av planbesked och nya planuppdrag. Under året har enheten gjort en viss förskjutning mot att ytterligare fokusera på detaljplaner för småhus, samt tillskapande av mera verksamhetsmark.

Befolkningsprognosen för år 2022 visar på en ökning med 868 personer, vilket är en högre utveckling än de senaste två åren men fortsatt mycket lägre än de tidigare långsiktiga prognoserna. En fortsatt svag befolkningsutveckling kommer troligen att behöva tas i beaktan i förvaltningens fortsatta arbete.

### Beslutsunderlag

Delårsrapport med prognos 2 2022

### Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden

1. Byggnadsnämnden fastställer Delårsrapport med prognos 2 för 2022.
2. Delårsrapporten överlämnas till Programnämnd samhällsbyggnad för vidare hantering.

## 6 Taxa för bygglov, strandskyddsdispens, nybyggnadskarta, utstakning och viss tillsyn m.m.

Ärendenummer: Bn 367/2022

Handläggare: Jennifer Welin

**Ärendebeskrivning**

Örebro kommuns bygglovsverksamhet finansieras genom avgifter som regleras i den av kommunfullmäktige beslutade bygglovstaxan. För att säkerställa att taxan avspeglar verksamhetens nedlagda tid och faktiska kostnader behöver den löpande följas upp. Stadsbyggnad har under våren 2022 genomfört en sådan uppföljning och föreslår nu vissa ändringar i taxan. Utöver mindre språkliga och redaktionella justeringar föreslås ändringar av vissa ärendekategorier. Vad gäller fasadändringar föreslås att denna ärendetyp differentieras mellan mindre och större ändringar, vilket skulle innebära att avgifterna sänks för vissa enkla åtgärder såsom inglasning av enskilda balkonger och uteplatser på en- och tvåbostadshus. Vidare föreslår Stadsbyggnad att avgiften för förhandsbesked justeras så att hänsyn tas till hur många bostäder som prövas i ett enskilt ärende. Detta kommer innebära en kostnad som bättre avspeglar den nedlagda tiden för de som söker förhandsbesked för flera bostäder samtidigt. Slutligen föreslår Stadsbyggnad att det ska regleras en avgift för tillsyn som utförs enligt lagen om energimätning.

Den nya taxan föreslås börja gälla från och med 1 januari 2023.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2022-08-16

Förslag på Taxa för bygglov, strandskyddsdispens, nybyggnadskarta, utstakning och viss tillsyn m.m.

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Ärendet anses berett i och med septembermånads sammanträde och återkommer för beslut nästkommande sammanträde den 20 oktober 2022.

**7 Plantaxa**

Ärendenummer: Bn 393/2022

Handläggare: Hanna Bäckgren

**Ärendebeskrivning**

Detaljplaneenheten har tagit initiativ till en revidering av plantaxan. Gällande plantaxa antogs av Kommunfullmäktige 2020 och började gälla från och med 1 januari 2021.

Bakgrund:

Plantaxan redovisar grunderna för Bygg- och miljönämndens rätt att ta ut avgift för planbesked. Avgiften ska täcka kostnader för handläggning av ärenden om planbesked.

Plantaxan redovisar även grunderna för Bygg- och miljönämndens rätt att ta ut planavgift för detaljplaner och områdesbestämmelser.

Planavgiften avser täcka programkostnader och andra åtgärder som behövs för att upprätta eller ändra detaljplaner och områdesbestämmelser.

Planavgiften tas ut antingen med stöd av planavtal eller i samband med beviljande av bygglov.

Syftet med revideringen är att:

Skapa en bättre läsbarhet för mottagaren av dokumentet.

Skapa en ökad tydlighet i kostnad och en ersättning som bättre motsvarar arbetsinsatsen i planbesked.

Skapa en bättre säkring av intäkt för nedlagd arbetstid inom räkenskapsåret.

Planavgiften ska bättre motsvara nedlagd arbetstid

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2022-09-07

Plantaxa rev. 2022

Plantaxa rev. 2022 - bildspel

#### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Ärendet anses berett i och med septembermånads sammanträde och återkommer för beslut nästkommande sammanträde den 20 oktober 2022.

### **8 Detaljplan för Komplettering till Planbeskrivning Ändring av "Detaljplan för kv Grönpepparn"(1880-P-571), (avser del av kv. Kumminen)**

Ärendenummer: Bn 193/2021

Handläggare: Annika Säw, Frida Hammarlind

#### **Ärendebeskrivning**

Syftet med planändringen är att möjliggöra för utökning av entresolplan inom första våningen. Planändringen är förenligt med gällande detaljplans syfte och påverkar inte övriga planbestämmelser. Ändringen sker på uppdrag av fastighetsägaren.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2022-08-30

- Plankarta daterad 2022-05-10

- Planbeskrivning

- Samrådsredogörelse

- Granskningsutlåtande

- Delegationsbeslut om betydande miljöpåverkan
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900) samt

Kommunfullmäktiges delegation antar Byggnadsnämnden detaljplanen

**9 Detaljplan för Ändring av "Byggnadsplan för del av LILLÅNS SAMHÄLLE "(18-HOV-571), (avser kv. Kortskåpet)**

Ärendenummer: Bn 192/2021

Handläggare: Annika Säw, Frida Hammarlind

**Ärendebeskrivning**

Detaljplaneändringens syfte är att minska prickmarken på kvartersmark mot Svartkällevägen för del av kvarteret Kortskåpet. Detta för att ta bort nuvarande planstridighet för berörda fastigheter och samtidigt ge utrymme för tillbyggnad av enbostadshus med carport. Planändringen omfattar även Svartkällevägen som i gällande plan lyder under allmän plats parkmark, Planändringen är förenlig med gällande plans syfte.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2022-09-22

- Plankarta daterad 2022-05-10
- Planbeskrivning
- Gällande planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Delegationsbeslut om betydande miljöpåverkan
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900) samt

Kommunfullmäktiges delegation antar Byggnadsnämnden detaljplanen

**10 Förslag till upphävande av tomtindelningsbestämmelser "1880K-L376/TI1" för fastigheterna Vindflöjeln 2 och 3, Västhaga, Örebro**

Ärendenummer: Bn 172/2022

Handläggare: Annika Säw, Frida Hammarlind

**Ärendebeskrivning**

Syftet med att upphäva tomtindelning för fastigheterna Vindflöjeln 2 och 3 är att möjliggöra en överföring av fastigheten Vindflöjeln 6 till fastigheten Vindflöjeln 3 och därmed bilda en fastighet med två skiften. Syftet är även att

få till ett mer rationellt fastighetsbestånd. Gällande tomtindelning förhindrar det.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2022-08-30

- Planbeskrivning inklusive karta
- Samrådsredogörelse
- Delegationsbeslut om betydande miljöpåverkan
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

#### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900) samt

Kommunfullmäktiges delegation antar Byggnadsnämnden förslag till upphävande av tomtindelningsbestämmelser ”1880K-L376/TI1” för fastigheterna Vindflöjeln 2 och 3, Västhaga, Örebro

### **11 Förslag till upphävande av tomtindelningsbestämmelser ”1880K-OP134/TI1”, ”1880KOP134/TI3” och ”1880K-OP134/TI5” för fastigheten Järnet 27 m.fl., Grenadjärstaden, Örebro**

Ärendenummer: Bn 171/2022

Handläggare: Annika Säw, Frida Hammarlind

#### **Ärendebeskrivning**

Syftet med att upphäva tomtindelningar för fastigheterna Järnet 1, 2, 5, 15–16, 18–19 och 24–27 är att möjliggöra en överföring av fastigheten Järnet 27 till fastigheten Passaren 9 och därmed bilda en fastighet med två skiften. Syftet är även att få till ett mer rationellt fastighetsbestånd.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2022-08-30

- Planbeskrivning inklusive karta
- Samrådsredogörelse
- Delegationsbeslut om betydande miljöpåverkan
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

#### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Med stöd av 5 kap 27 § plan- och bygglagen (2010:900) samt

Kommunfullmäktiges delegation antar Byggnadsnämnden Förslag till upphävande av tomtindelningsbestämmelser ”1880K-OP134/TI1”, ”1880K-OP134/TI3” och ”1880K-OP134/TI5” för fastigheten Järnet 27 m.fl., Grenadjärstaden, Örebro

## 12 Information om aktiverade detaljplaner och positiva planbesked

Handläggare: Hanna Bäckgren

### Ärendebeskrivning

Nämnden får information om aktiverade detaljplaner och positiva planbesked.

### Beslutsunderlag

Muntlig information.

### Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Informationen tas till protokollet.

## 13 Anmälan av detaljplaner som vunnit laga kraft samt överklagade detaljplaner

Handläggare: Hanna Bäckgren

### Ärendebeskrivning

Stadsbyggnad anmäler de detaljplaner som har vunnit laga kraft samt detaljplaner som blivit överklagade.

Planer som vunnit lagakraft: Inga att anmäla.

Planer som blivit överklagade: Inga att anmäla.

## 14 Namnärende-NIKOLAI 3:63 namn på torg i Ladugårdsängen

Ärendenummer: Bn 409/2022

Handläggare: Erica Ek

### Ärendebeskrivning

I samband med genomförande av en detaljplan intill kvarteret Förgyllaren i Ladugårdsängen finns behov av namn på en ny platsbildning. Platsen kommer att fungera som ett mindre torg i korsningen mellan Landbotorpsallén och Loftbodsgatan i anslutning till det höga punkthus som uppförts i kvarteret.

Namnsättningen i Ladugårdsängen utgår från att området historiskt sett varit jordbruksmark vilket avspeglas i gatunamn, kvartersnamn men även i stadsdelens namn. Ett annat namn i stadsdelen med lantligt ursprung är Tjappan för den platsbildning som finns vid Pålshodagatan/Studievägen. Torget i kvarteret Förgyllaren föreslås få namnet Tunet, som är en agrara benämning på en gårdsplan inramad av byggnader.

Namnet Tunet finns redan beslutat för en platsbildning i Ormesta. Något behov av nya namn på gator, kvarter, torg och parker i Ormesta finns inte då detaljplanen är upphävd genom beslut i Mark- och miljödomstolen (2019-06-

10 Mål nr P 6702-18). Beslutet i Byggnadsnämnden 2018-09-20 Bn § 278 i ärende Bn 258/2018, Namnärende: Almbys 12:39 m.fl., Ormesta, nya gator, nya kvarter, nytt torg och ny park föreslås att upphävas.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2022-09-12

Karta 2022-09-05

### Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

1. Torget markerat med nr 1 på kartan får namnet Tunet.
2. Upphäva beslut i Byggnadsnämndens 2018-09-20 Bn § 278 i ärende Bn 258/2018, Namnärende: Almbys 12:39 m.fl., (Ormesta), nya gator, nya kvarter, nytt torg och ny park

## 15 x - Förhandsbesked nybyggnad kedjehus/radhus

Handläggare: Meliha Selimovic

### Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG 2022-001045

Inkom: 2022-05-09

Ärendet gäller en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av rad-/kadjehus på fastigheten x ca 9 kilometer söder om centrala Örebro. Man vill pröva en avvikelse som avser placering av byggnad på mark som inte får bebyggas (prickad mark) samt mark som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar (u-område). Stadsbyggnad Örebro bedömer att den sökta avvikelsen är att se som liten men att prövningen av bl.a. lämplig placering av byggnation inom bl.a. det prickade u-området äger rum vid ansökan om bygglov. Stadsbyggnad föreslår att Byggnadsnämnden ska besluta om ett positivt förhandsbesked för åtgärden.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2022-09-07

Situationsplan 2022-05-20

Ansökan 2022-05-09

### Bilagor

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Grannyttrande från x inkommit den 30 maj 2022
3. Grannyttrande från x inkommit den 7 juni 2022
4. Grannyttrande från x inkommit den 7 juni 2022
5. Remissvar från E.ON Elnät AB inkommit den 7 juni 2022
6. Remissvar från Tekniska Nämnden inkommit den 7 juni 2022
7. Foton från platsbesök den 18 augusti 2022



**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Positivt förhandsbesked lämnas för åtgärden, vilket innebär att prickmarken/u-området inte utgör något hinder mot byggnation men att prövningen av bl.a. lämplig placering av byggnation inom bl.a. det prickade u-området äger rum vid ansökan om bygglov.

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.

**16 LATORP 3:51 - Bygglov nybyggnad av teknikbyggnad och mast**

Handläggare: Eric Oxelbark

**Ärendebeskrivning**

Ärendenummer: SHBG 2022-000843

Inkom: 2022-04-14

Ärendet avser nybyggnad av mast till en höjd på 45 meter och tillhörande markstation på sju kvadratmeter på fastigheten Latorp 3:51, i höjd med Latorp Gård. Föreslagen placering är på en plats med höga naturvärden och planeras att ingå i det nya naturreservatet Vinteråsen samt angränsar till särskilt värdefull kulturmiljö.

Tre andra placeringar inom ett område på 400 meter i östligt riktning har prövats tidigare, där två placeringar hindrades av Försvarmaktens invändning mot flyghinder över 24 meter och den tredje platsen hindrades av elledningen söderut. Området ligger utanför detaljplanerat område men omfattas av Fördjupad översiktsplan för Vintrosa-Lanna, antagen 2012.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2022-08-25

Illustration 2022-07-21

Situationsplan, koordinater 2022-05-06

Fasadritningar, 2 st. 2022-04-14

Situationsplan, 2 st. 2022-04-14

Ansökan 2022-04-14

**Bilagor**

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Remissvar från Linde Energi inkommit den 2022-05-10
3. Remissvar från Miljökontoret inkommit den 2022-05-13
4. Remissvar från Ellevio inkommit den 2022-05-17
5. Remissvar från E.ON inkommit den 2022-05-18
6. Remissvar från Översiktlig planering och kulturmiljö inkommit den 2022-05-

19

7. Remissvar från Vattenfall inkommit den 2022-05-20
8. Remissvar från Försvarsmakten inkommit den 2022-05-20
9. Remissvar från Luftfartsverket inkommit den 2022-05-20
10. Remissvar från Kommunekologen inkommit den 2022-05-23
11. Bilaga från Kommunekologen inkommit den 2022-05-23
12. Remissvar från Trafikverket inkommit den 2022-05-23
13. Remissvar från Länsstyrelsen inkommit den 2022-05-23
14. Remissvar från Tekniska nämnden inkommit den 2022-05-24

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Ansökan om bygglov avslås.

Med stöd av Kommunfullmäktiges beslutade bygglovstaxa tar

Byggnadsnämnden ut en avgift på 21 250 kr. Fakturan kommer skickas separat och ska betalas även om den överklagas.

## **17 x - Byggsanktionsavgift - Bygglov nybyggnad växthus**

Handläggare: Therese Eriksson

### **Ärendebeskrivning**

Ärendenummer: SHBG 2022-001455

Ett växthus om 12,7 kvm har uppförts på fastigheten x, cirka 5 km från centrala Örebro, utan grannars medgivande och innan bygglov och startbesked meddelats. Bygglov och startbesked har getts i efterhand men Byggnadsnämnden är även skyldig att pröva frågan om en byggsanktionsavgift ska tas ut. Med beaktande av att fastighetsägarna uppgett att de hade ett muntligt medgivande från berörda grannar att sätta upp ett mindre växthus om 9,7 kvm anser Stadsbyggnad att det finns förmildrande omständigheter som gör att överträdelsen blir av mindre allvarlig art och att byggsanktionsavgiften därför bör sättas ner till hälften, dvs. x kr.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2022-09-09

### **Bilagor**

1. Beräkning av byggsanktionsavgift (1 sida)
2. Situationsplan där växthusets area framgår (1 sida)
3. Yttrande från fastighetsägare, inkommen 2022-09-06 (1 sida)

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Byggnadsnämnden beslutar att en byggsanktionsavgift om x kr ska tas ut av fastighetens ägare x, och x.

## **18 ÅTERVÄNDAN 1:23 (KATRINELUND 470) - Anmälan förmodad olovlig schaktning och trädfällning**

Handläggare: Therese Eriksson

### **Ärendebeskrivning**

Ärendenummer OSOM 2011-000059

Ärendet utgår från Byggnadsnämndens sammanträde 2022-09-22.

## **19 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.

## **20 Anmälan av delegationsbeslut**

Ärendenummer: Bn 36/2022

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. Besluten gäller för perioden 2022-08-01 till 2022-08-31

### **Beslutsunderlag**

Delegationsbeslut w3d3

Delegationsbeslut belägenhetsadresser

Delegationsbeslut delegat ordförande

Delegationsbeslut delegat bn

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Anmälan tas till protokollet.

## **21 Anmälan av överklagade beslut**

Ärendenummer: Bn 37/2022

Handläggare: Anna Dahlén

**Ärendebeskrivning**

Byggnadsnämnden får information om beslut som överklagats.

**Beslutsunderlag**

Överklagade beslut 2022-08-01 till 2022-08-31

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Anmälan tas till protokollet.

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

Ärendenummer: Bn 38/2022

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 för perioden 2022-08-01 till 2022-08-31

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Anmälan tas till protokollet.

**23 Ordföranden och förvaltningen informerar**

Handläggare: Anders Hagström

**Ärendebeskrivning**

Ordförande och förvaltningen informerar nämnden.

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Informationen tas till protokollet.