

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 24 september 2025 kl. 09:00-11:55, 13:00-13:35

Plats: Esplanaden, Länken/Saluten, Länken

Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Robert Axebro (C), vice ordförande
Mona Westman (S)
Sebastian Svahn (S)
Novalie Lilja (S)
Jonas Wenngren (S)
Ulrik Berg (M) § 193-194
Elli-Mari Lundgren (M) ersättare för Ulrik Berg (M) § 192
Maria Olsson (V)
Joel Berglund (MP) ersättare för Jeanette Kjellberg (MP)
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Wilma Hvirfvel (L)
Fredrik Nyberg (KD)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Robert Axebro

Sekreterare: *Digital signatur* § 192-194
Hannele Häkkinen

Ordförande: *Digital signatur*
Mikael Berglund

Justerare: *Digital signatur*
Robert Axebro

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2025-09-24
Anslaget har satts upp: 2025-09-25
Anslaget tas ner: 2025-10-17
Förvaringsplats: Stadshuset, Bygglovsavdelningen

Underskrift: *Digital signatur*
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Jannice Persson (S)

Albin Norman (S) § 193–194

Kennet Hedlund (S)

Elli-Mari Lundgren (M) § 193–194

Johan Stål (V)

Kim Åström (V)

Stina Fahlgren (C)

Tjänstepersoner

Frida Niemi, planarkitekt § 192

Patrik Gredemyr, planarkitekt § 192

Anna Flatholm, stadsarkitekt § 192–193

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Johanna Söderholm, planchef

Marie Häggström, lantmäterichef

Niklas Forsgren, kommunikatör

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Innehållsförteckning

- § 192 Detaljplan för Verkstaden 18 med flera
- § 193 Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till augusti 2025
- § 194 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12)

§ 192

Verkstaden 18, Verkstaden 19

Diariennr: BN-2019/02027

Detaljplan för Verkstaden 18 med flera

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Verkstaden 18 med flera.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Verkstaden 18 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Jäv

Ulrik Berg (M), ledamot, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Albin Norman (S), ersättare, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för fem blandstadskvarter med i huvudsak bostäder, på mark som idag används för industriändamål och handel. Syftet är också att skapa en attraktiv boendemiljö präglad av grönska där ny bebyggelse ska bidra till stadsmässighet mot angränsande gator, visa hänsyn till omgivningen och stadsbilden samt att skapa en levande torgmiljö ut mot Parkvägen. Ytterligare syften är att hålla nere fordonstrafik på lokalgatorna, att i så stor utsträckning som är rimligt fördröja dagvatten närmast källan, samt att skydda och möjliggöra utveckling av en för staden kulturhistoriskt värdefull industribyggnad.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 16 februari 2022.

Detaljplanen möjliggör för cirka 580 bostäder i form av fem nya bostadskvarter. Planen medger centrumskapande verksamheter i bottenvåningar inom totalt tre av dessa fem kvarter och kravställer verksamheter kring det torg planen också föreslår. Vidare medger planen en "fickpark" mitt i planområdet och verksamheter möjliggörs även i den gamla syrgasfabriken.

Inom området anläggs ett nytt gatunät med lokalgator. En del av gatorna ämnas utföras som gångfartsgator, vilket innebär att alla fordon samsas på samma yta och motorfordon ska framföras på fotgängares villkor. Gatusektionen är anpassad för att möjliggöra en omvandling till traditionell gata om behov av det uppstår.

Gällande översiktsplan förespråkar blandad kvartersstad med hög täthet inom omvandlingsområdet, och planförslaget bedöms följa översiktsplanens intentioner.

Planen handläggs med utökat förfarande med anledning av att planen bedöms ha stort allmänt intresse; dels p.g.a. omfattningen med 580 tillkommande bostäder i ett centralt läge, dels för att planen påverkar en byggnad av kulturhistoriskt värde.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget.

Samråd hölls under tiden 16 november – 8 december 2023 och ett samrådsmöte hölls den 30 november 2023. Planförslaget var på granskning under tiden 13 juni – 4 juli 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under samråd- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att det finns en oro från grannar kring byggnadshöjder närmast Skogsbrynet, men också att ändringen av planförslaget inför granskning är uppskattad. Ändringen som

dessa yttranden syftar till är att två punkthus om nio våningar har ersatts med byggnader i fem respektive sju våningar.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att ärendet handläggs med utökat förfarande.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-09-01

Antagandehandlingar

- Plankarta, september 2025
- Planbeskrivning, september 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande, september 2025
- Samrådsredogörelse, maj 2025
- Gestaltningssystem, Strategisk Arkitektur, maj 2025

Beredningsansvariga

Patrik Gredemyr, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Patrik Gredemyr, planarkitekt

Frida Niemi, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutet med handlingar ska skickas till

Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till, detalplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till:

- Sökande
- Länsstyrelsen
- De med kvarstående synpunkter

§ 193

Diariernr: BN-2025/00362

Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till augusti 2025

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner rapporten för perioden januari till augusti 2025.
2. Byggnadsnämnden godkänner uppföljningen av internkontrollplanen för perioden januari till augusti 2025 och bedömer att den interna styrningen ock kontrollen är tillräcklig och ändamålsenlig.
3. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Ärendebeskrivning

För att ge möjlighet till insyn att hantera avvikelser sker rapportering från nämnder, bolag och kommunstyrelse till kommunfullmäktige via årsredovisning, delårsbokslut samt en förenklad rapport för perioden januari till april.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-09-15

Nämndens rapport till KS för perioden januari-augusti 2025

Nämndens uppföljning av Internkontrollplan

Nämndens uppföljning av verksamheten för januari-augusti 2025

Beredningsansvariga

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Marie Häggström, lantmäterichef

Johanna Söderholm, planchef

Camilla Högdahl, HR-chef

Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Johanna Söderholm, planchef

Marie Häggström, lantmäterichef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutet ska skickas till

SLK ekonomi och styrning, ksrapportering@umea.se

KS diarium, ksdiarium@umea.se

§ 194

Diariennr: BN-2025/00319

Yttrande över remiss: Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12)

Beslut

1. Byggnadsnämnden fastställer yttrande över Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12) enligt bilagt yttrande.
2. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Ärendebeskrivning

I oktober 2024 fick Boverket i uppdrag av regeringen att lämna förslag till författningsändringar för att ändra de tekniska egenskapskraven och utformningskraven som i plan- och bygglagstiftningen ställs vid ändring, ombyggnad och omvandling av byggnader. Detta för att påtagligt minska kravnivån.

I uppdraget ingick även att beskriva och beakta konsekvenserna av ett genomförande av förslagen.

Boverkets förslag innebär att plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ändras så att möjligheten att anpassa kraven vid ändring av byggnad tydliggörs genom att ändringssituationen regleras i separata paragrafer. Förslaget innebär också att resurshushållning förs in i PBL som ett skäl för att vid ändring eller flyttning av byggnad anpassa de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader. Syftet är att främja en cirkulär ekonomi genom att i större utsträckning möjliggöra att i byggnaden befintliga material kan bibehållas.

Vidare föreslås att undantaget från krav på tillgänglighet och användbarhet för bostäder som inreds på vind utökas och att motsvarande undantag

införs för bostäder som inreds i suterräng. Ett nytt undantag från krav på hiss vid ändring införs också för byggnader som innehåller bostäder och som har färre än fyra våningar, dock får inte befintliga hissar tas bort.

Kravet på tillgänglighet och användbarhet ges samma status som övriga tekniska egenskapskrav och utformningskravet på lämplighet. Detta görs genom att regleringen som ger tillgänglighetskravet en förstärkt ställning tas bort. Detta ökar utrymmet för att anpassa kraven på tillgänglighet och användbarhet vid såväl ombyggnad som annan ändring än ombyggnad. Detta medför även att möjligheten att ställa följdkrav avseende tillgänglighet och användbarhet vid ombyggnad utgår. Det är viktigt att notera att förslaget rör den förstärkta ställningen, grundkravet på tillgänglighet och användbarhet kvarstår oförändrat.

Slutligen föreslås att det retroaktiva kravet i PBF på att taksäkerhet ska tillgodoses genom de lösningar som anges i 1959 byggnadsstadga med tillhörande anvisningar slopas.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har beretts möjlighet att lämna synpunkter på Boverkets förslag.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-09-09

Byggnadsnämndens yttrande, daterad 2025-09-11

Boverkets rapport Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12)

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Peter Berggren, byggnadsinspektör

Lena Nygård, handläggare bostadsanpassning

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdarium@umea.se