

## Byggnadsnämnden

**Datum:** 2020-08-27  
**Tid:** 09:00–11:30  
**Plats:** Citypassagen, Berget

### Närvarande ledamöter

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

### Tjänstgörande ersättare

Mats Grandin (S) Tjänstgör för Siv Lord (S)  
Ingvar Karlsson (S) Tjänstgör för Ann-Britt Stålblad (M)

### Närvarande ersättare

Per Evenhamre (C)  
Markus Allard (ÖrP)

### Närvarande via teams

Ann-Britt Stålblad (M)  
Lisbeth Lund (V)

### Övriga

Anna Dahlén Nämndsekreterare  
Patrik Kindström Avdelningschef  
Hanna Bäckgren Enhetschef  
Petra Åhlund Avdelningschef  
Jennifer Welin Enhetschef

Paragraf 131–143

Anna Dahlén, sekreterare

Digitalt justerat protokoll

Anders Hagström (KD), ordförande

Meriton Rexhepi (M), justerare

## § 131 Utbildning inför införande av Meetings plus

Handläggare: Johanna Vikström

### Ärendebeskrivning

Utbildning av meetings plus för förtroendevalda. Under hösten kommer Meetings uppgraderas till Meetings plus vilket bland annat även kommer kunna hantera sekretesshandlingar på ett säkert sätt. Införandet beräknas vara klart i alla nämnder i december.

### Beslutsunderlag

Lathund - Hur du använder Meetings plus  
Presentation Meetings plus

### Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Informationen tas till protokollet.

### Beslut

Informationen tas till protokollet.

## § 132 Tillsynsrapport Byggnadsnämnden 2020

Ärendenummer: Bn 155/2020

Handläggare: Anna Jonasson

### Ärendebeskrivning

Av kommunallagen framgår att kommunens nämnder ska ha tillräcklig kontroll över sin verksamhet. Detta innebär att nämnderna själva ansvarar för att ha en ändamålsenlig styrning så att verksamheten bedrivs på ett effektivt sätt och att det finns säkra rutiner som förhindrar förlust för kommunen och säkerställer att redovisningen blir rättvisande.

Riktlinjen för intern kontroll kompletterar lagstiftningen och syftar till att säkerställa att nämnderna upprätthåller en tillfredsställande intern kontroll. Detta innebär att säkerställa att följande mål uppnås:

- En ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet
- Tillförlitlig rapportering och information om verksamhet
- Efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer mm

### Beslutsunderlag

Tillsynsrapport för intern kontroll Byggnadsnämnden 2020  
Tillsynsplan för intern kontroll Byggnadsnämnden 2020

### Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

1. Tillsynsrapport 2020 godkänns och översänds till Kommunstyrelsen,

2. Stadsbyggnad uppdras att utföra åtgärder enligt förslag avseende granskning Rutin för taxeöversyn,
3. Stadsbyggnad uppdras att genomföra kompletterande granskningar avseende Rutin för fakturahantering, Rutin för tidskrivning, Tillsyn av rutin för tillsynshandläggning, samt Tillsyn av ärendeberedningsrutin Uppstartsmöte nya detaljplaner för återrapportering vid tillsynsrapport 2021.

**Beslut**

1. Tillsynsrapport 2020 godkänns och översänds till Kommunstyrelsen,
2. Stadsbyggnad uppdras att utföra åtgärder enligt förslag avseende granskning Rutin för taxeöversyn,
3. Stadsbyggnad uppdras att genomföra kompletterande granskningar avseende Rutin för fakturahantering, Rutin för tidskrivning, Tillsyn av rutin för tillsynshandläggning, samt Tillsyn av ärendeberedningsrutin Uppstartsmöte nya detaljplaner för återrapportering vid tillsynsrapport 2021.

**§ 133 Anmälan om detaljplaner på samråd och granskning**

Ärendenummer: Bn 220/2020

Handläggare: Anna Öрман, RoseMarie Almquist, Lovisa Eriksson

**Ärendebeskrivning**

Stadsbyggnads redogör för de detaljplaner som är ute på samråd eller granskning.

Samråd:

Detaljplan för del av fastigheten Återvändan 1:23

Limmet 2 m.fl.

Jägmästaren 6 m.fl. och Skogsmästaren 16 m.fl

**Beslutsunderlag**

Handlingar för:

Samråd - Limmet 2 m.fl.

Samråd Återvändan 1.23

Samråd\_Planbeskrivning\_ÄDP Jägmästaren 6 m.fl. och Skogsmästaren 16 m.fl.

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Anmälan tas till protokollet.

**Beslut**

Anmälan tas till protokollet.

## § 134 Anmälan av detaljplaner som vunnit laga kraft

Handläggare: Anna Dahlén

### Ärendebeskrivning

Stadsbyggnad anmäler de detaljplaner som har vunnit laga kraft

- Detaljplan för fastigheten Gåsen 8 m.fl. - Bn 193/2018. Detaljplanen vann laga kraft 2020-07-16
- Detaljplan för fastigheterna Varberga 5 och 11 - Bn 58/2019. Detaljplanen vann laga kraft 2020-07-16
- Detaljplan för fastigheten Ånsta 20:9 m.fl. – Bn 215/2018. Detaljplanen vann laga kraft 2020-07-16
- Detaljplan för fastigheten Grundläggaren 5 - Bn 420/2017. Detaljplanen vann laga kraft 2020-06-10
- Detaljplan för fastigheten ALMBY 13:165 m fl (Ekeby-Almby) - Bn 258/2016. Detaljplanen vann laga kraft 2020-06-11
- Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelsen 1880K-N41/II4" för fastigheten Renen 3 - Bn 73/2020. Detaljplanen vann laga kraft 2020-06-25.
- Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser " 1880K - N348/II1" för fastigheterna Tackan 6 och 7 - Bn 389/2019. Detaljplanen vann laga kraft 2020-06-25.

### Beslutsunderlag

Laga kraftbevis för:

Detaljplan för fastigheten Gåsen 8 m.fl.

Detaljplan för fastigheterna Varberga 5 och 11 - Bn 58/2019.

Detaljplan för fastigheten Ånsta 20:9 m.fl.

Detaljplan för fastigheten Grundläggaren 5

Detaljplan för fastigheten ALMBY 13:165 m fl (Ekeby-Almby)

1880K-N41/II4" för fastigheten Renen 3

1880K - N348/II1" för fastigheterna Tackan 6 och 7

### Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Anmälan tas till protokollet.

### Beslut

Anmälan tas till protokollet.

## § 135 X - Förhandsbesked för nybyggnad 3st enbostadshus

Handläggare: Meliha Muminovic´

### Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG X

Inkom 2020-05-14

Ärendet gäller en ansökan om förhandsbesked för tre enbostadshus alternativt två enbostadshus på fastigheten X som ligger ca 10 kilometer nordväst om centrala Örebro i kommundelen X. Bedömningen görs att två enbostadshus lämpligen kan placeras på platsen. Utifrån översiktsplanen ligger fastigheten utanför kommunala och lokala kärnor samt utpekade utvecklingsområden och då kan kompletteringar enligt översiktsplanen ske med ett till två nya bostadshus utifrån tällningstaganden kring gestaltning, anpassning till landskapet och jordbruksmark. För fler än två hus behöver en större utredning göras. Stadsbyggnad föreslår därför att Byggnadsnämnden ska besluta om ett negativt förhandsbesked för alternativet med tre enbostadshus och besluta om positivt förhandsbesked för alternativet med två enbostadshus.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2020-06-08

Situationsplan, två hus 2020-08-20

Situationsplan, tre hus 2020-05-14

Ansökan / Anmälan 2020-05-14

### Bilagor

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Foton från platsbesök den 5 juni 2020
3. Remissvar från Linde Energi AB inkommit den 20 maj 2020
4. Remissvar från Trafikverket inkommit den 22 maj 2020
5. Remissvar från Länsstyrelsen Örebro län inkommit den 28 maj 2020.
6. Remissvar från Stadsbyggnad Översiktlig planering inkommit den 28 maj 2020
7. Remissvar från Tekniska förvaltningen inkommit den 1 juni 2020
8. Remissvar från Miljökontoret inkommit den 1 juni 2020
9. Yttrande från Ahmed Amer genom Skarp Advokatbyrå inkommit den 7 augusti 2020

### Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

1. Byggnadsnämnden meddelar negativt förhandsbesked för uppförande av tre enbostadshus i enlighet med den ritning som sökanden redovisat för tre tomter.

2. Byggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus i enlighet med den ritning som sökanden redovisat för två tomter.

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 gestaltningsmässigt anpassas till befintlig bebyggelsestruktur på platsen beträffande val av hustyp, kulörer, material samt placering av hus.

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden meddelar negativt förhandsbesked för uppförande av tre enbostadshus i enlighet med den ritning som sökanden redovisat för tre tomter.

2. Byggnadsnämnden meddelar positivt förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus i enlighet med den ritning som sökanden redovisat för två tomter.

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 gestaltningsmässigt anpassas till befintlig bebyggelsestruktur på platsen beträffande val av hustyp, kulörer, material samt placering av hus.

### **§ 136 X - Förhandsbesked nybyggnad två enbostadshus**

Handläggare: Staffan Bergh

#### **Ärendebeskrivning**

Ärendenummer: X

Inkom: 2020-04-14

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten X som ligger ca 2 km väster om X, ca 11 km norr om centrala Örebro. De föreslagna byggnaderna kommer placeras längs en befintlig väg.

Bedömningen görs att byggnaderna kommer ansluta väl till befintlig bebyggelse. Stadsbyggnad Örebro bedömer att åtgärden kan tillåtas.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2020-06-01

Karta 2020-04-14

Ansökan om förhandsbesked 2020-04-14

**Bilagor**

1. Grannetttrande från X
2. Grannetttrande från X
3. Grannetttrande från X
4. Grannetttrande från X
5. Grannetttrande från X
6. Grannetttrande från X
7. Grannetttrande från X
8. Remissvar från Miljökontoret inkommit den 2020-05-08
9. Remissvar från E.ON Elnät Sverige AB inkommit den 2020-05-06
10. Remissvar från Skanova AB inkommit den 2020-05-19
11. Remissvar från Översiktlig planering och kulturmiljö inkommit den 2020-05-08
12. Remissvar från Kommunbiologen inkommit 2020-05-26
13. Remissvar från Sveriges Geologiska Undersökningar inkommit 2020-06-22

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Positivt förhandsbesked lämnas med stöd av Plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

**Villkor**

Nya bebyggelse ska gestaltningsmässigt anpassas till befintlig bebyggelse avseende placering,

lokal byggnadstradition och med avseende på byggnadsform, materialval och kulörsättning.

**Beslut**

Positivt förhandsbesked lämnas med stöd av Plan- och bygglagen (2010:900) PBL.

**Villkor**

Nya bebyggelse ska gestaltningsmässigt anpassas till befintlig bebyggelse avseende placering,

lokal byggnadstradition och med avseende på byggnadsform, materialval och kulörsättning.



## § 137 X - Bygglov tillbyggnad kedjehus/radhus samt byte av fasadkulör

Handläggare: Julia Attia

### Ärendebeskrivning

Ärendenummer: SHBG X

Inkom 2020-05-10

Ärendet gäller tillbyggnad av radhus med uterum om 20 kvm samt byte av fasadkulör på fastigheten X som ligger på X i X ca 5 km söder om centrala Örebro. Föreslagen tillbyggnad hamnar på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Stadsbyggnad Örebro bedömer att åtgärden utgör en mindre avvikelse från gällande detaljplan med hänsyn tagen till det rådande rättsläget och med hänsyn tagen till tidigare godtagna avvikelser i det aktuella området. Tillbyggnaden innebär även ett medgivande till undantag från detaljplanebestämmelserna och ger rätt att bygga 0,3 meter från tomtgräns. Särskilt skäl till undantaget är fastighetens utformning då det inte är möjligt att uppföra byggnaden på en annan ändamålsenlig plats på fastigheten samt att åtgärden inte medför en betydande olägenhet för grannar.

Stadsbyggnad Örebro bedömer vidare att ansökan för byte av fasadkulör från rött och vitt till grått på södra fasaden ska beviljas medan byte av fasadkulör på norra fasaden ska avslås då åtgärden inte uppfyller varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL). Vidare är bedömningen att ändringen av fasadkulör på norra fasaden inte tar hänsyn till den befintliga stadsbilden, kulturvärdena på platsen eller intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL. Av 2 kap 6 § PBL framgår vidare att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2020-06-18

Situationsplan 2020-07-04

Färgsättning 2020-05-25

Kontrollplan 2020-05-13

Fasadritningar 2020-05-10

Broschyr 2020-05-10

Ansökan om lov 2020-05-10

### Bilagor

1. Redovisning av fastställd avgift
2. Granneyttrande från X 2020-05-23
3. Granneyttrande från X 2020-05-24
4. Remissvar från stadsantikvarien inkommit 2020-08-05
5. Foton från platsbesök i juni
6. Yttrande från sökande inkommit 2020-08-18

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

1. Bygglov beviljas för tillbyggnad av enbostadshus
2. Bygglov beviljas för byte av fasadkulör på södra fasaden (entréfasad), åtgärden är redan utförd
3. Bygglov avslås för byte av fasadkulör på norra fasaden (baksida ut mot gata), eftersom åtgärden inte uppfyller varsamhetskravet med hänvisning till 8 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL) och tar inte hänsyn till den befintliga stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL.

Beslutet innebär ett medgivande till undantag från detaljplanebestämmelserna och ger rätt att bygga 0,3 meter från tomträns. Särskilt skäl till undantaget är fastighetens utformning eftersom det inte är möjligt att uppföra byggnaden på en annan ändamålsenlig plats samt att tillbyggnaden inte medför en betydande olägenhet för grannar. Åtgärden är förenlig med planens syfte och tillgodoser ett angeläget behov.

Beslutet innebär en liten avvikelse från detaljplanebestämmelserna och ger rätt att bygga på mark som inte får bebyggas. Åtgärden är förenlig med planens syfte.

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
- foton som visar den genomförda fasadändringen

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.

**Nämndens behandling**

Byggnadsnämnden uppdrar Stadsbyggnads att göra en översyn av områdets gällande detaljplan för att bedöma om det finns ett tydligt behov av ny detaljplan. Om ny detaljplan bedöms lämpligt ger Byggnadsnämnden Stadsbyggnad i uppdrag att ta fram en ny detaljplan.

**Beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

1. Bygglov beviljas för tillbyggnad av enbostadshus

2. Bygglov beviljas för byte av fasadkulör på södra fasaden (entréfasad), åtgärden är redan utförd

3. Bygglov avslås för byte av fasadkulör på norra fasaden (baksida ut mot gata), eftersom åtgärden inte uppfyller varsamhetskravet med hänvisning till 8 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL) och tar inte hänsyn till den befintliga stadsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § PBL.

Beslutet innebär ett medgivande till undantag från detaljplanebestämmelserna och ger rätt att bygga 0,3 meter från tomtgräns. Särskilt skäl till undantaget är fastighetens utformning eftersom det inte är möjligt att uppföra byggnaden på en annan ändamålsenlig plats samt att tillbyggnaden inte medför en betydande olägenhet för grannar. Åtgärden är förenlig med planens syfte och tillgodoser ett angeläget behov.

Beslutet innebär en liten avvikelse från detaljplanebestämmelserna och ger rätt att bygga på mark som inte får bebyggas. Åtgärden är förenlig med planens syfte.

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
- foton som visar den genomförda fasadändringen

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.

Byggnadsnämnden uppdrar Stadsbyggnads att göra en översyn av områdets gällande detaljplan för att bedöma om det finns ett tydligt behov av ny detaljplan. Om ny detaljplan bedöms lämpligt ger Byggnadsnämnden Stadsbyggnad i uppdrag att ta fram en ny detaljplan.

## **§ 138 Pågående tillsyns- och bygglovsärenden**

### **Ärendebeskrivning**

Nämnden får information om pågående tillsyns- och bygglovsärenden.

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Informationen tas till protokollet.

**Beslut**

Informationen tas till protokollet.

**§ 139 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. Anmälan gäller delegationsbeslut som är tagna mellan 200601-200731

**Beslutsunderlag**

Delegationsbeslut w3d3

Delegationsbeslut belägenhetsadresser

Delegationsbeslut delegat ordförande

Delegationsbeslut delegat bn

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Anmälan tas till protokollet.

**Beslut**

Anmälan tas till protokollet.

**§ 140 Anmälan av överklagade beslut**

Ärendenummer: Bn 27/2020

Handläggare: Anna Dahlén

**Ärendebeskrivning**

Byggnadsnämnden får information om beslut som överklagats.

**Beslutsunderlag**

Överklagade beslut 200601-200731

**Förslag till beslut**

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Anmälan tas till protokollet.

**Beslut**

Anmälan tas till protokollet.

## § 141 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 200601-200731.

### Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Anmälan tas till protokollet.

### Beslut

Anmälan tas till protokollet.

## § 142 Anmälan om inkomna handlingar

Handläggare: Anna Dahlén

### Ärendebeskrivning

Anmälan om inkomna handlingar:

- Program för hållbar utveckling Samt Sammanställning och hantering av remissyttrande
- Anmälan till tillsynsmyndigheten om möjliga risker med viss typ av konstruktion

### Beslutsunderlag

Program för hållbar utveckling

Sammanställning och hantering av remissyttrande

Anmälan till tillsynsmyndigheten om möjliga risker med viss typ av konstruktion

### Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Anmälan tas till protokollet.

### Beslut

Anmälan tas till protokollet.

## § 143 Ordföranden och förvaltningen informerar

Handläggare: Anders Hagström

### Ärendebeskrivning

Ordförande Anders Hagström (KD) och Bygglovshandläggare Jonny Hannason redogör kort för ordförandebeslut som tagits under sommaren.

Jennifer Welin, enhetschef Bygglov, redogör för bygglovs statistik för kvartal 2.

Patrik Kindström, tf stadsbyggnadschef, informerar om ledningsstrukturen på stadsbyggnad under hösten samt aktuellt läge ang Coronapandemin där förvaltningen i dagsläget inte kan se någon större påverkan på om förvaltningen kan utföra sitt uppdrag under rådande omständigheter.

Håkan Jacobsson (M) har anmält en övrig fråga ang. ekonomi och ifall Stadsbyggnad har fått några krav på besparingar. Patrik Kindström besvarar frågan direkt att förvaltningen inte har fått några krav på besparingar just nu men att man arbetar med att vara förberedd i fall situationen skulle uppstå.

Nisvet Okanovic (S) ställer en övrig fråga om arbeta hemifrån, finns det indikationer på att det kommer fortsätta efter pandemin. Patrik Kindström och Petra Åhlund, verksamhetschef Bygglovsavdelningen, förklarar att det kommer påverka hur arbetet kommer se ut efter men att man inte kan redogöra för exakt hur det kommer se ut framåt just nu. Diskussioner kring ämnet pågår och att man kan se att det antagligen kommer ske förändringar i någon grad efter att pandemin är över.

### Förslag till beslut

Stadsbyggnads förslag till Byggnadsnämnden:

Informationen tas till protokollet.

### Beslut

Informationen tas till protokollet.