

Byggnadsnämnden

Tid:	Onsdagen den 22 oktober 2025 kl. 09:00–12:10, 13:10–14:45	
Plats:	Saluten, Länken	
Beslutande:	Mikael Berglund (S), ordförande Robert Axebro (C), vice ordförande Mona Westman (S) Sebastian Svahn (S) Novalie Lilja (S) Karin Svedlert (S) ersättare för Jonas Wenngren (S) Ulrik Berg (M) Maria Olsson (V) § 218–235, 237–241 Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson (V) § 236, 242–249 Joel Berglund (MP) ersättare för Vakant (MP) Alf Molin (L) ersättare för Vakant (L) § 218–235, 237–249 Marianne Löfstedt (M) ersättare för Vakant (L) § 236 Fredrik Nyberg (KD)	
Övriga deltagare:	Se sidan två	
Utses att justera:	Robert Axebro	
Sekreterare:	Digital signering Hannele Häkkinen	§ 218-249
Ordförande:	Digital signering Mikael Berglund	
Justerare:	Digital signering Robert Axebro	

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ:	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2025-10-22
Anslaget har satts upp:	2025-10-28
Anslaget tas ner:	2025-11-19
Förvaringsplats:	Stadshuset, Bygglövsavdelningen
Underskrift:	Digital signering Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Jannice Persson (S) § 218–225

Kennet Hedlund (S)

Marianne Löfstedt (M) § 218–235, 237–249

Elli-Mari Lundgren (M)

Johan Stål (V) § 218–235, 237–241

Kim Åström (V)

Stina Fahlgren (C)

Tjänstepersoner

Ebba Sundström, samhällsplanerare § 218–219

Curt Jonsson, affärsutvecklare UPAB § 218–219

Kajsa Dahlberg, mark och exploateringsingenjör § 218–220

Daniel Levisson, statistiker § 218–220

Anna Flatholm, stadsarkitekt § 218–230

Niklas Forsgren, kommunikatör § 218–233

Johanna Söderholm, planchef § 218–236

Henrik Axelsson, planarkitekt § 224–226

Clara Persson Harlin, enhetschef Detaljplanering § 224–230

Anne Friedrich, planarkitekt § 226–230

Adrian Hammar, planarkitekt § 226–230

Magdalena Blomquist, planarkitekt § 226–230

Sofie Granberg, planarkitekt § 226–230

Jens Salander, planarkitekt § 226–230

Tobias Westerlund, planarkitekt § 226–230

Emma Teglund, planarkitekt § 226–233

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 226–249

Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 234–238

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare § 234–242

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare § 243–247

Alexander Jaako, tillsynsinspektör § 248–249

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

- § 218 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv oktober 2025
- § 219 Information: Umeå kommuns mobilitetsnorm
- § 220 Information: Prognos för bostadsbyggandet
- § 221 Förvaltningschefen informerar, oktober
- § 222 Yttrande över remiss: Umeå kommuns brottsförebyggande program 2026-2027
- § 223 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 224 Detaljplan för Sörmjölle 3:40
- § 225 Detaljplan för del av Sävar 61:1 med flera
- § 226 Detaljplan för Kökstäppan 1 med flera
- § 227 Detaljplan för Hugin 4
- § 228 Information: Ändring av detaljplan för del av Stadsliden 3:10, Umestan
- § 229 Detaljplan för Böleå 1:77
- § 230 Information: Innanför ringleden - pågående detaljplaner
- § 231 Planbesked för Vidar 1
- § 232 Planbesked för Risten 11
- § 233 Planbesked för Högskuru 1:4
- § 234 Innertavle 3:26 och Innertavle 3:27- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 235 Bygglovsavdelningen informerar
- § 236 Professorn 3 och Professorn 2 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och inredning av ytterligare studentlägenheter samt fasadändring - efter återremiss
- § 237 Handlaren 23 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med underjordiskt garage, komplementbyggnad och parkeringsplatser (ny prövning) - efter återremiss
- § 238 Ström 5:27 - Bygglov för solenergianläggning på garage
- § 239 Umeå 2:1 - Bygglov för väderskydd vid busshållplats med reklamskylt
- § 240 Lofoten 88 - Bygglov i efterhand för carport med förråd
- § 241 Vaktmästaren 27 - Bygglov för ändrad användning från skola till ateljé/kulturverksamhet, inredning av vind, fasadändring av byggnad och nybyggnad av parkeringsplatser
- § 242 Kamrern 17 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus och nybyggnad av garage samt rivning av två komplementbyggnader
- § 243 Håckmark 7:36 - Bygglov i efterhand för nybyggnad av ekonomibyggnad

- § 244 Kolbotten 8 - Bygglov för inredning av ytterligare bostad, tillbyggnad och fasadändring av flerbostadshus samt rivning del av komplementbyggnad
- § 245 Stadsliden 2:1 - Bygglov för nybyggnad av transformatorstation
- § 246 Ersmark 3:5 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus
- § 247 Knostret 16 - Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus
- § 248 Norrmjöle 1:210 - Tillsynsärende
- § 249 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden september 2025

§ 218

Diariernr: BN-2025/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv oktober 2025

Beslut

1. Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:
 - Ärende 4, Förvaltningschefen informerar, utgår.
2. Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:
 - Maria Olsson (V), ledamot, i ärende 19 (§ 236), Professorn 3 och Professorn 2 – Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och inredning av ytterligare studentlägenheter samt fasadändring – efter återremiss.
 - Alf Molin (L), tjänstgörande ersättare, i ärende 19 (§ 236), Professorn 3 och Professorn 2 – Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och inredning av ytterligare studentlägenheter samt fasadändring – efter återremiss.

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 22 oktober 2025 och fråga om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävig får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

Beslutsunderlag

Kallelse/föredragningslista 2025-10-22

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 219

Diariennr: BN-2025/00378

Information: Umeå kommuns mobilitetsnorm**Beslut**

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Umeå kommun arbetar för en stadsutveckling med människan i centrum där korta resvägar, levande stadsmiljöer och närhet till vardagliga funktioner är centrala element. Översiktsplanens strategier sätter ramarna för denna utveckling där komplettering av befintlig bebyggelse och en ökad täthet är bärande principer. Parkering är en central fråga i samhällsbyggnadsprocessen och ett styrmedel där kommunen har rådighet. Genom att arbeta för att behovsanpassa antalet parkeringsplatser samtidigt som hållbara färd sätt premieras kan Umeåbornas behov av att äga egen bil minska. På så vis ges förutsättningar för en hög tillväxttakt samtidigt som gröna transportslag främjas.

Vi ser en utveckling runt om i Sverige där mobilitet som tjänst kompletterar det traditionella bilägandet. Investeringar i mobilitetstjänster används i flertalet svenska kommuner som motprestation för att minska kravet på byggande av parkeringsplatser genom en så kallad flexibel parkeringsnorm eller mobilitetsnorm. Att arbeta med denna typ av verktyg skapar förutsättningar för invånarna att röra sig mellan målpunkter på andra sätt än med bil. Dessutom bidrar en mobilitetsnorm med ett ramverk och en tydlig spelplan för fastighetsägare och byggaktörer som vill bidra till Umeås tillväxt genom byggande av bostäder eller verksamheter.

Utifrån ovanstående beskrivning har Umeå kommun arbetat med att ta fram en ny mobilitetsnorm som väntas ersätta tidigare parkeringsnorm. Arbetet har sin utgångspunkt i följande syftesskrivning:

Syftet med mobilitetsnormen är att skapa möjlighet för omställning till hållbart resande samt ge goda förutsättningar för att nå kommunens mål om hållbar tillväxt med sikte på 200 000 invånare år 2050. Detta görs genom att:

- Främja etableringen av mobilitetstjänster i Umeå.
- Skapa förutsättningar för reduktion av antalet parkeringsplatser och på så vis minska den relativa attraktiviteten för bilen.
- Skapa en tydlig spelplan för exploatörer och underlätta genomförandet av projekt som stärker Umeås tillväxt.
- Ta fram modeller för uppföljning av mobilitetsnormens effekt och efterlevnad.

Beredningsansvariga/Föredragande

Ebba Sundström, samhällsplanerare
Curt Jonsson, affärsutvecklare UPAB

§ 220

Diariernr: BN-2025/00440

Information: Prognos för bostadsbyggandet

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information om årets version av rapporten Prognos för bostadsbyggande.

Rapporten är en utarbetad version av Bostadsförsörjningsprogrammets byggnationsantagande och beskriver bedömningar av det framtida bostadsbyggandet, huvudsakligen efter volym, geografi, hustyp och markägande. Syftet med rapporten är att den ska ge en beskrivning av var tillväxten av bostäder i kommunen förväntas ske och om målet för bostadsbyggande uppnås baserat på den samlade kunskap som finns vid tidpunkten då rapporten tas fram.

Beredningsansvariga/Föredragande

Kajsa Dahlberg, mark och exploateringsingenjör
Daniel Levisson, statistiker

§ 221

Diariernr: BN-2025/00006

Förvaltningschefen informerar, oktober

Beslut

Ärendet utgår med anledning av att föredraganden inte närvarar vid dagens sammanträde.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information om ekonomin och verksamheten på Stadsbyggnad.

§ 222

Diariernr: BN-2025/00332

Yttrande över remiss: Umeå kommuns brottsförebyggande program 2026-2027

Beslut

**Byggnadsnämnden yttrar sig enligt nedan över Umeå kommuns
brottsförebyggande program 2026–2027.**

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott har arbetat fram Umeå kommuns brottsförebyggande program 2026–2027 som nu har remitterats till kommunens nämnder och bolag för yttrande.

Programmet belyser inriktningar, fokusområden för utveckling och ansvar i Umeå kommuns brottsförebyggande arbete. Genom att rikta det kommunala brottsförebyggande arbetet mot fokusområden bidrar programmet till Umeå kommuns inriktningsmål att växa hållbart utan några utsatta områden.

Syftet med programmet är att säkerställa en tydlig styrning och långsiktig struktur för Umeå kommuns brottsförebyggande arbete genom att klargöra ansvarsfördelning, främja samordning över sektorsgränser och definiera fokusområden. På så vis möjliggör programmet kommunala insatser vilka är målstyrda, kunskapsbaserade och effektivt bidrar till att förebygga och minska brottslighet i enlighet med Lag om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete.

Grundläggande princip för kommunens brottsförebyggande arbete är att fokusera på barn och unga, där Barnkonventionen är en grundläggande förutsättning för programmet och arbetet inom de prioriterade områdena. Barnrättsperspektivet ska genomsyra allt arbete och alla insatser som görs, för att säkerställa att barns rättigheter respekteras och främjas. Sedan

2010 är Barnkonventionen svensk lag, vilket innebär att det är en lagstadgad skyldighet att beakta barns bästa i alla beslut som rör dem.

I enlighet med rekommenderade prioriterings principer från brottsförebyggande rådet (Brå, 2025) där brottsnivåer, trender och brottens långsiktiga effekter samt kopplingar till annan kriminalitet beaktas, har följande sex brottsområden identifierats i lägesbilden som särskilt angelägna att förstärka inom Umeå kommuns brottsförebyggande arbete och program:

- Organiserad brottslighet
- Våld i nära relationer
- Våld mot och mellan barn
- Narkotika
- Hatbrott och diskriminering
- Brott i digitala miljöer

Byggnadsnämndens yttrande

Under rubriken "Vilka omfattas av programmet" görs en uppräknings av verksamheter som direkt bidrar till att förebygga brott genom sin verksamhet. Nämnden anser att listan kan göras längre och att det finns en stor potential i att nämnderna fortsätter integrera och utveckla ett brottsförebyggande perspektiv inom respektive verksamhet. För att nämnderna ska kunna växla upp och bli riktigt vassa med alla medarbetare som interna och externa öron/ögon behövs löpande kompetensutveckling och ett kulturbygge över tid. Nämnderna behöver antingen utveckla egen internstrategisk kompetens alternativt få ett verksamhetsnära stöd genom strategier inom kommunstyrelsen. Alternativen har sina för- och nackdelar men för de mindre nämnder bedöms ett verksamhetsnära stöd av kommunstyrelsen som det mest kostnadseffektiva. Oavsett alternativ behövs resursförstärkning om arbetssätt och ambitionsnivå ska kunna utvecklas på bästa sätt.

Programmet behöver i sin helhet en språklig genomgång utifrån ett förenklings- och klarspråksperspektiv. Texten består av långa meningar, upprepningar och omotiverat svåra ord. Exempelvis finns under rubriken "Hatbrott och diskriminering" följande mening:

...att genom kontinuerlig, datadriven kartläggning av hatbrott och diskriminering samt löpande, tvärsektoriella kompetenshöjande insatser

bygga en inkluderande kommun som effektivt motverkar strukturell och interpersonell diskriminering.

Under rubriken "Genomförande av programmet" behövs en rättvisande beskrivning av förhållandet mellan kommunstyrelsen och nämnderna. Kommunstyrelsen kan inte säkerställa genomförande i ansvar fördelat till nämnd. Om en nämnd mot förmodan inte följer ett program kan kommunstyrelsen agera utifrån sin uppsiktsplikt.

Byggsektorn i Sverige omsätter flera hundra miljarder kronor varje år. Majoriteten aktörer är seriösa och följer lagar och regler, men problem med fusk och lagbrott är både omfattande och väl belagda. Bygghandelskommissionen har konstaterat att arbetslivskriminaliteten inom byggbranschen har ökat kraftigt. Även byggnadsnämnden bör därför ha ett ansvar för inriktningen organiserad brottslighet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-10-01

Protokollsutdrag KSNAU 2025-08-05 § 215

Remissversion Umeå kommuns brottsförebyggande program 2026-2027

Bakgrundsmaterial_ Brottsligheten i Umeå kommun, lägesbild 2023

Bakgrundsmaterial_Analys av befintligt brottsförebyggande arbete inom verksamhetsplaner 2025

Bakgrundsmaterial_Medborgarlöften Umeå kommun-LPO Umeå 2025- 2027

Bakgrundsmaterial_Samverkansöverenskommelse Umeå kommun-LPO Umeå 2025-2027

Beredningsansvarig

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 223

Diariernr: BN-2025/00007

Information från planeringsutskottets sammanträden

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 7 och 21 oktober 2025 bland annat gällande:

- Deltagande Samhällsplaneringsdagarna
- Exploateringsavtal för Verkstaden 18 och 19
- Antagande: Detaljplan för Verkstaden 18 med flera
- Svar på remiss: Bättre förutsättningar för Klimatanpassning, SOU 2025:51
- Remiss: Arlanda – en viktig port för det svenska välståndet, SOU 2025:67
- Fördjupad översiktsplan för Hörnefors - direktiv och avgränsning
- Remiss: Lättnader i kraven på byggnader vid ändring och ombyggnad (2025:12)
- Remiss: Författningsförslag maa bestämmelserna i det nya luftkvalitetsdirektivet om tillgång till rättslig prövning och rätt till skadestånd samt Naturvårdsverkets delredovisning av regeringsuppdrag med förslag till genomförandet av det nya direktivet
- Informationsärenden
 - Mobilitetsnorm inför remiss
 - Innanför ringleden
 - För transportinfrastrukturen
 - Prognos för bostadsbyggande
 - Markanvisning Klockarbäckens handelsområde
 - Markanvisning Olofsdal

Föredragande

Mikael Berglund, ordförande

Ulrik Berg, ledamot

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

§ 224

Sörmjöle 3:40

Diariennr: BN-2017/00028

Detaljplan för Sörmjöle 3:40

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Sörmjöle 3:40.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Sörmjöle 3:40 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för avstyckning av upp till 12 bostadsfastigheter som anpassas till omgivningen och landskapet. Bebyggelsen ska anpassas till omgivningen avseende utformning, volym och placering av nya byggnader. Tillkommande fastigheter ges tillräcklig yta för att säkerställa en öppenhet som är karaktäristisk för landsbygden och det omgivande landskapet. Angöring till och inom planområdet anpassas med hänsyn till trafiksäkerheten. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och spillvattenlösning för planområdet, möjlighet till gemensam elförsörjning samt tillräckligt avstånd till närliggande fastighet där hästhållning bedrivs.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 17 september 2020. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då planen innebär mindre avsteg från översiktsplanen vilket redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Totalt möjliggör detaljplanen för 12 bostäder i form av småhus.

Detaljplanen möjliggör för 4 800 m² bruttoarea för bostäder.

Utöver detta skapar planförslaget förutsättningar för tekniska anläggningar i form av gemensam spillvattenhantering samt elförsörjning med möjlighet till gemensam elförsörjning.

Övriga frågeställningar som har haft betydande inverkan på detaljplanens utformning är angöring till väg 522 och närheten till kraftledningen som löper genom planområdet samt närheten till närliggande hästverksamhet söder om planområdet.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Samråd/granskning

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

Samråd hölls under perioden 21 september till 19 oktober 2021.

Granskning hölls under perioden 12 mars till 2 april 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Planförslaget har efter granskning, utöver redaktionella ändringar och förtydliganden, reviderats på följande punkter:

- Kvartersmark för bostäder i planområdets sydöstra del tas bort.
- Område för quartersmark för bostäder i planområdets sydvästra del minskas.
- Område för quartersmark för avloppsanläggning och elförsörjning flyttas cirka 30 meter i nordlig riktning.
- Område för allmän plats gata flyttas cirka 4 meter i nordlig riktning.
- Område för allmän plats natur regleras mot planområdets sydliga gräns.

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 detaljplanen handläggs med utökat förfarande samt att verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten måste utökas till att omfatta hela planområdet.

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-09-11

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad september 2025
- Planbeskrivning daterad september 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat april 2025
- Samrådsredogörelse daterad februari 2025

Beredningsansvariga

Villiam Brännström, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Clara Persson Harlin, enhetschef Detaljplanering

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

detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen

§ 225

Sävar 61:208, Sävar 61:1, Sävar 66:1, Sävar 57:1 och Sävar 19:8

Diarienumr: BN-2020/00724

Detaljplan för del av Sävar 61:1 med flera

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för del av Sävar 61:1 med flera.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för del av Sävar 61:1 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten till att omfatta hela planområdet.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett resecentrum i anslutning till en ny järnvägsstation i Sävar, samtidigt som delar av befintliga detaljplaner upphävs. Planen syftar även till att skapa ett levande och tillgängligt stationsområde genom att medge en centrumbyggnad som tillför service, funktioner och närvaro till platsen.

Med syftet att skapa en tydlig platsbildning i samklang med den omgivande miljön säkerställer detaljplanen ett centralt torg samt byggnaders placering och utformning. I syfte att underlätta resenärers tillgång till stationen med bil planläggs även en yta för parkering. Detaljplanen syftar även till att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse av resecentrum genom att reglera att eventuella föroreningar identifieras och saneras innan byggnation påbörjas. Ytterligare ett syfte med detaljplanen är att möjliggöra för en ny gång- och cykelväg som förbinder resecentrum med östra Sävar samt att möjliggöra för att befintliga gångstigar kopplas samman med det nya nätet.

Med syftet att säkerställa gång- och cykelvägens framkomlighet planläggs en bro med gång- och cykelbana över Sävarån. Detaljplanen omfattar även delar av Sävarån samt befintliga naturområden som planläggs i bevarande och skyddande syfte. I syfte att säkerställa markstabilitet för planerad användning samt närliggande gata möjliggör detaljplanen även för uppförande av erosionsskydd.

Planen syftar också till att säkerställa mark för Norrbotniabanans fundament samt skapa goda förutsättningar för järnvägens tekniska och funktionella behov. Detaljplanen säkerställer även en god dagvattenhantering för området med syftet att ej påverka närliggande vattendrag negativt.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 23 maj 2023.

Samråd/Granskning

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

Samrådsmöte hölls den 17 februari 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår det att planbeskrivningen har genomgått mindre justeringar. Detta inkluderar ett förtydligande av planens syfte avseende naturmark, samt en tydligare redovisning av planbestämmelsernas stöd i PBL kapitel 2. Inga justeringar av plankartan har gjorts till följd av granskningen.

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 detaljplanen handläggs med utökat förfarande, detta på

grund av att planförslaget bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Ytterligare en anledning till att antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige är att planen föranleder beslut om att utvidga kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten, dagvatten (gata) samt dagvatten (fastighet). Verksamhetsområdet ska utökas för att inkludera hela planområdet.

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-09-05

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad september 2025
- Planbeskrivning daterad oktober 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2025
- Samrådsredogörelse daterad juni 2025
- PM-Gestaltungsprinciper daterad maj 2025

Beredningsansvariga

Clara Persson Harlin, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Clara Persson Harlin, enhetschef Detaljplanering

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

detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen
- VAKIN

§ 226

Tomtebo 2:1, Kålmasken 1, Kökstäppan 1 och Nyttoväxten 2

Diariennr: BN-2022/00198

Detaljplan för Kökstäppan 1 med flera

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Kökstäppan 1 med flera.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Kökstäppan 1 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för skola och bostäder som är anpassade till rådande stadsbild. Syftet är också att skapa förutsättningar för friyta för lek och utevistelse som följer Boverkets allmänna råd om friyta samt rekommendation om friytans minsta storlek. Ett annat syfte är att bevara de naturvärden som förekommer inom planområdet och att säkerställa ytor för dagvattenhantering. Dessutom syftar detaljplanen till att skapa förutsättningar för återvinning och parkering.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 30 november 2022.

Planområdet är beläget i Tomtebo. Detaljplanen bekräftar användningen skola för fastigheterna Kökstäppan 1 och Kålmasken 1. De båda fastigheternas storlek är tänkt att utökas genom att delar av angränsande naturmark inom fastigheten Tomtebo 2:1 tas i anspråk för ändamålet. Detta behöver göras för att säkerställa nödvändig friyta för förskola med sex avdelningar.

Fastigheten Kålmasken 1 är bebyggd med en förskola med sex avdelningar vars friyta bedöms vara för liten för den andel barn som förskolan är dimensionerad för. Genom att ianspråkta naturmark norr och väster om fastigheten tillförs cirka 1 200 m² vilket innebär att friytan per barn efter planens genomförande blir minst 40 m² och att den totala sammanhängande friytan blir minst 3 000 m².

Fastigheten Kökstäppan 1 är obebyggd och där planeras det för en förskola med sex avdelningar. Även här är fastigheten för liten i förhållande till den planerade bebyggelsen då friytan inte blir tillräckligt stor. Genom att ianspråkta naturmark sydväst om fastigheten tillförs cirka 1 200 m² vilket innebär att friytan per barn blir minst 40 m² och att den totala sammanhängande friytan blir minst 3 000 m² efter planens genomförande. Lillberget är viktigt för allmänhetens tillgång till natur och har dessutom höga naturvärden vilket har medfört att utökningen av skolområdet har placerats för att minimera intrång i naturmark med höga värden.

Inom fastigheten Kålmasken 1 bekräftas användningen bostäder. Byggrätten för bostäder är densamma som för skola, vilket kan generera cirka 30 bostäder.

Detaljplanen bekräftar även användningen återvinning inom fastigheten Nyttoväxten 2 och användningen utökas till att även omfatta parkering, för att möjliggöra en mer flexibel användning.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då planförslaget inte överensstämmer med kommunens översiktsplan i sin helhet.

Samråd/Granskning

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

Samrådsmöte hölls den 17 september 2024.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att Swedavia anser att högsta medgivna

höjd över nollplan för samtliga objekt inom planområdet bör regleras. Av yttrande betecknat som "Yttrande 1" framgår det bland annat att den som skrivit yttrandet anser att Förskolan Kålmaskens placering ger störningar, skuggig utegård mot norr, går emot Boverkets riktlinjer och stämmer inte heller med Umeå kommuns råd i funktionsprogram. I samma yttrande står det också att Umeå kommun behöver införa solstudier hela året om och det ges även förslag till alternativ placering, utformning och användning.

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 detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande eftersom planförslaget inte överensstämmer med översiktsplanen i sin helhet. I det nu aktuella planförslaget innebär utökningen av fastigheten Kålmasken 1 ett avsteg från översiktsplanens användningsavgränsning, där mark som är utpekad för rekreation tas i anspråk för att möjliggöra för ytterligare kvartersmark. Syftet med det här avsteget är att skapa förutsättningar för en förskola med sex avdelningar, vilket kräver en större tomtstorlek än vad som möjliggörs i gällande detaljplan. Det här avsteget bedöms inte motverka översiktsplanens intentioner och intrånget bedöms inte heller påverka någon bevarandevärd naturmark eller något område för rekreation.

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-10-02

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad oktober 2025
- Planbeskrivning daterad oktober 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2025
- Samrådsredogörelse daterad juni 2025

Beredningsansvariga

Henrik Axelsson, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Henrik Axelsson, 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

detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökanden
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen

§ 227

Hugin 4

Diarienum: BN-2021/00575

Detaljplan för Hugin 4

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inriktningen i det fortsätta planarbetet är att utöka planområdet till att omfatta hela fastigheten Hugin 4. Det fortsätta planarbetet ska utöver att skapa planmässiga förutsättningar för en ny byggrätt inom fastighetens norra del även inkludera den södra delen av fastigheten för att pröva fler markanvändningar för befintlig byggnad.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, vård, kontor och centrumverksamhet. Gestaltning, placering och volym av nya byggnader ska ske med hänsyn till de kulturhistoriska värdena på platsen. Syftet är även att säkerställa en godtagbar dagvattenhantering samt friytor för lek och utevistelse.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering i maj 2025.

Planområdet är beläget cirka 600 meter nordöst om Umeås stadskärna, längs med Järnvägsallén. Planområdet omfattar en yta av cirka 4 000 m², hela fastigheten Hugin 4 är cirka 9 500 m². Planområdet är förhållandevis flackt. Merparten av fastighetens norra del utgörs idag av en grusparkering vilken inrymmer cirka 60–70 parkeringsplatser. Inom den norra delen står även en äldre förrådsbyggnad känd som *fd redskapsboden*.

Redskapsboden ligger inom *riksintresse för kulturmiljövård* samt är utpekad som särskilt kulturhistoriskt värdefull i *Byggnadsordning för Öst på stan*. På den södra delen av fastigheten finns en befintlig byggnad uppförd under 1990-talet. Byggnaden inrymmer idag tingsrättens verksamhet och har en

utformning och funktion anpassad för ändamålet samt omkringliggande kulturmiljö.

Sökandens önskemål är att uppföra bostäder med inslag av vård och verksamheter inom den del av fastigheten som idag främst består av markparkering. Vid uppstart av planarbetet lyfte sökanden en önskan om att utöka planområdet till att omfatta hela fastigheten Hugin 4 med syfte att möjliggöra för ytterligare användningar i befintlig byggnad där tingsrätten har sina lokaler idag. Aktuellt område är planlagd för kontor i gällande detaljplan. För att skapa en långsiktig hållbarhet planmässigt, har sökanden uttryckt önskemål om att pröva fler markanvändningar i form av centrum och vård. Detaljplanerings bedömning är att det kan utgöra en lämplig, kompletterande användning eller en ersättande användning på sikt, om behovet skulle uppstå längre fram i tiden.



Figur 1. Flygfoto med planområde markerat med röd linje och avgränsning enligt planbesked.



Figur 2. Flygfoto med förslag på nytt planområde markerat med röd linje.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-09-30.

Beredningsansvariga

Anne Friedrich, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Anne Friedrich, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande

§ 228

Stadsliden 3:10

Diariernr: BN-2023/01727

Information: Ändring av detaljplan för del av Stadsliden 3:10, Umestan

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen gällande ändring av detaljplan för del av Stadsliden 3:10.

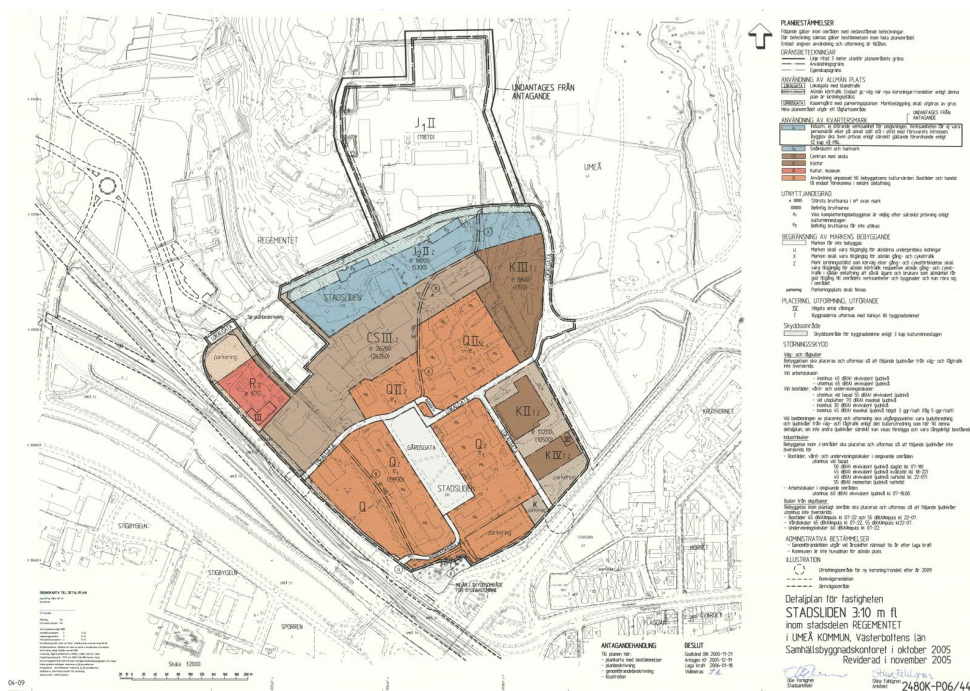
Syfte

Ändringen görs för att möjliggöra en utökning av befintlig bebyggelse med användningen kontor, skola och centrum, som inte inryms inom den byggrätt som medges i ursprungsplanen.

Ändringen bedöms inrymmas inom ursprungsplanens syfte, som lyder:
Syftet med detaljplanen är att säkerställa tillväxt inom planområdet på de befintliga byggnadernas villkor med hänsyn tagen till byggnadsminnet och Försvarmaktens behov. Syftet är också att göra stadsdelen Regementet till en mer integrerad del av staden.

Ärendebeskrivning

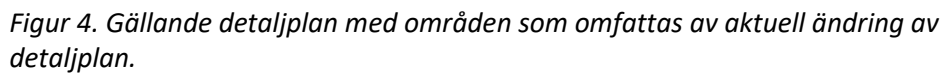
Byggnadsnämnden beslutade om att inleda planläggning i mars 2025. Planområdet är beläget cirka 1,5 kilometer norr om Rådhusorget. Gällande detaljplan för fastigheten är Stadsliden 3:10 (2480K-P06/44) se figuren nedan. Aktuellt planförslag avser en ändring som blir ett tillägg till den gällande planen. För områden som inte berörs av ändringarna gäller därmed den ursprungliga planens regleringar.



Figur 3. Figuren visar den gällande detaljplanen för området.

Planändringen avsåg inledningsvis att genom planprocessen pröva en ökning av byggrätten inom två områden, se figur 2 nedan, reglerade för kontor [K] i gällande detaljplan. Dels genom ett tillskott på cirka 4 000 m² och ett ökat våningsantal från tre till fem i det norra området (1). I det södra området (2) möjliggörs påbyggnad på en befintlig kontorsbyggnad med ett våningsplan, genom en utökning av byggrätten med cirka 2 000 m² samt ett ökat våningsantal från två till tre.

Inom ramen för detaljplaneändringen har det även bedömts lämpligt att pröva en utökning av byggrätten för att möjliggöra förtätning inom det område som är planlagt för centrum och skola [CS] i gällande detaljplan, område 3 i figuren nedan. Byggrätten föreslås även där att utökas med cirka 4 000 m² vilket innebär att detaljplaneändringen medför ett tillskott av cirka 10 000 m² i BTA.



Tjänsteskrivelse daterad 2025-10-06.

Anne Friedrich, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Anne Friedrich, planarkitekt

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

Sökande

§ 229

Böleå 1:77

Diariernr: BN-2024/00016

Detaljplan för Böleå 1:77

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inriktningen i det fortsatta planarbetet är att begränsa planområdet till att endast innefatta kvartersmarken inom Böleå 1:77.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för industri.

Ärendebeskrivning

Fastigheten Böleå 1:77 omfattas av flera gällande detaljplaner och planansökningar. Området planlades ursprungligen år 2006, med en markanvändning som begränsar möjligheterna till uppställningsytor, parkeringar samt skärmtak för befintlig industri. Den aktuella ytan är belägen cirka 3 kilometer söder om Umeå stadskärna, längs Nipvägen, och har en total area om cirka 80 000 m².

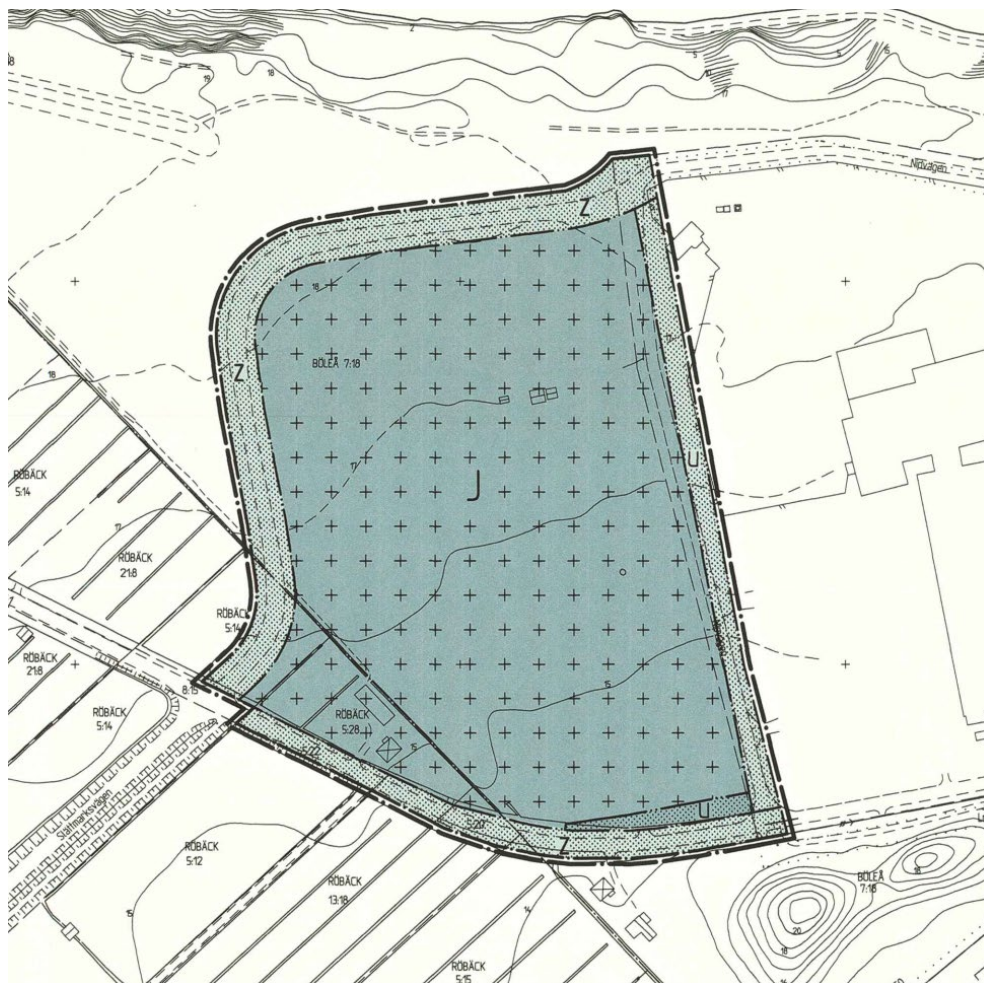


Figur 5. Möjligt planområde markerat i blått.

I juni 2024 beslutade byggnadsnämnden att inleda planläggning av del av Böleå 1:77. Syftet är att skapa planmässiga förutsättningar för en mer effektiv användning av fastigheten för industriändamål. Den framtida expansionen av verksamheten bedöms vara av strategisk betydelse för Umeå stad, och området västerut har därför pekats ut som lämpligt expansionsområde enligt gällande översiktsplan.

I planbeskedet från 2024 beslutade även nämnden att inkludera Nipvägen och älvkanten i det fortsatta planarbetet, vilket fastighetsägaren tidigare ansökt om.

Fastighetsägaren har nu uttryckt ett önskemål om att inleda planändring endast för den västra delen av fastigheten. Detaljplanerings bedömning är att en sådan avgränsning skulle innebära en enklare och mer genomförbar process, jämfört med att planlägga hela fastigheten inklusive Nipvägen och älvkanten. Den exakta processen kommer att förankras med sökande efter ett eventuellt inriktningsbeslut i byggnadsnämnden.



Figur 6. Gällande detaljplan (2006)

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-10-03.

Beredningsansvariga

Adrian Hammar, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

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

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2025-10-22

Beslutet ska skickas till
Sökande

§ 230

Diariennr: BN-2025/00266

Information: Innanför ringleden - pågående detaljplaner

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information om projektet Innanför ringleden och de detaljplaner som pågår utmed stråket Tegsesplanaden – Västra Esplanaden;

- Detaljplan för Västerteg 5:40 m.fl. – Teg, etapp 1
- Detaljplan för Bilen 2
- Detaljplan för Skvadronen 2 m.fl.
- Planprogram Umeå C - Stallbacken

Beredningsansvariga/Föredragande

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Sofie Granberg, planarkitekt

Jens Salander, planarkitekt

Tobias Westerlund, planarkitekt

Clara Persson Harlin, enhetschef Detaljplanering

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

§ 231

Vidar 1

Diariernr: BN-2025/00273

Planbesked för Vidar 1

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Vidar 1.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med centrumverksamhet i bottenvåning. Syftet är också att anpassa ny bebyggelse till områdets kulturmiljö och skapa en god gestaltning som samspelar med omkringliggande bebyggelse.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en förtätningsplan inom femkilometersstaden och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget i anslutning till Umeå stadskärna, längs väg Östra Kyrkogatan och Kungsgatan. Området har en total area på ca 1 500 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandens intention enligt ansökan är att riva befintligt bostadshus beläget mot Kungsgatan och ersätta detta med ett nytt bostadshus om fyra våningar med verksamheter i bottenvåning.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Platsbesök

Fastigheten ligger utmed Östra Kyrkogatan och utgör en stadsdelsgräns mellan Centrumfyrkaten och stadsdelen Öst på stan. Östra Kyrkogatan är ett centralt stråk med olika trafikslag. Fastigheten är beläget intill många äldre framträdande byggnader.



*Ett utpekat särskilt värdefullt enstaka hus inne på fastigheten Vidar 1.
Foto från platsbesök 2025-08-28.*



Bostadshus längs Kungsgatan. Foto från platsbesök 2025-08-28.



Utpekad värdefullt enstaka hus (bostadshus) till vänster och bostadshus till höger, sett från Östra kyrkogatan. Foto från platsbesök 2025-08-28.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

En utveckling av området anses vara förenligt med FÖP Centrala stadsdelarna.

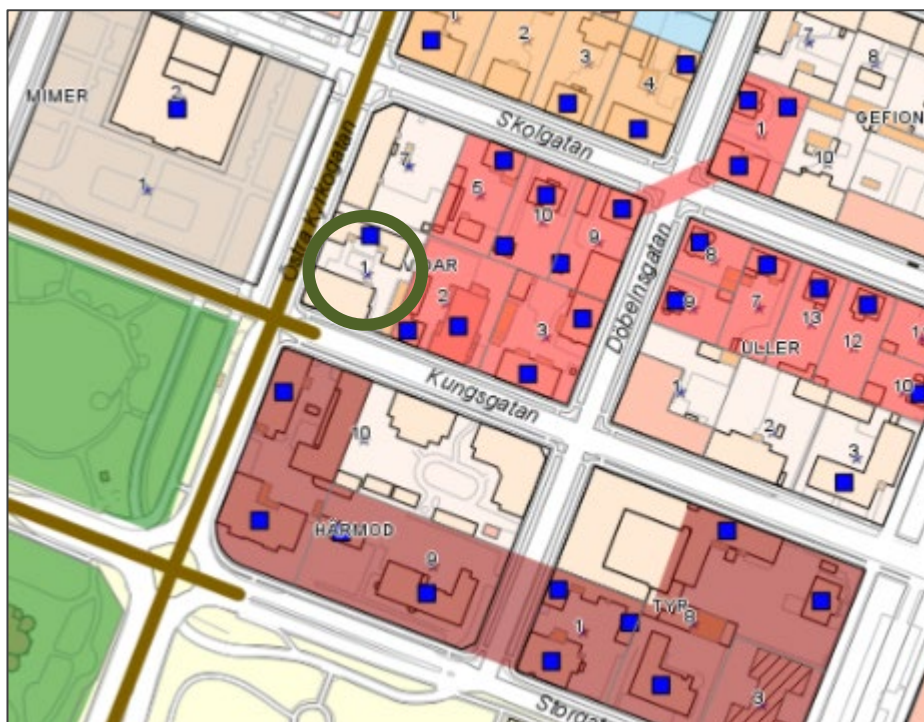
Gällande detaljplan medger bostadsändamål samt att byggnadsnämnden må medgiva inredning av samlingslokaler och garage samt lokaler för handel och hantverk.

Björkalléer finns längs Östra Kyrkogatan samt Kungsgatan, dessa är biotopskyddade.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljö och då också inom värdekärna för riksintresse kulturmiljö, nummer 18, *Kungsgatans entré mot östra stadsdelen*.

Bostadshuset inne på fastigheten, ursprungligen ett uthus innehållande bl.a. bagarstuga, är utpekad som ett särskilt värdefullt enstaka hus. Flertalet särskilt värdefulla enstaka hus finns inom kvarteret Vidar samt i dess omgivning. Omkringliggande områden utgörs också av värdefulla bebyggelseområden från olika årtal. Östra Kyrkogatan, ett värdefullt stadsparti i form av parkstråk, får sin karaktär av att den omges av och löper utmed för staden viktiga parker.

Huvudbyggnaden som ligger längs Kungsgatan, ett tvåvåningshus i trä med bl.a. hörntorn och dekorerade frontespiser mot gatorna, är idag kraftigt ombyggt.



Värdefulla enstaka hus utpekade i blått, värdefull stadsparti/gata markerat i brunt och värdefulla bebyggelseområden från före 1850-talet samt 1850-1920-talet.

Miljöpåverkan

Den miljöpåverkan som uppmärksammas genom undersökningen är i huvudsak påverkan på stadsbilden och riksintresset för kulturmiljö (Umeå stad). Vidare bör utformningen av bostäder inom planområdet anpassas till rådande bullersituation med anledning av närliggande stadsgata.

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Service och infrastruktur

Området ligger i ett centralt läge men god tillgång till kollektivtrafik och diverse service.

Fastigheten har en befintlig anslutning till spill-, vatten- och dagvattennätet.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Området ligger centralt i staden och bidrar till underlag för hållbara färdssätt. Förtätning kan genom ökad rörelse av människor bidra till en ökad upplevelse av trygghet samt målet om 200 000 invånare.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att en utveckling av området enligt ansökan går i linje med Översiktsplanen. Området ligger centralt i staden och bidrar till underlag för bland annat hållbara färdssätt. För boende i området är det gångavstånd till centrum, skola och diverse service.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljö och nya byggrätter behöver ta hänsyn till denna. En eventuellt ny byggnad blir en del av det viktiga mötet med Östra Kyrkogatan. Det kommer att vara viktigt med en genomarbetad gestaltning.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Det kommer att vara viktigt med en genomarbetad gestaltning på grund av områdets läge i staden.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Bullerutredning
- Luftmiljöutredning
- Kulturmiljöutredning

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1, 22 500 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 232

Risten 11

Diariernr: BN-2025/00274

Planbesked för Risten 11

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Risten 11.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder som anpassas till området.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en förtätningsplan inom femkilometersstaden och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget ca 1 km väster om Umeå stadskärna, längs väg Östra Prinsgatan, Väst på stan. Området har en total area på ca 800 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandens intention enligt ansökan är att riva befintligt bostadshus och ersätta detta med ett nytt bostadshus på 4-5 våningar.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Platsbesök

Närområdet består av både lägre och högre byggnader och skiljer sig i sin karaktär.



Befintligt bostadshus och del av omgivande bebyggelse. Foto från platsbesök 2025-08-28

Kända planeringsförutsättningar

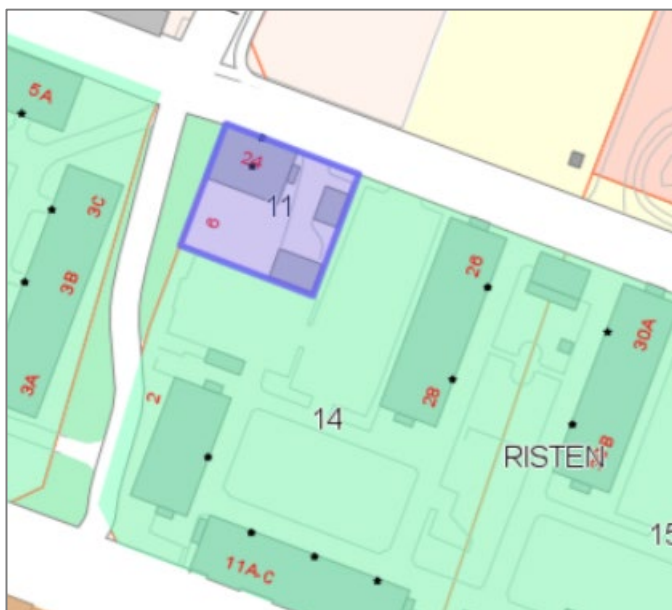
Tidigare ställningstaganden

Området ligger inom *Fördjupningen för Umeå* och en utveckling av området anses förenligt med denna.

Gällande detaljplan medger område för bostadsändamål och komplementbyggnader.

Området ligger cirka 100 meter ifrån riksintresse för kulturmiljövård.

Området ligger dikt an värdefulla bebyggelseområden från 1960-talet, enligt *Byggnadsordning Väst på stan*.



Värdefulla bebyggelseområden intill fastigheten Risten 11 markerat i grönt.

Miljöpåverkan

Den miljöpåverkan som uppmärksammas genom undersökningen är i huvudsak påverkan på stadsbilden och riksintresset för kulturmiljö. Vidare bör utformningen av bostäder inom planområdet anpassas till rådande bullersituation med anledning av närliggande stadsgata.

Den preliminära bedömningen är att det inte finns anledning att anta att planen medför att någon miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas och att det inte finns anledning att anta att planen hindrar eller försvårar för

närmaste vattenförekomsten Umeälven att uppnå och bibehålla den status som miljö kvalitetsnormerna föreskriver.

Service och infrastruktur

Området ligger i ett centralt läge i staden och har god tillgång till kollektivtrafik och diverse service såsom butiker och skolor.

Östra Prinsgatan är ett viktigt cykelstråk och utpekad som koppling i cykeltrafikprogrammet.

Fastigheten har en befintlig anslutning till spill-, vatten- och dagvattennätet.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

En utveckling av området kan öka underlaget för närservice och lokal utveckling i området.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att en utveckling av området enligt ansökan går i linje med Översiktsplanen. Området ligger centralt i staden och bidrar till underlag för hållbara färdssätt. För boende i området är det gångavstånd till centrum, skola och diverse service.

Fastigheten är förhållandevis liten och det blir viktigt att i planarbetet se till att alla funktioner såsom friyta och parkering inryms.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Bebyggelsen i området är idag spretig. I ett planarbete blir utformning och volym på ny bebyggelse av stor vikt för att möta omgivande bebyggelse samtidigt som området blir sin egen årsring. Östra Prinsgatan är också ett viktigt cykelstråk och det är önskvärt att nya tillägg bidrar till en befolkad och trygg gata.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Bullerutredning

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1, 22 500 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 233

Högsкуру 1:4

Diariernr: BN-2025/00320

Planbesked för Högsкуру 1:4

Beslut

Byggnadsnämnden inleder inte planläggning av fastigheten Högsкуру 1:4.

Skäl till beslut

Förslaget går inte i linje med kommunens tillväxtstrategier. Förslaget följer inte områdets bebyggelsemönster och skulle bli ett främmande inslag i Högsкуру.

Syfte

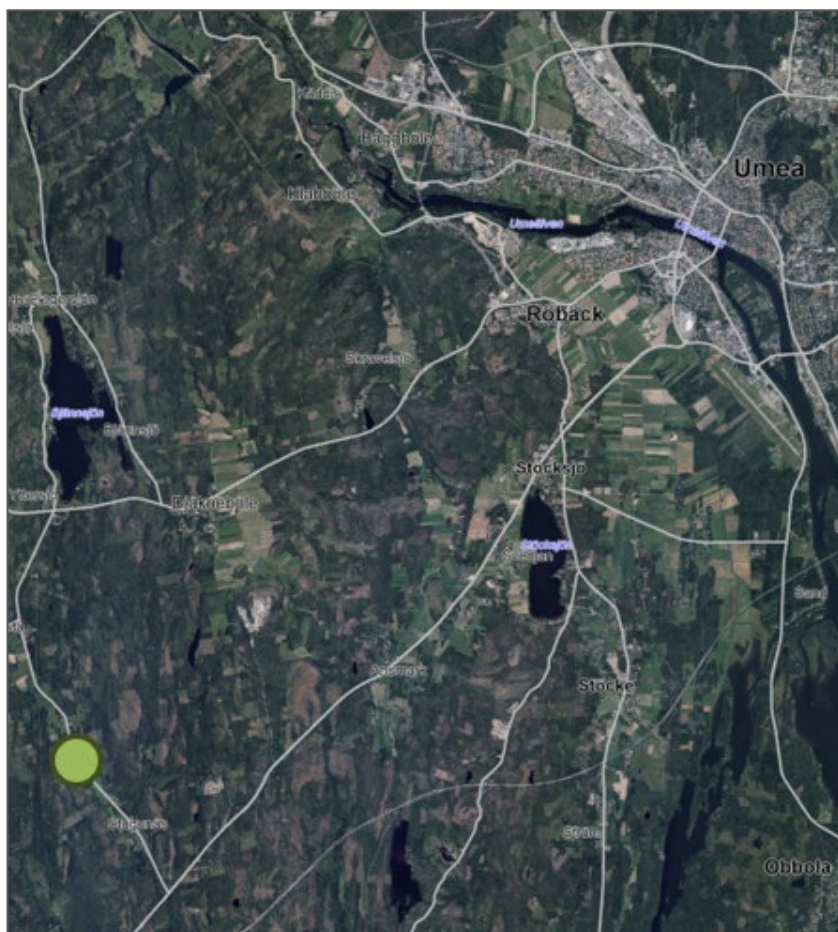
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en småhusplan och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet är beläget ca 17 km sydväst om Umeå stadskärna. Området har en total area på ca 500 000 m².



Preliminärt planområdes lokalisering i förhållande till övriga kommunen



Fastighetens läge i Högsåskuru

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandens intention med ansökan är att möjliggöra för bostäder och skola samt skydda våtmarkens naturvärde och skapa en god trafikmiljö. Lite olika alternativa utformningar är presenterade, samt första och möjliga områden för en andra etapp.

Alternativ 1A, 54 villatomter



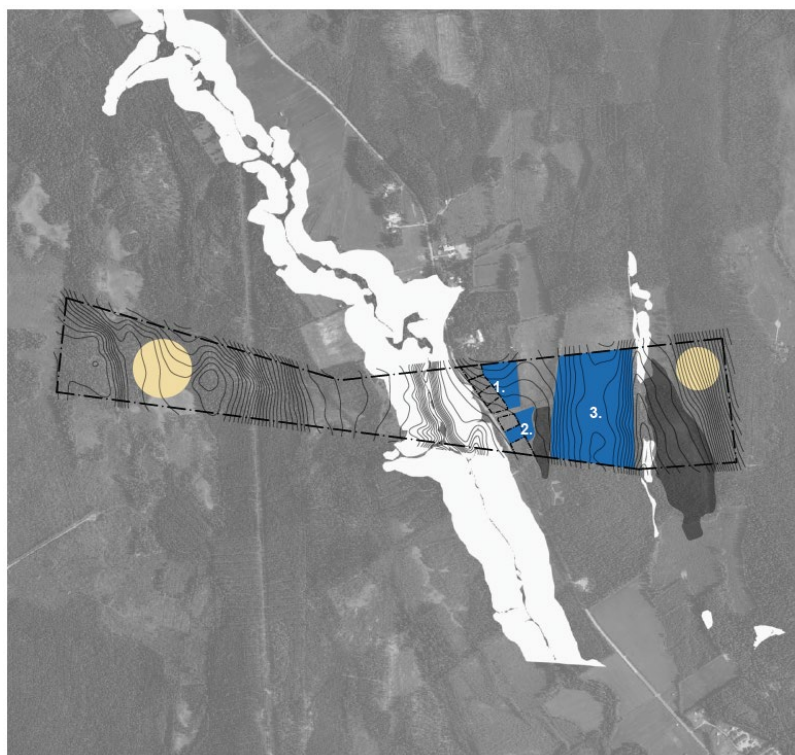
Alternativ 1B, 75 villa- och parhustomter



Alternativ 1C, 47 villatomter



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag



Blå områden i en första etapp, gula områden i en ev. andra etapp, enligt ansökan, ej kommunens förslag.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Området omfattas av Översiktsplan Umeå kommun – Vägvisning till planens delar, teman och aktualitet samt det tematiska tillägget för

landsbygden. Förslaget är inte förenligt med översiktsplanen då det inte följer översiktsplanens tillväxtstrategier.

Området ligger i närheten av riksintressen för rennäring. Jordbruksmark finns inom fastigheten Högskuru 1:4, dock ej inom föreslagen exploatering.

Miljöpåverkan

Den miljöpåverkan som uppmärksamats genom undersökningen är i huvudsak påverkan på dagvatten, VA, MKN vatten, landskaps- och stadsbild och känsliga och hotade arter.

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

Service och infrastruktur

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten- spill- och dagvatten.

Tillgängligheten till Umeå med kollektivtrafik och cykel är ofördelaktig, likaså närhet till kommunal och kommersiell service och skola beroende på om skola planeras i området eller ej. Risk finns för ett bilberoende område med långa transportavstånd.

Nya nätstationer behövs i området för att kunna ansluta ny bebyggelse.

Kommunala behov

Sannolikt kommer det att krävas stora investeringar avseende infrastruktur och skola, detta behöver utredas.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Planen skulle öka mängden resor med bil och bli ett bilboende område, vilket inte går i linje med kommunens strategier för hållbar tillväxt. En utveckling av området kan bidra till fysisk aktivitet och rörelserikedom.

Sammantagen bedömning

Området är inte lämpligt för utveckling av det slag ansökan avser och inget stöd för detta finns i kommunens översiktsplan. Området ligger långt från diverse service, skolor och kollektivtrafik och bidrar inte till att Umeå växer

på ett hållbart vis. En utveckling av området är heller inte lämplig ur ett kommunalekonomiskt perspektiv.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Ska området utvecklas krävs utredningar kring underlag såsom vägar, infrastruktur, skola och annan service. Huruvida området är lämplig för en sådan stor exploatering, som ansökan visar, behöver utredas i förhållande till strukturerna som finns på platsen idag. Vid en ev. planläggning av området behöver strukturen anpassas till platsen och med hänsyn till landskapsbilden.

Utredningsbehov

Följande utredningar kan behöva tas fram i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Naturvärdesinventering och ev. artskyddsutredning (säsongsberoende)
- VA-utredning
- Dagvattenutredning

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1, 22 500 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 234

Diariennr: BN-2025/00432 (BN 2025-001078)

Innertavle 3:26 och Innertavle 3:27- Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av berörda sakägare och delegerar till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer.
2. Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan ligger inom vägreservat för framtida E4 dragning. Dock ligger lokaliseringen så att bebyggelseområdet inte utvidgas i västlig riktning mot reservatets kärna utan väl följer den befintliga bebyggelsen.

Sammantaget anser byggnadsnämnden att ärendet kan behandlas positivt. Innan slutligt beslut tas, ska sakägare ges möjlighet att yttra sig över ansökan. Därför beslutar byggnadsnämnden att återremittera ärendet för hörande av sakägare. Om inga negativa synpunkter inkommer ges ordförande i delegation att besluta i ärendet

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheter Innertavle 3:26 och Innertavle 3:27. Fastigheterna omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-06
Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-06
Ansökan, inkommen 2025-09-17
Situationsplan, inkommen 2025-10-02
Följebrev från sökande, inkommet 2025-10-02
Bilaga, platsbesök, genomförts 2025-10-01

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Återremiss för hörande av berörda sakägare och delegation till ordförande att besluta om inga negativa synpunkter inkommer.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet och delegera till ordföranden att besluta i ärendet.

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 235

Diariennr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglovsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Information och status rörande projektet *Återbrukslogik*
- Ärendemängd och beslut under september
- Ärenden av särskilt intresse under perioden
- Övrig information från verksamheten

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-10-07

Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

§ 236

Diariennr: BN-2025/00372 (BN 2025-000637)

Professorn 3 och Professorn 2 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och inredning av ytterligare studentlägenheter samt fasadändring - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och inredning av ytterligare studentlägenheter samt fasadändring.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet under *Upplysningar*.

2. Therese Nyman är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 56 205 kr enligt tabell A2.11 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Fakturan skickas separat. Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

Jäv

Maria Olsson (V), ledamot, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Alf Molin (L), tjänstgörande ersättare, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet**Fasadändring av flerbostadshus**

Sökanden avser att genomföra fasadändringar på Hus 7 och 8 genom att ersätta befintligt fasadmateriel av matt ljusröd plåt med en ny plåt av röd kulör. Den föreslagna kulören är avsedd att anpassas till omgivande bebyggelse och överensstämma med de redan renoverade byggnaderna. Åtgärden bedöms inte medföra någon påtaglig avvikelse från områdets karaktär och är förenlig med byggnadens gestaltning.

Fasadändringen är undantaget från byggnadens utgångsläge och bygglov, och dessutom bedöms den vara lämplig med hänsyn till byggnadens och områdets karaktär, bygglov kan därmed ges.

Tillbyggnad av flerbostadshus och inredning av ytterligare studentlägenheter

Alla övriga byggnader på fastigheten är påbyggda och försedda med sadeltak. Den aktuella påbyggnaden är inte avsedd som bostad utan endast bostadskomplement i form av förråd och teknikutrymmen. Åtgärden skapar en bättre sammanhållen arkitektur och för breddgraden fungerande taklösningar. Avseende bristen på hiss och inredning av ytterligare våning så bedömer byggnadsnämnden detta som acceptabelt då bostäderna är små studentlägenheter som i regel bebos under en kortare tid samt att lägenheter som uppfyller kraven finns i tillräcklig omfattning inom de aktuella fastigheterna.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och inredning av ytterligare studentlägenheter samt fasadändring på fastigheterna Professorn 3 och Professorn 2. Fastigheterna omfattas av detaljplan 2480K-P138/1965.

Ärendet togs upp i byggnadsnämnden för beslut den 24 september 2025, § 209. Byggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet för att höra berörda sakägare innan slutligt beslut fattas. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-06
Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-06
Ansökan, inkommen 2025-05-16
Situationsplan, inkommen 2025-08-13
Markplanering, inkommen 2025-05-16
Planritningar för Hus 7 och 8, entréplan, inkommen 2025-05-16
Planritning för Hus 7 och 8, plan 1, inkommen 2025-05-16
Planritning för Hus 7 och 8, plan 2, inkommen 2025-05-16
Planritning för Hus 7 och 8, vindsvåning, inkommen 2025-07-03
Planritning för komplementbyggnad, inkommen 2025-08-13
Planritning för Hus 9, vindsvåning, inkommen 2025-08-13
Relationsritningar, inkomna 2025-05-16
Relationsritningar för sektionsritning, inkomna 2025-05-16
Fasadritningar, inkommen 2025-05-16
Fasadritningar för Hus 9, inkommen 2025-08-13
Sektionsritning, inkommen 2025-08-13
Areaberäkning, inkommen 2025-08-13
Följebrev om bilparkeringsplatser, inkommet 2025-06-19
Följebrev 1, 2 och 3

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall även till den del av ansökan som avser bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus och inredning av ytterligare studentlägenheter.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett, tillika ordförandens förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bevilja ansökan om bygglov i sin helhet.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft. Av startbeskedet framgår det när åtgärden får påbörjas.

Startbesked

Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet får laga kraft.

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 237

Diariennr: BN-2025/00379 (BN 2025-000992)

Handlaren 23 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med underjordiskt garage, komplementbyggnad och parkeringsplatser (ny prövning) - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus med underjordiskt garage, komplementbyggnader och parkeringsplatser (ny prövning).
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för nybyggnad av flerbostadshus med underjordiskt garage, komplementbyggnader och parkeringsplatser (ny prövning).

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet under *Upplysningar*.

3. Folke Parkle är kontrollansvarig för projektet.
4. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.

Den fortsatta hanteringen av projektet fram till att ett slutbesked ges kommer att ske i det pågående ärendet BN 2024-001185.

5. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 25 604,50 kr enligt tabell A2.13 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden anser att överskridandet av byggyta och balkonger över prickad mark inte strider mot detaljplanens intention då den inte ökar behovet av parkering eller friyta, faktorer som i regel är de som begränsar byggrätten. Med den sökta åtgärden får byggnaden därtill en mer enhetlig arkitektonisk gestaltning.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåts inom planområdet samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Beräkning av avgiften

För en ansökan som avser en åtgärd där underlaget motsvarar ett tidigare beslutat lov kan byggnadsnämnden, om det är motiverat med hänsyn till arbetsinsatsen, reducera avgiften med 25, 50 eller 75 procent. I det aktuella fallet ska avgiften tas med en reducering 50 procent av avgiften för nybyggnad av flerbostadshus.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av flerbostadshus med underjordiskt garage, komplementbyggnader och parkeringsplatser (ny prövning) på fastigheten Handlaren 23. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2021/2.

Ärendet togs upp i byggnadsnämnden för beslut den 24 september 2025, § 210. Byggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet för att höra berörda sakägare innan slutligt beslut fattas. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-09-04

Ärenderedogörelse, daterad 2025-09-04

Ansökan, inkommen 2025-08-27
Planritning Hus A, inkommen 2025-08-27
Planritning Hus B, inkommen 2025-08-27
Planritning Hus C, inkommen 2025-08-27
Fasadritning Hus A, inkommen 2025-08-27
Relationsritning för situationsplanen, bifogat från BN 2024-001185

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall till ansökan om bygglov.

Maria Olsson (V) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft.

Slutbesked

Byggnaden eller åtgärden får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att bygglovet ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan lovets giltighetstid går ut.

Den fortsatta hanteringen av projektet fram till att ett slutbesked ges kommer att ske i det pågående ärendet BN 2024-001185.

Byggherren är ansvarig för att det som byggs följer det beviljade bygglovets och bygglagstiftningen. Om ställda krav inte fylls kan det bli aktuellt att fortsatt arbete eller åtgärd kan behöva stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap PBL.

Giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet får laga kraft.

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 238

Diariennr: BN-2025/00416 (BN 2025-000921)

Ström 5:27 - Bygglov i efterhand för solenergianläggning på garage

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov i efterhand för solenergianläggning på garage.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för bygglov i efterhand för solenergianläggning på garage.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet under *Upplysningar*.

3. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
4. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
5. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 13 114 kr enligt tabell A1.31 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 11 865 kr och en genomförandeavgift på 1 245 kr. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov i efterhand för solenergianläggning på garage på fastigheten Ström 5:27. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser 2480-P95/13.

Av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en byggnad inom ett område som omfattas av områdesbestämmelser om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda.

Den sökta åtgärden avser bygglov i efterhand för montering av solceller på den södra delen av garagets takfall mot öster och väster, i enlighet med inlämnade ritningar. Solcellerna är endast i begränsad utsträckning synliga från det offentliga rummet, då fastigheten är belägen i byns utkant och anläggningen är placerad på garagebyggnaden snarare än på huvudbyggnaden. Anläggningen upptar inte en stor del av takytan. Bygglövsavdelningen bedömer därför att åtgärden endast medför en liten negativ påverkan på kulturmiljön och att solcellsanläggningen kan accepteras.

Ärendet har skickats på remiss till Västerbotten museum eftersom fastigheten är belägen inom område utpekad som kulturhistoriskt värdefull. Museets synpunkter var att solcellerna på västra sidan, mot innergården, är inte synliga för allmänheten, därmed bör de godkännas. Däremot är solcellerna mot öster framträdande och skadan på kulturmiljön blir påtaglig. Därför bör åtgärden avslås mot öster.

Bygglövsavdelningen har genomfört platsbesök och kan konstatera att båda taksidor är lika exponerade i förhållande till allmänheten. Fastigheten är belägen nära en korsning som kan nås från två riktningar: dels från väster, varifrån solcellerna på det västra takfallet blir tydligt synliga, dels från norr, varifrån solcellerna på det östra takfallet framträder. Korsningen ligger dock på betydande avstånd från huvudstråket och gaturummet som leder mot kyrkan och bykärnan. Åtgärden bedöms därför ha en låg visuell påverkan och anses vara anpassad till omgivningen. Bygglövsavdelningen konstaterar vidare att på fastigheterna Ström 5:7 och Ström 12:1, som är belägna i utkanten av byn och på ett långt avstånd från huvudstråket, har beviljats bygglov för solcellsanläggningar under liknande omständigheter som den aktuella fastigheten.

Foto från bilaga platsbesök, 2025-10-15 och 2025-10-09:



*Foto på den aktuella byggnaden på fastigheten Ström 5:27 med solceller
placerade på östra sidan mot gatan*



*Foto på den aktuella byggnaden på fastigheten Ström 5:27 med solceller
placerade på västra sidan mot innergården*



Foto på byggnaden på fastigheten Ström 5:7 med solceller mot gatan



Foto på byggnaden på fastigheten Ström 12:1 med solceller som syns från korsningen

Bygglövsavdelningen har återigen skickat ärendet på remiss till Västerbottens museum för att få ett ytterligare förtydligande angående solcellerna på östra takfallet. Museet har lämnat samma bedömning som tidigare, men bygglövsavdelningen delar inte denna bedömning.

Bygglövsavdelningen hänvisar till att den aktuella fastigheten är belägen utmed denna nord-sydliga sträckning, som i dagsläget främst används av de boende i området och inte som tillfart till kyrkan. Åtgärden bedöms inte innebära någon påtaglig avvikelse från områdets karaktär och är förenlig med byggnadens gestaltning, varför ansökan kan accepteras.

Eftersom ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

Byggnadsnämnden bedömer att kraven för startbesked enligt 10 kap. 23 § PBL är uppfyllda och startbesked ska därför ges. Efter färdigställande kan åtgärden tas i bruk utan att ett slutbesked är givet enligt 10 kap. 4 § PBL.

Utifrån förutsättningarna på platsen och åtgärdens placering bedöms att en finutstakning krävs enligt 10 kap. 26 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov i efterhand för solenergianläggning på garage på fastigheten Ström 5:27. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser 2480-P95/13.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-09
Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-09
Ansökan, inkommen 2025-08-07
Situationsplan, inkommen 2025-08-07
Fasadritningar, inkommen 2025-08-07
Materials teknisk beskrivning, 2025-08-25
Yttrande från sökande, inkommet 2025-09-24
Yttrande från remissinstans 1, inkommet 2025-09-04
Yttrande från remissinstans 2, inkommet 2025-09-17
Bilaga, platsbesök, genomfört 2025-19-15 och 2025-10-09

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att bevilja ansökan om bygglov i efterhand i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft.

Slutbesked

Byggnaden eller åtgärden får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att bygglovets ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan lovets giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten shb.umea.se/ume-bygg-slut

Byggherren är ansvarig för att det som byggs följer det beviljade bygglovets och bygglagstiftningen. Om ställda krav inte fylls kan det bli aktuellt att fortsatt arbete eller åtgärd kan behöva stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet får laga kraft.

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 239

Diariennr: BN-2025/00431 (BN 2025-001051)

Umeå 2:1 - Bygglov för väderskydd vid busshållplats med reklamskylt

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för väderskydd vid busshållplats med reklamskylt.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 8 743 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser nybyggnad av väderskydd (busskur) med reklamskylt vid busshållplats på fastigheten Umeå 2:1, som omfattas av detaljplanen 2480K-P45/1947.

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Av 2 kap. 6 § 1 p. PBL följer också att åtgärder i ärenden om bygglov ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Av 2 kap. 9§ PBL följer att placering av byggnadsverk får inte ske så att byggnadsverket innebär någon betydande olägenhet.

Förslaget innebär att en busskur planeras att placeras på Fabriksgatans trottoaren, det vill säga på kommunens mark, intill fastighetsgränsen mot Ekorren 6 och Ekorren 7.

Både Ekorren 6 och Ekorren 7 har outnyttjad byggrätt mot Fabriksgatan,

på mark som är lämplig bland annat för bostadsändamål. Enligt detaljplanen ska husen i princip uppföras i gräns mot granntomt och får ha högst två våningar. Detaljplanen reglerar inte någon byggrätt för busskurer.

Fastighetsägarna har hörts under handläggningen. En av dem har framfört synpunkter mot förslaget, då det skulle kunna hindra utvecklingen av deras fastighet som de planerar att bebygga inom en snar framtid.

Byggnadsnämndens bedömning är att förslaget innebär en betydande olägenhet för de närmaste grannarna eftersom det skulle försvåra både uppförandet av en nybyggnad och dess eventuella framtida underhåll. Alternativa lösningar till den föreslagna placeringen är möjliga och borde utredas, såsom att uppföra en busskur vid trottoarkanten- vilket nyligen har beviljats på andra sidan av gatan- eller även att busshållplatsen inte förses med något väderskydd alls.

Åtgärderna bedöms inte uppfylla kraven i 2 kap. 6 och 9 §§ PBL. Eftersom det sökta väderskyddet med skylt inte uppfyller samtliga förutsättningar enligt de krav som ställs enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ett väderskydd vid busshållplats med reklamskylt inom fastigheten Umeå 2:1.

Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P45/1947. Den valda placeringen ligger inom ett utpekad kulturhistoriskt värdefullt område enligt byggnadsordningar och inom Riksintresse för kulturmiljövård – Umeå Centrum.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-08

Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-03

Ansökan, inkommen 2025-09-14

Situationsplan, inkommen 2025-09-14

Planritning, inkommen 2025-09-14

Fasadritning, inkommen 2025-09-14
Sektionsritning, inkommen 2025-09-14
Yttrande från sökande, inkommet 2025-10-03
Yttrande från remissinstans, inkommet 2025-09-30

Beredningsansvarig/Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om bygglov i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 240

Diariennr: BN-2025/00404 (BN 2025-000362)

Lofoten 88 - Bygglov i efterhand för carport med förråd

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov i efterhand för carport med förråd.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet under *Upplysningar*.

2. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 0 kr enligt tabell A1.14 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 16 861 kr. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 10 juni 2025 och handläggningstiden har överskridits med över 5 veckor.

Fakturan skickas separat. Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov i efterhand för carport med förråd på fastigheten Lofoten 88. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P14/10.

Bakgrund

Bygglov beviljades den 15 augusti 2016 för berörd carport med förråd i bygglovsärende BN-2016/00974. Efter det har även en ny prövning

beviljats bygglov i ärende BN-2016/02085 och slutbesked för carporten gavs den 16 november 2017. Den 31 maj 2021 inkom en tillsynsanhållan till bygglovsavdelningen för bland annat berörd carport som är pågående. I tillsynsärendet har det framkommit att carporten inte överensstämmer med givet bygglov gällande placering, byggnadsarea, sockelhöjd och utvändiga ändringar. Den 23 augusti 2023 beviljades bygglov i efterhand för anläggning av parkeringsplats i anslutning till carporten i ärende BN- 2023/00817.

Carporten med förråd är inte uppförd enligt det ursprungliga bygglovets från 2016 men det finns även felaktigheter i ritningsmaterialet som troligen påverkat utförandet. Enligt planritningen är bredden på carporten 21,9 m, inklusive takutsprång, och på situationsplanen är bredden 22,74 m. Vid kontroll av planritningen bedöms inte måttsättningen överensstämma med skalan och korrekt mått bör vara 22,9 m. Därför är det troligt att 22,74 m är det korrekta måttet om lovet skulle ha följts. Beviljad carport har alltså en byggnadsarea (BYA) på $7,5 \text{ m} \times 22,74 \text{ m} = 170,5 \text{ m}^2$. Det är dock byggt och beviljat med måttet 21,9 på planritningen. Sockelhöjd saknas i beviljat bygglov men enligt information på ritning ska sockelhöjden anpassas till marknivå och bli maximalt 0,2 m ovan mark. Enligt situationsplanen för beviljat bygglov är carportens placering 1,5 m och 1,025 till en släntlinje. Sannolikt är detta ett ritningsfel och måttsättningen är menat till tomtgräns men ritat till en släntlinje. Utöver det har det endast beviljats takutsprång på ena gaveln. Det ska tilläggas att i bygglovsärende BN- 2023/00817 för parkeringsplats beviljades bygglov med en situationsplan där carport med förråd är placerad 0,93 m och 0,97 m från tomtgräns mot granne. Bygglovets gäller parkeringsplats även om carport med förråds placering är måttsatt på situationsplanen.

Aktuell ansökan

Sökande har nu sökt lov i efterhand för att säkerställa att placeringen och utformningen överensstämmer med verkliga förhållanden. Mätningen är utförd av lantmäteri Umeå med GNSS utrustning med en felmarginal på 0,03 m. Sökt carport med förråds BYA är $21,91 \text{ m} \times 7,62 \text{ m} = 166,95 \text{ m}^2$. Placeringen är 0,97 m från tomtgräns mot granne. Sockelhöjden är + 48,49 och takutsprång finns på båda sidorna av gavlarna. Utöver det har mindre ändringar i fasad revideras för att överensstämma med befintliga

förhållanden. Samtliga detaljer framgår av ritningarna och de bedöms vara fackmässigt utförda.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en byggnad inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda.

Enligt detaljplanen får prickad mark inte bebyggas med byggnad och carport med förråd placeras 0,03 m inom prickad mark vilket är en avvikelse mot detaljplanen. I övrigt bedöms ansökan överensstämma med detaljplanen och är anpassad till rådande stads- och landskapsbild.

Av 9 kap. 31 b § 1p. PBL följer att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. I bedömningen vad som utgör en liten avvikelse ska det inte enbart tolkas i absoluta mått och tal utan relateras till skalan och karaktären i bebyggelsemiljön.

Placeringen är 0,03 m in på prickad mark. Det innebär att totalt 0,66 m² BYA är på prickad mark och innebär en avvikelse på 0,4 procent.

Placering och utformning av komplementbyggnad regleras i detaljplanebestämmelserna. Detaljplanens syfte och illustrationen tydliggör att placering och utformning för komplementbyggnad ska anpassas till den äldre gården och skapa ett gårdstun. I planbeskrivningen för parkering, varumottagning och utfarter skrivs att placeringen av förråd/carport är utförd så att både ett gårdstun kan bildas och att insyn till intilliggande fastighet på kvarter Lofoten begränsas.

Inkomna synpunkter

Grannar är hörda och det har inkommit synpunkter från grannfastigheter Lofoten 1 och Lofoten 3. Dessa kan läsas i sin helhet i bilaga till beslut.

- Sakägare Lofoten 1 har sammanfattat sin skrivelse och skriver att åtgärden strider mot gällande regler, är olämpligt placerad, försvårar underhåll och skapar negativa konsekvenser för samfälligheten. Byggnaden bör i stället flyttas till en plats på tomten där underhåll kan ske utan intrång, exempelvis minst 4,5 m från gräns.

- Sakägare på Lofoten 3 har inkommit med två separata yttranden. En av sakägarna har sammanfattat att byggnaden inte bör beviljas bygglov med sin nuvarande placering. Sakägaren anser att den bör flyttas minst 4,5 m från tomtgräns. Det är ett mått som fyller en viktig funktion ur både brandskyddssynpunkt, för grannars rätt till god en god livsmiljö enligt plan- och bygglagen samt för att undvika framtida konflikter.
- I det andra inkomna yttrandet har sakägare sammanfattat att bygglovet i efterhand bör avslås på grund av väsentliga avvikelser, betydande olägenheter, avvikelse från detaljplan, brandsäkerhet och felaktig sockelhöjd. Sakägaren yrkar att byggnadsnämnden avslår ansökan och förelägger fastighetsägaren att flytta carporten i enlighet med gällande bygglov. Sakägaren hänvisar till olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL och brandskydd enligt BBR 5:66 samt MÖD domstolsbeslut P 7391–22.

Sökande har inkommit med bemötande på inkomna synpunkter och det kan läsas i sin helhet i bilaga till beslut. Sammanfattat skriver sökande att dagvattnet leds från tak direkt till fastighetens dagvattensystem som är anslutet till kommunens dagvattennät. Snörasskydd finns på båda långsidorna och täcker hela takets längd. Underhåll såsom rensning av hängränna och målning bör inte utgöra någon olägenhet för vare sig samfällighet eller granne. Rensning av hängränna sker från sidan med hjälp av vattenslang, och målning kräver ingen ställning eller dylikt.

Bygglovsavdelningens bemötande av inkomna yttranden

I nu sökt bygglov framgår sockelhöjden på situationsplan och visuellt på fasadritningarna. Carporten med förråd bedöms vara anpassad efter befintliga markförhållanden och det är främst i det nordöstra hörnet som det skett markförändringar i jämförelse med från 2010 flygskannade höjder. Sockelhöjden skiljer sig mot tidigare beviljad sockel men bedöms inte strida mot vare sig detaljplanen eller det generella anpassningskravet.

Sakägare hänvisar till Mark- och miljööverdomstolens (MÖD) domstolsbeslut P 7391–22 som avser utvändig ändring och tillbyggnad av enbostadshus. Domstolsbeslutet grundar sig i att byggnadsarea överskrids med mer än 50 procent. Jämförbarheten mellan byggloven är låg eftersom

i aktuella ärende gäller avvikelserna placering på prickad mark och är 0,4 procent.

Gällande brandsäkerheten BBR 5:61 är det ett tekniskt egenskapskrav och carport med förråd ska uppfylla de tekniska egenskapskraven enligt lagstiftning om brandspridning tabell 5:611.

Att placera byggnaden minst 4,5 m från tomtgräns skulle innebära en större avvikelse mot detaljplanen eftersom byggnaden då skulle placeras på prickad mark på innergården. Dessutom skulle det inte överensstämma med illustrationen och motverkar detaljplanens syfte att skapa ett gårdstun. Placeringen för uthus och garage är markerad på detaljplanen och bygglovsavdelningen bedömer att det är 1 m till tomtgräns som är prickad mark som inte får bebyggas med byggnad, även om det inte går att fastställa exakt då ingen måttsättning är angivet i detaljplanen.

Avseende underhåll bedömer bygglovsavdelningen att det finns möjlighet att underhålla carporten med förråd från egen fastighet. Det är visserligen en viss skillnad mellan placeringen i ursprungligt bygglov och nu sökt lov i efterhand. Men jämfört med ett planenligt förslag som är 1 m från tomtgräns och nu 0,97 m från tomtgräns bedöms det vara en ytterst marginell skillnad.

Platsbesök

Platsbesök har genomförts och det är grannfastigheten Lofoten 3 som är den som främst berörs av byggnaden då byggnadens långsida och taklutning från sadeltak vetter mot fastigheten. Det är även en betydande slänt eller sluttande mark mellan fastigheterna Lofoten 88 och Lofoten 3. Grannfastighet Lofoten 1 bedöms inte lika berörd av byggnaden då endast byggnadens gavel mot nordöst vetter mot fastigheten. Utifrån platsbesöket bedöms det vara möjligt att underhålla sökt carport med förråd från egen fastighet. Snö och dagvatten ska hanteras på egen fastighet och carport med förråds stuprör är kopplat till kommunens dagvattennät, snörasskydd är också monterat på taket. Långsidan mot fastighet Lofoten 3 består enbart av träfasad och inga fönster eller dörrar är mot fastigheten. Långsidan skapar ett skydd från insyn på tomten och det beskrivs även i planbeskrivningen.

Bygglovsavdelningens samlade bedömning

Bygglovsavdelningen bedömer att åtgärden inte är en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Placeringen och utformningen av carport med förråd medför inte en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Placering och utformning av sökt carport med förråd bedöms vara anpassade till tomten och stadsbilden. Byggnaden är anpassad till gårdstunet på fastigheten och den sammanhängande karaktären på tomten. Byggnaden har en god kulör- och materialverkan. Det finns plats för underhåll av byggnaden inom den egna tomten och sökande har redovisat tillräckliga åtgärder för dagvattenhantering. Beträffande placering på prickad mark med 0,66 m² BYA och 0,4 procent bedöms det inte vara någon betydande avvikelse. Byggnaden har funnits på platsen sedan 2017 och 0,03 m innebär i praktiken att det är träfasaden som är på prickade marken, betongplattan är placerad enligt byggrätten. Det är inte resonligt att flytta träfasaden i direkt anslutning till plattan för att uppfylla ett planenligt förslag, vilket dessutom skulle ge fasaden ett sämre skydd mot väta och klimat. Den sammanvägda bedömningen är att sökt carport med förråd i efterhand innebär en liten avvikelse och åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 31 b § 1p.

Eftersom ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov i efterhand för carport med förråd på fastigheten Lofoten 88. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P14/10.

Se Ärenderedogörelse för en kort beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-08

Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-08

Ansökan, inkommen 2025-03-25

Situationsplan, inkommen 2025-05-29

Situationsplan höjder, inkommen 2025-05-29
Plan- och sektionsritning, inkommen 2025-05-29
Fasadritning, inkommen 2025-06-10
Foto, inkommet 2025-08-13
Yttrande från sökande, inkommet 2025-08-13
Yttrande från sakägare Lofoten 3, inkommet 2025-06-30
Yttrande från sakägare Lofoten 1, inkommet 2025-06-25
Yttranden från sakägare Lofoten 3, inkomna 2025-06-16
Övriga yttranden från sakägare utan synpunkter
Platsbesök, genomfört 2025-05-15
Relationsritningar från bygglovarkivet

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att bevilja ansökan om bygglov i efterhand i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft.

Startbesked

Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet får laga kraft.

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Fastighetsägare Lofoten 1

Fastighetsägare Lofoten 3

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 241

Diariennr: BN-2025/00414 (BN 2025-000832)

Vaktmästaren 27 - Bygglov för ändrad användning från skola till ateljé/kulturverksamhet, inredning av vind, fasadändring av byggnad och nybyggnad av parkeringsplatser

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning från skola till ateljé/kulturverksamhet, inredning av vind, fasadändring av byggnad och nybyggnad av parkeringsplatser.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar*.

2. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 21 233 kr enligt tabell A2.29 i enhlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Fakturan skickas separat. Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan strider mot planens bestämmelser gällande användning, byggande på prickad mark samt inredning av vind. Byggnadsnämnden anser att användningen som lokaler för konsthantverkare som understöds av kommunen är så närliggande Allmänt ändamål så att avvikelserna kan accepteras. Gällande inredning av vind anser nämnden att fastighetens låga exploatering medger att ytterligare ytor tillförs. Därtill utrustas

byggnaden med hiss och blir därmed fullt tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåts inom planområdet samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändrad användning från skola till ateljé/kulturverksamhet, inredning av vind, fasadändring av byggnad och nybyggnad av parkeringsplatser på fastigheten Vaktmästaren 27. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P96/1982.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.

Se Ärenderedogörelse för beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-01

Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-01

Ansökan, inkommen 2025-06-27

Situationsplan, inkommen 2025-09-05

Planritning, inkommen 2025-09-05

Fasad- och sektionsritning, inkommen 2025-09-05

Yttrande från sökande, inkommet 2025-09-05

Yttranden från sakägare, inkomna mellan 2025-09-10 – 2025-09-18

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Maria Olsson (V) – Bifall till ansökan om bygglov.

Robert Axebro (C) med instämmande av Alf Molin (L) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft. Av startbeskedet framgår det när åtgärden får påbörjas.

Startbesked

Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet får laga kraft.

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 242

Diariennr: BN-2025/00415 (BN 2025-000963)

Kamrern 17 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus och nybyggnad av garage samt rivning av två komplementbyggnader

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för fasadändring av enbostadshus och nybyggnad av garage samt lov för rivning av två komplementbyggnader.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar*.

2. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 16 861 kr enligt tabell A1.14 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Fakturan skickas separat. Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Fasadändring av enbostadshus

Sökt fasadändring innebär att enbostadshusets fasad i stående träpanel i grå/grön kulör ändras till liggande träpanel i bruten vit kulör och liggande träpanel i träfärgad lasyr. Utöver det rivs balkong och ersätts med en fransk balkong. Bebyggelsen i området är varierande med olika typer av fasad avseende material och kulör. Sökt åtgärd överensstämmer med detaljplanen och överensstämmer med stads- och landskapsbilden. Eftersom sökt fasadändring av enbostadshus uppfyller de förutsättningar

som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Rivningslov för två komplementbyggnader

Sökt rivning omfattar två komplementbyggnader och utöver det rivs balkong på enbostadshuset som bedöms ingå i lov för fasadändring av enbostadshus. Byggnaderna omfattas inte av något rivningsförbud och inte heller bör de bevaras på grund av dess värde. Eftersom byggnaderna uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges.

Nybyggnad av garage

Inom planområdet finns flera liknande avvikelser både avseende byggyta, placering närmare tomtgräns samt placering på prickad mark.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåts inom planområdet samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av enbostadshus och nybyggnad av garage samt rivning av två komplementbyggnader på fastigheten Kamrern 17. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P192/195.

Grannar och remissinstanser är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.

Se Ärenderedogörelse för beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-08

Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-08

Ansökan, inkommen 2025-08-19

Situationsplaner, inkomna 2025-09-03
Fasad-, plan- och sektionsritning, inkommen 2025-09-03
Fasadritningar, inkomna 2025-09-03
Yttrande från sökande, inkommet 2025-09-22
Fotografi, inkommet 2025-09-22
Grannemedgivande (sökande), inkommet 2025-09-22
Yttranden från remissinstanser
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall även till den del av ansökan om avser bygglov för nybyggnad av garage.

Johan Stål (V) – Bifall till ansökan om bygglov för fasadändring och rivningslov samt avslag till bygglov för nybyggnad av garage enligt tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygg- och rivningslov i sin helhet.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft. Av startbeskedet framgår det när åtgärden får påbörjas.

Startbesked

Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet får laga kraft.

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 243

Diariennr: BN-2025/00405 (BN 2025-001023)

Håkmark 7:36 - Bygglov i efterhand för nybyggnad av ekonomibyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av ekonomibyggnad.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 9 992 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska kommunen ge bygglov för en åtgärd utanför detaljplanelagt område om de förutsättningar som krävs för åtgärden är uppfyllda.

Förutsättningarna framgår av bland annat 2 kap. PBL, som handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas. Där beskrivs att företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken, MB, ska också tillämpas. Enligt 3 kap. 4 § MB är jordbruk av nationell betydelse och får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.

Byggnaden som ansökan avser är redan uppförd och innebär därför bygglov i efterhand. Sökande har i sin ansökan angett att byggnaden ska användas för produktion av kostfiber baserad på råvara från den egna åkermarken. Sökande anger att byggnaden därigenom är direkt kopplad till gårdens jordbruksdrift och utgör en ekonomibyggnad.

Marken som byggnaden står på är av Jordbruksverket klassad som jordbruksblock. Vad som utgör brukningsvärd jordbruksmark får bedömas med hänsyn till markens läge, beskaffenhet och övriga omständigheter. Det innebär att faktorer så som markens åtkomlighet, tidigare och pågående markanvändning samt storlek och arrondering är av betydelse. Syftet med bestämmelsen enligt 3 kap. 4 § MB är att säkerställa en långsiktig hushållning med resurser. Utgångspunkten är att jordbruksmark är en begränsad resurs som kan komma att ha en avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjning i landet, tex om faktorer i världen förändras.

Den aktuella delen av fastigheten är del av en större sammanhängande jordbruksmark. Vägen som skiljer av området från den övriga jordbruksmarken i omgivningen är inte av sådan beskaffenhet att den kan anses avgränsa jordbruksmarken. Även om den aktuella delen av fastigheten inte har brukats i närtid kan det inte uteslutas att det i framtiden kommer att finnas behov eller intresse av att bruka även den denna del av jordbruksmarken.

Sökande har lämnat in en skrivelse, Utlåtande markanalys, i syfte att visa att marken inte anses vara brukningsvärd på grund av hög markfuktighet samt förekomst av rödslam. Denna skrivelse ändrar inte bedömningen angående markens framtida brukningsvärde.

För att brukningsvärd jordbruksmark ska få tas i anspråk krävs att åtgärden innebär ett väsentligt samhällsintresse och att detta behov inte kan lokaliseras på någon annan plats utanför jordbruksmarken. En byggnad för produktion av kostfiber, så som sökande har beskrivit i sin ansökan, utgör inget väsentligt samhällsintresse. Det allmänna intresset av att bevara brukningsvärd jordbruksmark väger i detta fall tyngre än det enskilda intresset av att få bebygga fastigheten.

Enligt 9 kap. 3 § PBL krävs det inte bygglov för ekonomibyggnader för skogsbruk, jordbruk eller annan liknande näring. Endast byggnader som omedelbart sammanhänger med näringen omfattas av undantaget, som ska tillämpas restriktivt. Anläggningar såsom mejerier, slakterier, konserveringsfabriker, verkstäder m.m., som inte direkt behövs för driften av den aktuella näringen, anses inte som ekonomibyggnader utan snarare

som självständiga verksamheter. I bedömningen ska hänsyn också tas till byggnadens konstruktion, utformning och placering.

Sökande har i sin ansökan angett att det är en ekonomibyggnad som nu är uppförd på platsen. Utifrån inlämnade ritningar och verksamhetsbeskrivning kan konstateras att byggnaden till sin karaktär är utformad som ett enbostadshus. I byggnaden ska ett antal funktioner inrymmas så som lager, packning, laboratorium, torkning och malning, beredning, receptkök, hygienrum m.m. Den sammantagna bedömningen är att verksamheten till sin karaktär och utformning inte kan ses som en ekonomibyggnad utan är mer att anse som en självständig verksamhet, och bör kunna lokaliseras på annan plats som även från allmän synpunkt är lämplig.

Utöver att byggnaden placeras på brukningsvärd jordbruksmark ligger området inom influensområde för totalförsvaret, Umeå skjutfält samt övningsfält för skjutbanor. Någon prövning om åtgärdens lämplighet med hänsyn till totalförsvarets intressen har inte gjorts, eftersom bygglov oavsett inte kan beviljas med hänsyn till jordbruksmarken.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av ekonomibyggnad på fastigheten Håkmark 7:36, skifte 2. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-09-19

Ärenderedogörelse, daterad 2025-09-19

Ansökan, inkommen 2025-09-08

Situationsplan, fasad- och sektionsritning, inkommen 2025-09-08

Planritning och ändamålsbeskrivning, inkommen 2025-09-08

Följebrev, inkommet 2025-09-08

Utlåtande markanalys, inkommet 2025-09-08

Namnunderskrifter, inkommen 2025-09-26

Skrivelse från sökande, inkommen 2025-10-10

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om bygglov i efterhand i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 244

Diariennr: BN-2025/00406 (BN 2025-000720)

Kolbottnen 8 - Bygglov för inredning av ytterligare bostad, tillbyggnad och fasadändring av flerbostadshus samt rivning del av komplementbyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för inredning av ytterligare bostad, tillbyggnad och fasadändring av flerbostadshus.
2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om rivning för del av komplementbyggnad.
3. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för rivning för del av komplementbyggnad.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet under *Upplysningar*.

4. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
5. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
6. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 23 731 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 21 233 kr enligt tabell A20.01 och en genomförandeavgift på 2 498 kr enligt tabell A10.02. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Inredning av ytterligare bostad, tillbyggnad och fasadändring av flerbostadshus

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

En grundläggande förutsättning är att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser ska överensstämma med detaljplanen, d.v.s. utgångsläget ska vara planenligt. Själva åtgärden i sig ska också överensstämma med detaljplanen.

Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P112/1956. Eftersom detaljplanen är upprättad innan 1987 gäller även 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS.

Enligt gällande detaljplan får högst en femtedel av tomten bebyggas, vilket i detta fall innebär en bygg rätt på 204 m² byggnadsarea, BYA. Bostadshuset har i dagsläget en storlek på 206 m² BYA och carporten har i dagsläget en storlek på 104 m² BYA, totalt uppgår arean till 310 m² BYA.

Efter planerad rivning får carporten en storlek på 74 m² BYA och den totala arean på tomten blir då 280 m² BYA. Oavsett om den sökta rivningen genomförs är alltså bygg rätten på tomten helt nyttjad och dessutom överskriden. Utgångsläget är därmed inte planenligt.

Det finns vissa undantag från kravet på planenligt utgångsläge. Det gäller:

- för vissa åtgärder: inredning av ytterligare bostad eller lokal samt fasadändringar
- om avvikelsen har godtagits i en tidigare bygglovsprövning enligt PBL eller ÄPBL, eller
- om avvikelsen kan förklaras som en godtagen avvikelse.

Ansökan avser visserligen inredning av ytterligare bostad och fasadändring, vilka är åtgärder som kan prövas i bygglov trots planstridigt utgångsläge.

Ansökan avser också en tillbyggnad som innehåller entré till den tillkommande lägenheten. Tillbyggnaden, som är nödvändig för att

bostaden ska kunna användas, är däremot inte en åtgärd som kan prövas i bygglov vid planstridigt utgångsläge. Den föreslagna fasadändringen avser nya fönster till den tillkommande bostaden, och är endast aktuella att genomföra om bygglov också kan ges för övriga åtgärder. Bostaden uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, samt tillräckligt dagsljus (som visserligen är ett tekniskt egenskapskrav som prövas i startbesked, men kan påverka byggnadens yttre).

Den befintliga avvikelsen, överskriden area, uppkom redan när bostadshuset uppfördes. Bygglovets beviljades 1967, prövningen har alltså inte skett enligt PBL eller ÄPBL.

Den befintliga avvikelsen innebär att högsta tillåtna BYA överskrids med 76 m², eller 37 %, efter att planerad rivning är genomförd. Avvikelsen är visserligen godtagen i ett bygglovsbeslut enligt lagstiftningen före ÄPBL, men kan enligt dagens praxis inte ses som en liten avvikelse. Avvikelsen kan därmed inte ses som en godtagen avvikelse.

Undantagen från planstridigt utgångsläge bedöms inte uppfyllas för det sökta förslaget, och bygglov kan därför inte ges med stöd av 9 kap. 30 § PBL.

Oavsett utgångsläget innebär förslaget att BYA för bostadshuset utökas med 15 m² och tillbyggnaden placeras till största del inom 4,5 m från tomtgräns mot grannen. Sammantaget kan avvikelserna inte ses som en liten avvikelse. De sökta åtgärderna tillgodoser inte heller ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Ansökan uppfyller därmed inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 b eller c §§ PBL.

Rivning för del av komplementbyggnad

Enligt 9 kap. 34 § PBL ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud, eller bör

bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

På fastigheten finns en befintlig carport med en storlek på 104 m² BYA. En del av denna, 30 m² BYA, ska rivas. Byggnaden omfattas inte av något rivningsförbud och bedöms inte heller ha sådana värden att den bör bevaras. Förutsättningarna för att bevilja rivningslov är uppfyllda och därför ska rivningslov ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för inredning av ytterligare bostad, tillbyggnad och fasadändring av flerbostadshus samt rivning del av komplementbyggnad på fastigheten Kolbottnen 8. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P112/1956.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-09-19

Ärenderedogörelse, daterad 2025-09-19

Ansökan, inkommen 2025-06-02

Situationsplan, inkommen 2025-06-25

Planritning, inkommen 2025-09-18

Fasadritning, inkommen 2025-06-02

Fasad- och sektionsritning, inkommen 2025-06-02

Illustration, inkommen 2025-06-02

Detaljritning, inkommen 2025-06-02

Svar från grannar, inkomna 2025-09-10 och 2025-09-15,

Yttrande från remissinstanser, inkomna 2025-09-17, 2025-09-16, 2025-09-12 och 2025-09-11

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft.

Slutbesked

För att rivningslovet ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan lovet giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att rivningssåtgärden är färdigställd samt överensstämmer med beviljat lov och startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten shb.umea.se/ume-bygg-slut

Byggherren är ansvarig för att det åtgärden följer det beviljade rivningslovet och bygglagstiftningen. Om ställda krav inte fylls kan det bli aktuellt att åtgärden kan behöva stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet får laga kraft.

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 245

Diariennr: BN-2025/00418 (BN 2025-000850)

Stadsliden 2:1 - Bygglov för nybyggnad av transformatorstation

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av transformatorstation.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för nybyggnad av transformatorstation.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet under *Upplysningar*.

3. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
4. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
5. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 612 kr enligt tabell A5.14 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 14 363 kr och en genomförandeavgift på 1 249 kr. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en byggnad inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda.

Byggnaden, som är en transformatorstation, placeras inom en detaljplan som anger att den aktuella platsen ska användas för *park eller plantering*. Placeringen av transformatorstationen innebär därmed en avvikelse från gällande detaljplan.

Enligt se 9 kap. 31 c § PBL får bygglov ges för en byggnad som avviker från detaljplanen efter det att genomförandetiden har gått ut, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och den tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. I förarbetena till bestämmelsen anges att det kan vara fråga om att medge bland annat transformatorstationer på olika allmänna platser.

Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut. För området finns även ett pågående planarbete, den aktuella transformatorstationen bedöms inte vara hindrande för den nya detaljplanen då platsen föreslås planläggas med E, tekniska anläggningar. Transformatorstationen placeras i nära anslutning till ett område planlagt för bebyggelse. En sakägare har lämnat synpunkt angående elektriska magnetfält till närliggande bostäder. Sökande har angett att ett skyddsavstånd på 5 m tillämpas vilket är tillräckligt för brandskydd samt för att begränsa strålning från transformatorstationen.

Åtgärden bedöms överensstämma med detaljplanens syfte och utgöra ett allmänt intresse. Ansökan uppfyller därmed de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 31 c § PBL.

Byggnadsnämnden bedömer att kraven för startbesked enligt 10 kap. 23 § PBL är uppfyllda och startbesked ska därför ges. Efter färdigställande kan åtgärden tas i bruk utan att ett slutbesked är givet enligt 10 kap. 4 § PBL.

Utifrån förutsättningarna på platsen och åtgärdens placering bedöms att en finutstakning krävs enligt 10 kap. 26 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av transformatorstation på fastigheten Stadsliden 2:1, skifte 12. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P110/1954.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-09-26
Ärenderedogörelse, daterad 2025-09-26
Ansökan, inkommen 2025-07-02
Situationsplan, inkommen 2025-08-26
Översiktskarta, inkommen 2025-08-26
Plan- och fasadritning, inkommen 2025-07-02
Konstruktionsritning, inkommen 2025-07-02
Yttranden från remissinstanser, inkomna 2025-09-09 och 2025-09-22
Yttranden från sakägare, inkomna 2025-09-11 och 2025-09-05
Yttrande från sökande, inkommet 2025-09-24

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att bevilja ansökan om bygglov i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft.

Slutbesked

Byggnaden eller åtgärden får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att bygglovet ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan lovet giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att

byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten shb.umea.se/ume-bygg-slut

Byggherren är ansvarig för att det som byggs följer det beviljade bygglovet och bygglagstiftningen. Om ställda krav inte fylls kan det bli aktuellt att fortsatt arbete eller åtgärd kan behöva stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet får laga kraft.

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Grannar som har lämnat in synpunkter

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 246

Diariennr: BN-2025/00427 (BN 2025-000923)

Ersmark 3:5 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar*.

2. Andreas Rågfelt är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 21 233 kr enligt tabell A1.03 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Fakturan skickas separat. Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

Motivering till beslutet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ersmark 3:5. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en byggnad utanför ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda. En av förutsättningarna är att byggnader ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, vilket framgår av 2 kap. 6 § PBL.

Ansökan innebär att ett nytt enbostadshus ska uppföras på fastigheten. För att skapa plats för detta kommer en befintlig komplementbyggnad att rivas. Eftersom fastigheten inte omfattas av någon detaljplan är rivningen inte lovpliktig.

Bostadshuset uppförs i två våningar och har en vidbyggd carport. Byggnaden är gavelställd mot gatan. Fasader utgörs av träpanel i röd kulör och taket, som är sadeltak, täcks av plåt i röd kulör. Byggnadsarean (BYA) uppgår till 203 m², bruttoarean (BTA) för bostaden är 290 m² öppenarean (OPA) för carporten är 53 m². Byggnaden placeras med ett närmsta avstånd på ca 16 m till tomtgränsen mot gatan, i liv med närliggande komplementbyggnad. Kravet på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga uppfylls.

Placeringen ligger inom strandskyddat område och det finns en beviljad strandskyddsdispens för byggnaden, BN 2025-000741.

Inom samma bostadsområde finns tre olika detaljplaner som möjliggör bostäder, samtliga innehåller bestämmelser om att byggnader får uppföras med högst två våningar, fasad på byggnader ska vara av trä och målas i röd kulör, tak ska vara sadeltak med tegelröd kulör samt byggrätter mellan 250-300 m² BTA per tomt. Det nu sökta enbostadshuset överensstämmer med detta och bedöms vara väl anpassad till stads- och landskapsbilden i området. Byggnaden bedöms inte utgöra någon betydande olägenhet för varken närliggande grannar eller trafiksäkerhet med hänsyn till placeringen på tomten. Underhåll av byggnaden kan skötas från den egna fastigheten och byggnaden ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Synpunkter har inkommit från en granne beträffande skuggning, skymd utsikt och byggnadens anpassning till gatubilden. Tillkommande byggnader är skuggbildande i sig och skymmer viss sikt för omgivningen, beroende på placering. Det sökta bostadshuset bedöms dock inte ge mer skugga eller skymd sikt än vad som kan förväntas i ett bostadsområde likt det nu aktuella, och sökande bedöms ha anpassat byggnationen på ett tillräckligt sätt.

Ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov och därför ska bygglov ges med stöd av 9 kap. 31 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ersmark 3:5. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-03
Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-03
Ansökan, inkommen 2025-08-07
Nybyggnadskarta, inkommen 2025-08-07
Situationsplaner, inkomna 2025-08-27
Planritning, inkommen 2025-08-07
Fasadritning, inkommen 2025-10-06
Planritning, inkommen 2025-09-10
Sektionsritning, inkommen 2025-08-07
Svar från grannar, inkomna 2025-10-01, 2025-09-29, 2025-09-22 och 2025-09-15
Yttranden från remissinstanser, inkomna 2025-09-30, 2025-09-23, 2025-09-22, 2025-09-19, 2025-09-17, 2025-09-16 och 2025-09-15

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att bevilja ansökan om bygglov i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Uppllysningar**Kungörelse**

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft. Av startbeskedet framgår det när åtgärden får påbörjas.

Startbesked

Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet får laga kraft.

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Fastighetsägare till Ersmark 3:268

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 247

Diariennr: BN-2025/00433 (BN 2025-000812)

Knostret 16 - Bygglov för tillbyggnad, fasadändring och inre ändring av enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad, fasadändring och inre ändring av enbostadshus.

Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar*.

2. Emil Sandström är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 12 490 kr enligt tabell A1.16 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Fakturan skickas separat. Avgiften för den tekniska granskningen och prövningen under genomförandet debiteras separat i samband med startbeskedet.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnaden har sådana särskilda värden som följer av 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Aktuell detaljplan från 1962 har sannolikt haft som utgångspunkt att aktuell byggnad skulle rivas och ersättas med en modernare byggnad. Till glädje för kulturhistorien står byggnaden kvar och är i sådant skick att renovering är möjlig. Dock behöver vissa avvikelser tillåtas för att få en fungerande bostad som på ett acceptabelt sätt uppfyller krav på ytor och energiprestanda. Avvikelsen gällande inredning av övervåning samt överskridande av byggnadshöjden på 0,7 meter ser nämnden i detta fall som motiverade och uppskattar sökandens intention att vårda byggnadens ursprungliga uttryck och gestaltning.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåts inom planområdet samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad, fasadändring och inre ändring av enbostadshus på fastigheten Knostret 16. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P77/1962.

Se Ärenderedogörelse för detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-06
Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-06
Ansökan, inkommen 2025-06-24
Foton, inkomna 2025-07-09
Följebrev, inkommet 2025-08-14
Ritning före ändring, inkommen 2025-08-14
Sektionsritning, inkommen 2025-08-14
Fasadritning, inkommen 2025-08-14
Situationsplan, inkommen 2025-08-14
Planritning, inkommen 2025-08-28
Beskrivningar befintligt skick, inkomna 2025-09-24 och 2025-10-06

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) och Robert Axebro (C) – Bifall till ansökan om bygglov.

Johan Stål (V) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Åtgärden får verkställas, det vill säga genomföras, fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Efter dessa fyra veckor får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft. Av startbeskedet framgår det när åtgärden får påbörjas.

Startbesked

Innan åtgärden får påbörjas ska byggnadsnämnden ge ett startbesked. Inom kort kommer en byggnadsinspektör informera om vad som krävs för att startbesked ska kunna ges.

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

Lovet upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år eller avslutats inom fem år från det datum då beslutet får laga kraft.

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

Detta beslut kan överklagas, se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet"

§ 249

Diariennr: BN-2025/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden september 2025

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden, september 2025.

Ärendebeskrivning

Redovisning av ärenden beslutade på nämndens vägnar med stöd av byggnadsnämnden fastställda delegationsordning och förvaltningschefens vidaredelegation samt anmälningssärenden.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:
 - 230 (16 + 214) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
 - 1 beslut om yttrande över remiss till Boverket enligt förteckning.
2. Detaljplanering:
 - 1 beslut (återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
3. Bostadsanpassning:
 - 76 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 920 048 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.
4. Lantmäteri:
 - 1 beslut om namnsättning enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 7 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 2 upphävida BN beslut.

- 2 beslut i överklagade förhandsbesked.
- 1 dom i överklagat detaljplaneärenden (KS beslut).

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen.