

§ 149

Norrfors 4:23

Diarienumr: BN-2017/02014

Nybyggnad av parhus och garage med förråd samt installation av eldstäder

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av parhus och garage med förråd samt installation av eldstäder inom fastigheten Norrfors 4:23.
2. Kontrollansvarig för projektet är Linus Sandström.
3. Avgiften för bygglov är 36 410 kronor enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa. Faktura på avgiften kommer senare.

Avgift för finutstakning eller inmätning i efterhand av byggnad/byggnader kan tillkomma och fastställs i separat startbesked.

Byggnadsarbeten får inte påbörjas innan startbesked har lämnats. Ett startbesked krävs och provas separat från bygglovet.

Reservation

Eric Bergner (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag och meddelar att han kommer att lämna in en skriftlig reservation.

Byggnadsnämndens skäl till beslut

Husets utformning och placering har efter dialog med sökande justerats så att en god helhetsverkan kan nås. Intrånget på jordbruksmark är visserligen till nackdel men dock inte i så stor omfattning att ansökan måste nekas. Nämnden beslutar därför att ansökan ska bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av parhus och garage med förråd samt installation av eldstäder inom fastigheten Norrfors 4:23. Fastigheten omfattas varken av någon detaljplan eller områdesbestämmelse, däremot omfattas den av Översiktsplanen för Umeå kommun samt tillhör en kulturhistoriskt värdefull miljö i Norrfors.

Den föreslagna lokaliseringen för byggnaderna ligger ca 35 m öster om den befintliga gården, som består av ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader, och precis i anslutning till en befintlig jordkällare. De nu sökta byggnaderna är tänkta att placeras fristående kring ett gårdstun med entréerna riktade mot detta. Tillfart är tänkt att ske från befintlig infart, belägen öster om det befintliga bostadshuset.

Det tänkta parhuset har en byggnadsarea på 169 m² och utförs med två våningsplan. Garagebyggnaden har en byggnadsarea på 123 m². Båda byggnaderna utformas med sadeltak och täcks av svart plåt. Fasaderna utgörs av faluröd stående lockpanel. Bostadshuset har ett formspråk som samspelar med traditionella byggnadstyper med en långsträckt huskropp, förhöjt väggliv och låg takvinkel. Garagelängan ges ett återhållsamt intryck jämfört med huvudbyggnaden då garageportarna placeras längs byggnadens långsida och proportionerna har anpassats till huvudbyggnaden. Byggnaderna uppfyller kravet på att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Västerbottens museum har inkommit med synpunkter mot det sökta förslaget. De anser att parhus inte är en lämplig byggnadstyp inom kulturhistoriskt värdefulla miljöer på landsbygden. Dock ger de en öppning för parhus om det utförs i anpassad stil, förslagsvis likt en s.k. tioknutsbyggning som finns på Ön 4:59/4:60. Garagebyggnader bör utföras med sadeltak och pannplåt, stående faluröd locklistpanel och svarta slagportar. Beträffande placeringen anser muséet att den enda acceptabla placeringen är att återsluta till den befintliga gårdsplatsen. Kontoret delar till viss del Västerbottens museums synpunkt vad gäller anpassning till den kulturhistoriska miljön men gör i detta fall bedömningen att ett parhus inte i sig påverkar bebyggelsemiljön negativt och anser att byggnaderna är anpassade till den kulturhistoriska miljön.

 

Etableringen ligger inom jordbruksmark enligt Översiktsplanen för Umeå kommun, dock i utkanten av denna och området tillhör inte värdefull betesmark. Enligt översiktsplanens riktlinjer är utgångsläget att bebyggelse inte ska placeras på jordbruksmark, dock kan enstaka nylokaliseringar accepteras om de placeras i anslutning till befintliga bebyggelsegrupper och inte försämrar möjligheten att driva ett hållbart jordbruk. Rörande jordbruksmarken har LRF inkommit med synpunkter och anser att ansökan bör avslås på grund av att för stor del av jordbruksmarken ianspråkats. Kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd har också yttrat sig angående jordbruksmarken, de menar att intrånget är begränsat och att man därför kan tillstyrka placeringen.

Bygglövkontorets sammanvägda bedömning är att intrånget på jordbruksmark strider mot det allmänna intresset om markens användande. Denna bedömning stöds av Översiktsplanens riktlinjer, som dock inte är bindande men starkt vägledande, samt av LRF:s yttrande. Därför föreslås byggnadsnämnden att avslå ansökan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-03-22.

Ansökan med ritningar

- Situationsplan, ankomstdatum 2018-01-04
- Planritningar, ankomstdatum 2018-01-04
- Fasadritningar, ankomstdatum 2018-01-04
- Sektionsritning, ankomstdatum 2018-01-04
- Plan-, fasad- och sektionsritning garage, ankomstdatum 2018-01-04.

Yttrande från berörda sakägare och remissinstanser.

Beredningsansvariga

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt



Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S), Alireza Mosahafi (MP), Ulrik Berg (M) och Veronica Kerr (KD) – Bifall till ansökan om bygglov.

Eric Bergner (C) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja bygglov för nybyggnad av parhus och garage med förråd samt installation av eldstäder.

Reservation från Eric Bergner (C):

”Yrkar avslag på ansökan i enlighet med tjänsteskrivelsen. Motivet är att ansökan ianspråktar jordbruksmark som strider mot allmän intresset om markens användande.”

Information

Påbörjande av byggnadsarbeten

Åtgärden får inte påbörjas innan startbesked har getts enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Innan startbesked kan ges ska ett tekniskt samråd hållas, se bilaga för kallelse och mer information. Om byggnadsarbeten påbörjas innan startbesked lämnats, ska bygg-sanktionsavgift utgå enligt 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF.

Byggnadens/Byggnadernas placering

Byggherren ansvarar för att placeringen av byggnaden överensstämmer med det beviljade bygglovet.

Om placeringen av byggnaden inte stämmer med beviljat bygglov kan den komma att betraktas som en överträdelse och kan leda till ingripande och påföljder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Giltighetstid

Om inte annat följer av beslutet, upphör lovet att gälla, om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet om lov vunnit laga kraft.

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar (www.poit.se) för att beslutet ska kunna vinna laga kraft.

Laga kraft

Om beslutet inte har överklagats inom rätt tid vinner det laga kraft. Denna tid är minst fyra veckor från kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar. Överklagandetiden regleras i 13 kap. 16 § PBL. Start av åtgärden innan lovet har vunnit laga kraft sker på egen risk.

Meddelande till grannar

Information om att lov har beviljats kommer att skickas till närliggande fastighetsägare.

Beslutet kan överklagas

Hur man överklagar, se bilaga "Överklagande – informationsbilaga".

Beslutet delges följande parter

- Sökanden
- Ägare av fastigheten Norrfors 4:23.

Beslutet skickas till

- Kontrollansvarig

