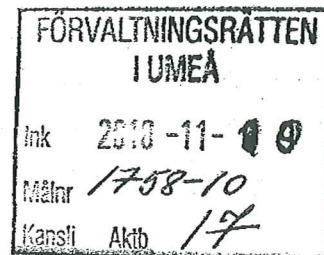




2010-11-09

Förvaltningsrätten i Umeå
Box 193

901 05 UMEÅ

**Mål nr 1758-10****Balticgruppen Centrum AB ./ Byggnadsnämnden i Umeå kommun ang.
rivningslov**

Byggnadsnämnden i Umeå kommun får härmed dels avge yttrande, dels slutföra sin talan

Yttrande i anledning av muntlig förhandling*Möjligt att bygga*

Detaljplanen från år 1955 har ingen maximal byggrätt i area angiven. Det handlar istället om att tolka plankartan. Plankartan anger vissa markerade områden där det får bebyggas samt visst våningsantal. Byggnadsnämnden anser att det för aktuell del av Ran 10 finns en total maximal byggrätt om ca 1930 kvm. Detta grundas på följande:

- Område mot Strandgatan; längd (detaljplan från år 2003 begränsar) 36 m x 14 m á 3 våningar = 1512 m²
- Område mot Västra Kyrkogatan 12 x 10 m á 3 våningar = 360 m²
- Byggnad inne i kvarteret 6 x 10 m á 1 vån = 60 m²

Av detta är merparten (1730 m²) ianspråktaget enligt följande:

Umeå Kommun

Postadress 901 84 Umeå

Besöksadress Skolgatan 31

Tel 090-16 15 33

c-post ulrika.sundin.bonnedahl@umea.se

- Ytan för Borgmästarvillan ca 750 m²
- Kontorslänga inne på fastigheten ca 8 x 41 x 3 vån = ca 980 m²

Kvar är alltså ca 200 m² att jämföras med befintligt Varmbadhus om 350 m². När bygglov för kontorslängan beviljades medgavs dispens.

Kostnader som är relevanta (samma byggnad eller möjlig byggrätt)

Det bygglov för Varmbadhuset som beviljades år 2008 innebär en byggarea av ca 350 m² i tre plan. Det får anses representera Varmbadhuset. Enligt ovan medger detaljplanen att om Varmbadhuset rivs så kan en byggnad om 200 m² uppföras.

Byggnadsnämnden anser följaktligen att det är en nybyggnation om 200 m² som ska ligga till grund för beräkningen. I vart fall kan inte mer än 350 m² komma ifråga.

Slutförande av talan

Formell invändning

Ansökan avsåg bygglov för rivning och det är vad Byggnadsnämnden har prövat enligt 8 kapitlet. Att regler i 3 kapitlet nämns i beslutet har **inte** varit den formella grunden för avslagsbeslutet utan ett omnämnande i sammanhanget för att erinra fastighetsägaren om dennes underhållsskyldighet.

Byggnadsnämnden anser att beslutet är så tydligt som varit erforderligt. Även om beslutet anses vara otydligt är inte den korrekta följden av det att rivningslovet ska meddelas utan är i så fall grund för att återförvisa ärendet.

Skyddsvärde

Byggnadsnämnden var vid den muntliga förhandlingen biträdd av byggnadsingenjören Anders Nordström som är certifierad kontrollant av kulturvården. Vid sammanträdet redogjordes för Varmbadhusets bevarandevärde; såväl i sig själv såsom en del i fasadrad mot älven från sekelskiftet.

Redan före branden 1888 fanns på nästan samma läge, men närmare älven, ett kallbadhus som i slutet av 1870-talet byggdes om till varmbadhus. Efter stadsbranden blev Strandgatan en av stadens paradgator och kom mellan Stadskyrkan och Rådhusparken att uppföras en rad villor för stadens etablissemang; Borgmästarvillan från 1893, Överstebostaden/Hörnbyggnaden 1897 och Aschanska villan 1906. Bland dessa uppfördes även det enklare Varmbadhuset år 1894 som jämväl står sig väl bland övriga; det rördes sig om både praktfulla stenhus (Borgmästarvillan) och trähus med hög sockelvåning (Aschanska, Överstebostaden och Varmbadhuset).

Byggnaden fungerade som stadens enda offentliga badinrättningen fram till 1930, dvs. under ca 35 år. Inredningen bestod av bad, duschar, ångskåp och finsk bastu i källaren. Detta är numera borta men som framgår av Museets yttrande i ärendet, har fasaden bibehållits relativt intakt i fråga om volym, panelbeklädnad och fönstersättning. Ur kulturminnessynpunkt finns inga invändningar mot de ändringar som är gjorda utan byggnaden håller i sitt skick en hög klass.

Byggnaden som sådan, oavsett skylt eller inte, utgör en viktig beståndsdel i sammanhanget såväl för sin arkitektur – om än enklare än sin omgivning – som den historiska bilden av hur Umeå ville lyfta fram det allmänt tillgängliga badhuset som en stolthet mitt bland alla paradvillor. Alltså inte enbart badhuset som ett historiskt skal utan även den kulturhistoriska aspekten.

Fasaden mot älven, sträckan Stadskyrkan till Tullkammaren, har lyfts fram från mitten av 1970-talet. Fastighetsägaren har velat göra gällande att detta inte gäller Varmbadhuset utan enbart de övriga byggnaderna särskilt de två andra byggnaderna längs samma kvarter (Borgmästarvillan och Överstebostaden).

Detta motsägs redan av det som vid förhandlingen kallades "Gröna faran", dvs. häftet från år 1974, s 1 i det kompendium som gavs in vid sammanträdet. Där lyfts Varmbadhuset fram på samma sätt som Borgmästarvillan. I Kommunfullmäktiges hantering av ärendet år 1977 lyfts vissa miljöer fram, däribland "Stadens ansikte mot älven", samt även några enstaka byggnader. I den Fördjupade översiktsplanen från år 1989 klassas hela omnämnda älvstråk som Skyddsvärd Miljö. Därtill är vissa enstaka byggnader utpekade. Däribland återfinns mycket riktigt inte Varmbadhuset, men så inte heller vare sig Överstebostaden eller Borgmästarvillan. I årets förslag till Fördjupad översiktsplan utpekas såväl Överstebostaden och Borgmästarvillan som Varmbadhuset som värdefulla byggnader. Det är riktigt som fastighetsägaren påstår att detta inte är beslutat, men är tillräckligt förankrat hos såväl sakkunniga tjänstemän som politiker för att gå ut på samråd. I Länsstyrelsens beskrivning av Riksintresset i Umeå så lyfts såväl fasaden mot älven som Varmbadhuset fram; här beskrivs även den aktuella delen av Strandgatan och Varmbadhuset ska ses i denna del. "De flesta av husen skapades under en femtonårsperiod och även om de är arkitektoniska individer så har de gemensamma nämnare i skala, material, kulörer och elegans, och bildar därför en fint sammanhållen miljö."

Sammanfattningsvis menar därför Byggnadsnämnden att det är visat att Varmbadhuset såväl i sig självt som i sitt sammanhang har ett högt kulturhistoriskt värde och att det följaktligen inte ska beviljas rivningslov.

Proportionalitet

Det allmänna intresset av att bevara Varmbadhuset ska ställas mot det enskilda intresset av att få riva det och bygga nytt. I det avseendet ska kostnaderna för sådan rivning och uppförande av en ny byggnad ligga i den ena vågskålen och kostnaderna för att vidta nödvändiga åtgärder för att bibehålla byggnaden i den andra. Vad som ryms i dessa respektive vågskålar är inte helt enkelt i aktuellt mål.

Rivning och nyuppförande

När det gäller kostnaderna för rivning och nyuppförande av byggnad uppstår frågan *vilken typ av byggnad* som ska kostnadsberäknas. Fastighetsägaren har ansett att det ska vara en sådan som detaljplanen maximalt godkänner.

Byggnadsnämnden har ovan redovisat sin syn vad det är.

Detta skulle enligt Byggnadsnämnden innebära

Produktionskostnad	200 kvm x 20 000 kr	4 000 000 kr
Byggherrekostn	23 %	920 000 kr
Rivningskostnad		1 500 000 kr
Total investering		6 420 000 kr

Driftnetto ger		
Intäkter 200 kvm kontor x 1900		380 000 kr
Driftskostnader 200 x 130	-	26 000 kr
Driftnetto		354 000 kr

Marknadsvärde vid 6 % blir därmed 5,9 miljoner kronor alltså omkring 500 000 kronor lägre än investeringskostnaden, till vilket ska beaktas att fastighetsägarens arkitekt vid förhandlingen uppgav att en produktionskostnad om 20 000 kr/kvm sannolikt var för lågt.

Mer än en med den rivna byggnaden jämförbar byggnad kan i vart fall inte komma ifråga, jfr KamR Sundsvall mål 530-09, vilket istället skulle innebära följande

Produktionskostnad	350 kvm x 20 000 kr	7 000 000 kr
Byggherrekostn	23 %	1 610 000 kr
Rivningskostnad		1 500 000 kr
Total investering		10 110 000 kr

Driftnetto ger		
Intäkter 100 kvm kontor x 1900		190 000 kr
Intäkter 250 kvm bostad x 1650		412 500 kr
Driftskostnader 350 x 130	-	45 500 kr
Driftnetto		557 000 kr

Marknadsvärde vid 6 % blir därmed 9,3 miljoner kronor alltså knappt en miljon kronor lägre än investeringskostnaden, till vilket ska beaktas att fastighetsägarens arkitekt vid förhandlingen uppgav att en produktionskostnad om 20 000 kr/kvm sannolikt var för lågt.

Sammanfattningsvis konstaterar Byggnadsnämnden att mot bakgrund av de begränsningar som gällande detaljplan i förhållande till hur fastigheten är bebyggd alternativt ersättande av befintlig byggnad innebär att det inte för fastighetsägaren finns någon ekonomisk fördel med att riva och uppföra en ny byggnad.

Bibehållande

När det sedan gäller kostnaden för att bibehålla Varmbadhuset har fastighetsägaren angett att det skulle kosta drygt 10 miljoner kronor och samtidigt enbart ge en avkastning av 261 000 kr/år. Här måste man enligt Byggnadsnämnden hållas isär vad som **måste göras**, vad fastighetsägare **fått lov** att göra samt vad man **skulle kunna göra**, men även vad man **saknar anledning att göra**.

Byggnadsnämnden menar att det som ska beaktas är vad som **måste göras**. Enligt Byggnadsnämnden hade fastighetsägaren kunnat fortsätta användningen av Varmbadhuset med kontor i bottenvåningen och två bostäder i de övriga planen. Det måste ankomma på fastighetsägaren och visa vilka åtgärder som är nödvändiga (jfr KamR i Sundsvall mål 530-09). Göran Johansson har menat att det **kan** finnas problem med fukt, att det **kan** finnas allvarliga orsaker till sprickbildningarna och att det **kan** finnas problem med taket. I en 125 år gammal byggnad kan det finnas allehanda problem, men inga framkom vid synen. Några "fuktskador" visades, men att det var fuktskador höll inte chefen för byggnadsinspektion, Jonas Andersson, med om utan kunde lika gärna vara rester från den cement som band väggmaterialet. Istället kunde konstateras en för sin ålder fräsch byggnad utan mögellukt eller andra synbara tecken på fuktproblem. Om det skulle vara så att det finns fuktproblem i form av rötskador kring fönster handlar det om kostnader för omkring 100 000 kronor att åtgärda detta. Fasaden behöver även skrapas och målas om, men det är inte visat att den yttre panelen behöver bytas ut. Att en träfasad behöver målas måste tillhöra fastighetsägarens sedvanliga underhållsansvar. En stor post i fastighetsägarens kalkyl är byte av tak vilket enligt Göran Johansson även kan bli ännu dyrare. Den enda utredning

om att det *överhuvudtaget* finns ett fel på taket är att Göran Johansson i mars kunde se istappar. Byggnadsnämnden bestrider att det finns anledning att åtgärda taket. Byggnadsnämnden anser därför i första hand att det inte finns några åtgärder som är nödvändiga och följaktligen inga kostnader för detta. I andra hand menar nämnden att kostnaderna är begränsade till 100 000 kronor.

Balticgruppen ansökte om och **fick lov** i mars 2008 för att bygga om entré och balkong, göra vissa inre ändringar av flerbostadshus samt riva en länk. Fastighetsägaren hade vid sin planering av lägenheterna valt att göra vissa inre förändringar som innebär att väggar måste flyttas och som, enligt dem, innebär fördyringar avseende förstärkningar. Vid synen kunde konstateras att ombyggnadsarbetet har påbörjats. Byggnadsnämnden anser dock att arbetet kunde ha genomförts med sådan varsamhet såsom föreskrivs i 3 kap 10 § PBL. I kommentaren sägs att varsamhetskravet bl.a. "innebär att väggar och våtenheter bör flyttas endast om det är absolut nödvändigt för att nå godtagbara planlösningar." Det finns inget som säger att det inte gått att uppnå sådana godtagbara planlösningar utan att flytta väggar som i vissa fall är bärande.

Den redovisade kalkylen innehåller till stor del kostnader beror på att fastighetsägaren har valt att helt bygga om våningsplanen för bostäder och dessutom tömt våningsplanen på inredning. Detta kan enligt Byggnadsnämnden inte belasta denna proportionalitetsavvägning. Därtill kommer att kalkylen inte enbart innehåller kostnader för normal renovering utan "deluxe"-varianter i form av bastubygge och eklamell.

Balticgruppen har genom sitt sakkunniga biträde Göran Johansson betonat åtgärder och kostnader för att uppnå vissa energi-, klimat- och ljudvärden. Även om Byggnadsnämnden anser att en sådan ambitionsnivå är vällovlig så är det på intet sätt nödvändigt. Chefen för byggnadsinspektion Jonas Andersson var vid förhandlingen tydlig med att det inte finns några sådana krav, se även bilagda protokoll från byggsamrådet där sådana frågor normalt avhandlas, se bilaga 1. Det faller på sin egen orimlighet att man på så gamla byggnader ska ställa

samma krav som på nya byggnader. Kostnader såsom "försänkt undertak av gipsskivor med ljudkrav" och fördyrningar i form av t.ex. byte av fönster med ljudklass 38 dBA, tilläggsisolering av vägg och yttertak samt ny ventilationsanläggning ska alltså helt bortses ifrån. Kalkylen är dock uppställd på ett sådant sätt att det är omöjligt att särskilda vilka kostnader som kommer av denna felaktiga tillämpning av byggreglerna.

En stor del av kalkylen rör dock kostnader som inte ens behövs eller finns skäl för. Detta avser bl.a. byte av panel till ett ursprungligt utseende, byte av fönster och tak. Dessa kostnader är i kalkylen upptagna i punkterna 41 och 42 och uppgår till sammanlagt ca 1,3 miljoner kronor, vilket efter påslag för "oförutsatt och tillkommande kostnader" om 15 %, projektering, byggledning 23 %, byggherrekostnad 6 % samt moms uppgår tillhopa till ca 2,4 miljoner kronor ska alltså helt bortses ifrån.

Fastighetsägaren har anfört att Varmbadhuset efter att de åtgärder som man avser att genomföra för att bygga om detta enligt beviljat lov är värt 4,3 miljoner kronor. Byggnadsnämnden kan inte mot bakgrund av fastighetsmarknaden i Umeå, fastighetens unika läge, skicket efter den ombyggnation/reovering som redovisats inte hålla den uppgiften för korrekt.

Sammanfattningsvis anser Byggnadsnämnden i första hand att det inte ens är visat att det ens är ekonomiskt fördelaktigt att riva Varmbadhuset och uppföra ny byggnad. I andra hand är det inte heller visat att det ekonomiska utfallet av att riva och uppföra ny byggnad å ena sidan är mer fördelaktigt än att bibehålla och utföra nödvändiga åtgärder med Varmbadhuset. I det sammanhanget vill Byggnadsnämnden hänvisa till In 97/2388/PL som innebär att kostnaderna för åtgärder som krävs i den bevarande byggnaden som fastighetsägaren själv orsakat inte ska tas med i bedömningen. Det kan därför inte anses att det enskilda intresset av att riva Varmbadhuset överväger det allmänna intresset av att det bevaras.

Umeå som ovan



Ulrika Sundin Bonnedahl
Fastighets- och miljöjurist

Bilaga: Protokoll byggsamråd

UMEÅ KOMMUN
Byggnadsnämnden

PROTOKOLL FRÅN BYGGSAMRÅD

Fastighetsbeteckning: RAN 10

Vårt diarienummer
LOV 08-4

Byggherre: Balticgruppen, Centrum AB

Ärende: Ombyggnad av entré och balkong, inre ändring av flerbostadshus samt rivning av befintlig länk

Allmänt

Datum för samråd: 2008-03-26

Närvarande: Roy Andersson, Balticgruppen Centrum AB
Per-Anders Noréus, Byggbolaget AB
Sara Lundström, Byggnadsinspektör – Samhällsbyggnadskontoret
Jonas Andersson, l:e Byggnadsinspektör – Samhällsbyggnadskontoret

Relevanta föreskrifter och lagar i detta ärende

- Plan- och bygglag (PBL); SFS 1987:10.
- Lag om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk (BVL), SFS 1994:847.
- Miljöbalk, SFS 1998:808.
- Boverkets byggregler (BBR), Boverkets författningssamling (BFS) 1993:57 med ändringar t.o.m. BFS 2006:12.
- Boverkets konstruktionsregler (BKR), Boverkets författningssamling (BFS) 1993:53 med ändringar t.o.m. BFS 2006:11.
- Boverkets Allmänna råd om ändring av byggnader, BÅR.

Handlingar

Tidigare inlämnade handlingar

- Anmälan om kvalitetsansvarig
- Situationsplan
- Fasadritningar
- Planritning

Handlingar som lämnades in vid byggsamrådet

- Brandskyddsdokumentation, upprättad av TM konsult 2007-12-13
- Utredning av ljudfrågor vid ombyggnad av bostadshus, upprättad av Tunemalm Akustik 2005-10-14
- Val av fönster, upprättad av Tunemalm Akustik 2005-11-08
- Ritningar luftbehandling (Bygghandling), upprättad av TM Konsult 2008-02-20
- Ritningar VS anläggning (Preliminär handling), upprättad av TM Konsult 2008-03-12

080326091545251.doc

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post
Samhällsbyggnadskontoret Bygglov 901 84 UMEÅ	Stadshuset Skolgatan 31 A	090-16 13 61 Kundtjänst	16 13 68	samhallsbyggnadskontoret@umea.se

Samhällsbyggnadskontorets handlingar

- Bygglov
- Byggnämnan

Planering av projektet

Allmänt

Två styck nya lägenheter avses inredas, befintlig entré och balkong ska byggas om samt ska befintlig länk mot angränsande byggnad rivas.

Bygglov

Bygglov är beviljat 2008-03-07, § A 4.

Bygglov är beviljat på villkor att konsoler till balkong utformas lika befintliga samt att räcke till balkong och ny gårdsentré ges en tidstypisk prägel genom att spjälor och räckan hålls låga och kompletteras med friliggande överliggare så att säkerhetskraven uppnås.

Vidare anges följande i bygglovsbeslutet: Skylten som upplyser om att detta är "Stadens första varmbadhus", bidrar till byggnadens identitet och kulturhistoriska värde. Önskvärt är att skyltar fortsättningsvis får vara kvar på fasaden.

Tidplan

Påbörjande: Arbetena avses påbörjas omgående
Färdigställande: September 2008

Byggherrens organisation

Kvalitetsansvarig,
samordnande: Per-Anders Noréus
Kvalitetsansvarig, VS: Ej utsedd, kvalitetsansvariganmälan ska lämnas in till byggnadsnämnden. Den kvalitetsansvarige ska vara godkänd av byggnadsnämnden innan arbetena får påbörjas.
Kvalitetsansvarig, vent: Ej utsedd, kvalitetsansvariganmälan ska lämnas in till byggnadsnämnden. Den kvalitetsansvarige ska vara godkänd av byggnadsnämnden innan arbetena får påbörjas.
Byggherrens Byggbolaget AB
Ventilationsentreprenör: Ej utsedd
VS-entreprenör: YIT

Kontroll

Egenkontroll

Byggherrens förslag till kontrollplaner (bygg, brand, VS och ventilation) ska snarast lämnas in till byggnadsnämnden.

Sakkunnigkontroll

Följande moment i projektet ska kontrolleras genom sakkunnigkontroll:

- Luftmängdsmätning
- OVK-besiktning
- Besiktning av eldstad

Handlingar som byggherren ska lämna in till byggnadsinspektören innan byggnadsarbetena påbörjas

Ritningar

- Byggkonstruktionsritningar

Förslag till kontrollplaner

- Kontrollplan bygg
- Kontrollplan brand
- Kontrollplan ventilation
- Kontrollplan VS

Övriga handlingar

- Kvalitetsansvariganmälan VS
- Kvalitetsansvariganmälan ventilation
- Rivningsplan
- Bevis om tecknad byggförsäkring

Angående beslut om kontrollplan

För att ni ska kunna få ett slutbevis för ert projekt måste byggnadsinspektören ha tagit beslut om kontrollplan enligt plan- och bygglagen.

I kontrollplanen anges vilken kontroll som byggherren ska utföra, vilka intyg och övriga handlingar som byggherren ska lämna in till byggnadsinspektören samt vilka anmälningar som byggherren ska göra till byggnadsinspektören.

När de handlingar som krävs innan arbetena får påbörjas lämnats in till byggnadsinspektören kommer beslut om kontrollplan enligt plan- och bygglagen att tas.

Anmälningar som byggherren måste göra innan byggnadsarbetena påbörjas

Vatten och avlopp

Servisanmälan och kompletta VS-ritningar ska lämnas in till Umeva.

Genomgång av projektet utifrån relevanta lagar och föreskrifter m.m.

Varsamhet

Enligt Roy Andersson har det inte utförts någon antikvarisk förundersökning i byggnaden. Det åligger byggherren att beakta varsamhetskraven enligt PBL genom hela projektet.

Rivning

Rivningsplan ska upprättas och lämnas in till byggnadsnämnden för godkännande innan rivningsarbetena påbörjas.

Rivningsplanen ska omfatta rivning av länk samt invändig rivning i bostadshuset.

Allmänna regler för byggnader

Allmänt om byggande, BBR kapitel 2:3

Byggherren ska ordna bygg-, rivnings- eller markarbetsplatser så att tillträde för obehöriga försvåras och så att risken för personskador begränsas. Byggherren ska förebygga uppkomst och spridning av brand, buller och damm.

Utformning

Ny balkong anpassas till bjälklaget så att nivåkillnad uppfyllande föreskrifterna erhålls.

Bärförmåga, stadga, beständighet

Ändringar i bärande konstruktioner kommer att ske. Dimensionering av dessa utförs av LPS konstruktörer.

Vid byggsamrådet redovisades utkast till byggkonstruktionsritning. När handlingarna är klara ska byggkonstruktionsritningar lämnas in till byggnadsnämnden.

Brandskydd

Allmänt, BBR kapitel 5:1

Byggherren lämnade in en brandskyddsdocumentation vid byggsamrådet. Samhällsbyggnadskontoret rekommenderar byggherren att se över brandskyddsdocumentationens omfattning för att kontrollera att de huvuddrag som anges i skriften Brandskyddsdocumentation (Fahlqvist och Klippenberg, SBF 2005) är belysta.

Enligt skriften "Brandskyddsdocumentation" anges bland annat följande exempel på vad en brandskyddsdocumentation ska omfatta. Observera att nedanstående punkter endast utgör exempel på några delar som bör ingå i en brandskyddsdocumentation och utgör inte på något sätt en komplett sammanställning över en brandskyddsdocumentationens innehåll.

Skydd mot brand- och brandgasspridning mellan brandceller: Dokumentationen ska redovisa principerna för brandcellsindelningen. Åtgärder för att förhindra eller fördröja brandspridning mellan svaga punkter såsom fönster och fasader redovisas. Brandcellsindelning och brandklasser på t.ex. väggar, bjälklag och dörrar beskrivs tydligast på ritningar.

Luftbehandlingsinstallationer: Funktionen vid brand redovisas samt i förekommande fall även brandtekniska lösningar eller installationer som spjäll, detektorer, larm, fläktar i drift vid brand m.m. Materialval, nödstopp av systemet, krav på aggregatrum, ventilationsschakt, imkanaler m.m.

Bärförmåga vid brand: Enkel teknisk beskrivning av byggnadens bärverk inklusive bärverk för entresoler, balkonger, loftgångar, takfötter och trapplopp. Det ska anges om bärförmågan dimensionerats utifrån modell av naturligt brandförlopp eller enligt tabeller i BBR.

Skydd mot uppkomst av brand, BBR kapitel 5:4

En eldstad kommer att bibehållas. Befintlig rökkanal ska provtryckas. Följande gäller för eldstaden:

- Installationen ska förhindra spridning av brand enligt BBR kapitel 5:4.
- Eldstaden förutsätts vara miljögodkänd.
- Skorstenen ska uppfylla kraven på skorstenshöjd enligt BBR kapitel 6:743.
- Innan eldstaden tas i bruk ska den besiktigas av en sakkunnig. Besiktningsmannen ska uppfylla behörighetskraven enligt Statens räddningsverks författningssamling (SRVFS) 2005:9 samt vara godkänd av kommunen. Byggherren ska lämna in besiktningsprotokollet till byggnadsinspektören.

Skydd mot brandspridning inom brandcell, BBR kapitel 5:5

Imkanaler ska uppfylla brandskyddsföreskrifterna enligt BBR kapitel 5:515. Imkanaler ska gå att rensa enligt BBR kapitel 6:254. Kontrollen av att imkanaler uppfyller dessa föreskrifter görs av den kvalitetsansvarig ventilation.

Hygien, hälsa och miljö**Luft, BBR kapitel 6:2**

Ventilationsritningar lämnades in vid byggsamrådet.

Byggnaden kommer att ventileras med ett mekaniskt från- och tilluftssystem med värmeåtervinning (FTX-system).

Ventilationssystemet ska utformas för ett lägsta uteluftsflöde motsvarande 0,35 l/s per m² golvarea. Alla rum ska kunna ha kontinuerlig luftväxling när de används.

Byggherren ska göra en luftmängdsmätning och en obligatorisk ventilationskontroll, OVK, i byggnaden. Byggherren ska lämna in protokoll från mätningarna till byggnadsnämnden.

Fukt, BBR kapitel 6:5

Byggnader ska utformas så att varken konstruktionen eller utrymmena i byggnaden kan skadas av fukt. Byggnader, byggprodukter och byggmaterial ska under byggtiden skyddas mot fukt och mot smuts.

Befintlig byggnad saknar luftning av takkonstruktionen, den planerade tilläggsisoleringen kan innebära att risken för fuktproblem ökar. Byggherren ska se över utförandet av takkonstruktionen.

Vid beläggning med kakel och klinker i badrum ska tätskiktet göras enligt branschstandarder. Bjälklag och väggar ska förstärkas i erforderlig omfattning.

Tappvatten och avloppsvatten, BBR 6:6

VS ritningar lämnades in vid byggsamrådet.

Installationer för tappvatten som är dolt placerade och inte inspekterbara, t.ex. i schakt, väggar, bjälklag eller bakom fast inredning, ska utföras utan fogar. Fogar på vattenledningar ska vara placerade så att eventuellt utläckande vatten snabbt kan upptäckas och så att vattnet inte orsakar skador.

Umeva

Servisanmälan och VS ritningar ska lämnas in till Umeva.

Bullerskydd**Allmänt**

Vid byggsamrådet lämnade byggherren in utredningar upprättade av Tunemalms Akustik avseende ljud/buller. Det är byggherrens ansvar att bullerskyddskraven uppfylls i en färdig byggnad.

Byggherren ska till byggnadsnämnden verifiera att erforderlig bullerskydd erhållits i de färdiga bostäderna.

Säkerhet vid användning**Allmänt**

Barnsäkerhetsanordningar enligt BBR kapitel 8 ska vara monterade när bostäderna tas i bruk.

Skydd mot fall, BBR kapitel 8:2

Räcken på balkong m.m. ska uppfylla föreskrifter enligt BBR 8:2.

080326091545251.doc

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16-13-61	16-13-68	samhällsbyggnadskontoret@umea.se
Bygglov	Skolgatan 31 A	Kundtjänst		
901 84 UMEÅ				

Energiushållning

Allmänt, BBR kapitel 9:1

Byggnaden är ansluten till fjärrvärmesystemet. Tilläggsisolering utförs av vägg och tak, isoleringen utförs invändigt.

Allmänna råd enligt Boverkets skrift Allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR, ska beaktas.

Övrigt

Bevis om tecknad byggförsäkring ska lämnas in till byggnadsnämnden.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Bygglov

Jonas Andersson
1:e Byggnadsinspektör

Kopia till:

Sökande: Balticgruppen, Centrum AB
Box 489
901 09 UMEÅ

Kvalitetsansvarig: Noréus Per-Anders
Fiskestigen 43
913 33 HOLMSUND

Umeva

080326091545251.doc

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	e-post
Samhällsbyggnadskontoret	Stadshuset	090-16 13 61	16 13 68	samhallsbyggnadskontoret@umea.se
Bygglov	Skolgatan 31 A	Kundtjänst		
901 84 UMEÅ				