

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 26 augusti 2026 kl. 09:00–11:55, 13:00–13:35

Plats: Saluten, Länken

Beslutande: Se sidan två

Övriga deltagare: Se sidan två och tre

Utses att justera: Robert Axebro och Mona Westman § 182

Sekreterare: *Digital signering* § 159, 164–196
Hannele Häkkinen

Ordförande: *Digital signering*
Mikael Berglund § 159, 164-181,183-196

Digital signering
Robert Axebro § 182

Justerare: *Digital signering*
Robert Axebro

Digital signering
Mona Westman § 182

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2026-08-26
Anslaget har satts upp: 2026-09-01
Anslaget tas ner: 2026-09-23
Förvaringsplats: Stadshuset, Bygglövsavdelningen

Underskrift: *Digital signering*
Hannele Häkkinen

Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande ej § 182
Albin Norman (S) ersättare för Mikael Berglund (S) § 182
Robert Axebro (C), vice ordförande
Mona Westman (S)
Sebastian Svahn (S)
Novalie Lilja (S) § 159, 164–166
Jannice Persson (S) ersättare för Novalie Lilja (S) § 167–196
Karin Svedlert (S) ersättare för Jonas Wenngren (S)
Ulrik Berg (M)
Maria Olsson (V) ej § 193
Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson § 193
Jennifer Forssell (MP) ej § 185
Joel Berglund (MP) ersättare för Jennifer Forssell (MP) § 185
Badro Laajab (L)
Fredrik Nyberg (KD) § 159, 164–184
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Fredrik Nyberg § 185–196

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ledamot

Novalie Lilja (S) § 174–196

Ej tjänstgörande ersättare

Jannice Persson (S) § 159, 164–166
Albin Norman (S) § 159, 164–181, 183–193
Marianne Löfstedt (M) § 159, 164–184
Elli-Mari Lundgren (M) § 159, 164–184
Johan Stål (V) § 159, 164–192, 194–196
Kim Åström (V)
Stina Fahlgren (C) § 159, 164–186, 188–196
Joel Berglund (MP) § 159, 164–184, 187–196
Alf Molin (L) § 159, 164–184

Tjänstepersoner

Mattias Lönn, lantmätare/delprocessledare KLM § 159
Anna Berglund, ortnamnshandläggare § 159, 164–166
Peter Linder, ortnamnshandläggare § 159, 164–166

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2026-08-26

Sara Fritzon, jurist § 159, 164–168
Johanna Söderholm, planchef § 159, 164–177
Marie Häggström, lantmäterichef § 159, 164–177
Vide Edenor, planarkitekt § 159, 164–177
Niklas Forsgren, kommunikatör § 159, 164–177
Anna Flatholm, stadsarkitekt § 159, 164–177
Jens Salander, planarkitekt § 167–170
Magdalena Blomquist, planarkitekt § 167–173
Fredrik Björkman, planarkitekt § 174
Henrik Axelsson, planarkitekt § 174–177
Bruno Alves, bygglovshandläggare § 178–182
Jesper Lundmark, bygglovshandläggare § 178–183
Baraa Markabi, bygglovshandläggare § 178–187
Emelie Wållberg, enhetschef lov § 178–196
Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 178–196
Magdalena Salmi, bygglovshandläggare § 191–193
Mary Pettersson, tillsynsinspektör § 195
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

- § 159 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, augusti
- § 164 Namnsättning av kvarternamn, Sofiehem 2:1, Gimonäs
- § 165 Namnsättning av gata, Ersboda 2:1
- § 166 Namnsättning av fyra gator Ersmark 6:37 och 21:1
- § 167 Information: Mark- och miljödomstolens dom i mål M 677–26
- § 168 Information: Ett utökat straffrättsligt tjänstemannaansvar
- § 169 Remiss: Uppdrag att föreslå ändringar i trafikbullerförordningen
- § 170 Remiss: Policy för integrationsarbete i Umeå kommun
- § 171 Samrådsyttrande: Fördjupad översiktsplan för Holmsund och Obbola
- § 172 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 173 Detaljplaneavdelningen informerar, augusti
- § 174 Detaljplan för Lotusen 7
- § 175 Planbesked för Nydala 1:53
- § 176 Planbesked för Holmsund 4:29 och Holmsund 4:1
- § 177 Planbesked för Heimdal 1
- § 178 Bygglövsavdelningen informerar, augusti
- § 179 Sävar 29:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 180 Yttertavle 1:38 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
- § 181 Röbbäck 21:6 - Förhandsbesked för nybyggnad av lagerbyggnad
- § 182 Rallarrosen 6 och Rallarrosen 7 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus (inglasning av balkonger)
- § 183 Inspektoren 4 - Bygglov i efterhand för tillbyggnad och ändrad användning från enbostadshus till förskola samt fasadändring
- § 184 Sparven 4 - Bygglov för ändrad användning från vind till lägenhet och fasadändring - efter återremiss
- § 185 Kronoskogen 5 - Bygglov för tillbyggnad av affärslokaler och uppförande av parkeringsplatser samt nybyggnad av panthus - efter återremiss
- § 186 Innertavle 12:4 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad
- § 187 Västerteg 2:51 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad
- § 188 Täfteå S:3 - Frivilligt bygglov för nybyggnad av ekonomibyggnad
- § 189 Horisonten 9 - Bygglov för uppförande av plank
- § 190 Rind 11 - Bygglov för skylt/ljusanordning på kontorshus
- § 191 Obbola 23:400 - Bygglov i efterhand för nybyggnad av enbostadshus och rivningslov i efterhand för befintlig byggnad

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2026-08-26

- § 192 Umeå 7:4 - Tidsbegränsat bygglov i efterhand för ändrad användning till och med 2027-06-30
- § 193 Sörfors 3:30 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (ny prövning)
- § 194 Baggböle 2:30 - Tillsynsärende
- § 195 Murgrönan 13 - Tillsynsärende
- § 196 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden mars-april, juni-juli 2026

§ 159

Diariernr: BN-2026/00008

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, augusti

Beslut

1. Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:

- Ärende 23 (§ 181) Röback 21:6 – Förhandsbesked för nybyggnad av lagerbyggnad, utgår.
- Ärende 31 (§ 189) Horisonten 9 – Bygglov för uppförande av plank, utgår.
- Ärende 36 (§ 194) Baggböle 2:30 – Tillsynsärende, utgår.

2. Byggnadsnämnden noterar att följande anmäler jäv:

- Mikael Berglund (S), ordförande, i ärende 24 (§ 182) Rallarrosen 6 och Rallarrosen 7 – Bygglov för fasadändring av flerbostadshus (inglasning av balkonger).
- Jennifer Forssell (MP), ledamot, i ärende 27 (§ 185) Kronoskogen 5 – Bygglov för tillbyggnad av affärslokaler och uppförande av parkeringsplatser samt nybyggnad av panthus - efter återremiss.
- Joel Berglund (MP), ersättare, i ärende 28 (§ 186) Innertavle 12:4 – Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad.
- Stina Fahlgren (C), ersättare, i ärende 29 (§ 187) Västerteg 2:51 – Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad.
- Maria Olsson (V), ledamot, i ärende 35 (§ 193) Sörfors 3:30 – Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (ny prövning).

3. Byggnadsnämnden utser Mona Westman (S) att jämte vice ordförande Robert Axebro (C) justera ärende 24 (§ 182) Rallarrosen 6 och Rallarrosen 7 då jäv föreligger för Mikael Berglund (S).

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 26 augusti 2026 och anmälan 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 2026-08-26

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 164

Sofiehem 2:1

Diariennr: BN-2026/00265

Namnsättning av kvartersnamn, Sofiehem 2:1, Gimonäs

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa kvartersnamnet *Gimoplan*.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen har vunnit laga kraft efter avslutad överklagandeprocess och i samband med genomförandet finns behov av att fastställa ett kvartersnamn. Det föreslagna namnet Gimoplan har en stark lokal förankring och förekommer sedan länge både som gatunamn och som benämning på en öppen plats inom Gimonäs. Redan i stadsplanen från 1954 redovisas Gimoplan som en öppen plats i den södra delen av Gimonäsvägen, nuvarande Södra Gimonäsvägen. Namnet har koppling till stadsdelsnamnet Gimonäs, som härstammar från Gimo Kol AB:s etablering i området år 1917. Företaget, med ursprung i bruksorten Gimo i Uppland, bedrev verksamhet för produktion av träkol till järnbruken i Mellansverige. Denna industrihistoriska bakgrund har präglat ortnamnen i området och gett upphov till namn som Gimonäs, Gimoplan och Gimoparken.

Mot denna bakgrund bedöms Gimoplan vara ett lämpligt kvartersnamn, då det är historiskt etablerat, tydligt knutet till platsen och bidrar till kontinuitet och lokal identitet i enlighet med god ortnamnssed.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-08-12

Karta

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

§ 165

Ersboda 2:1

Diarienum: BN-2026/00340

Namnsättning av gata, Ersboda 2:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa gatunamnet *Pinngatan*.

Ärendebeskrivning

En ny detaljplan på Ersboda har vunnit laga kraft. I planen ingår ett område för en ny gata som behöver namnsättas. Det föreslagna namnet Pinngatan har en direkt koppling till det i väster angränsande kvarteret Pinnen, som fastställdes i samband med den ursprungliga namngivningen av området år 1978. Namnet anknyter även till det befintliga namntemat i området, där gatunamn och kvartersnamn har koppling till mejeri- och glassprodukter. I närheten återfinns bland annat Glassgränd, Kylgränd och Strutvägen.

Förslaget bidrar till kontinuitet och igenkänning i området samt följer god ortnamnsd. Mot denna bakgrund bedöms Pinngatan vara ett lämpligt gatunamn.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-08-12

Karta

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

§ 166

Ersmark 21:1

Diarienum: BN-2026/00341

Namnsättning av fyra gator Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa gatunamnen *Björkbrännastigen*, *Slumpkläppsvägen*, *Slåttermyrvägen* och *Smårödningsstigen*.

Ärendebeskrivning

Detaljplan för del av fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 har antagits. Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av friliggande villor. Den tillkommande bebyggelsen ska utformas med hänsyn till landskapsbilden samt de kultur- och naturvärden som finns inom området.

Gatunamnen har valts med utgångspunkt i områdets lantliga karaktär och anknyter till lokala natur- och kulturmiljöer. Gatunamnen speglar också landskapets historiska markanvändning, vegetation och terräng.

Namnförslagen

- Slåttermyrvägen
- Björkbrännastigen
- Smårödningsstigen
- Slumpkläppsvägen

grundar sig på de namn och markbenämningar som redovisas i laga skifteskartan från 1831. Namnen har tagits fram i samråd med exploatörer (som har bidragit med platskunskap). För att uppfylla krav på unika adresser och ändamålsenlig namnsättning har namnen bearbetats men stor vikt har lagts vid att bibehålla anknytningen till områdets historiska och geografiska förutsättningar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-08-12

Karta

Beredningsansvariga/Föredragande

Peter Linder, ortnamnshandläggare

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

§ 167

Diariennr: BN-2026/00342

Information: Mark- och miljödomstolens dom i mål M 677–26

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Som ett led i arbetet med detaljplanen för Ön 1:96 med flera. gjorde Umeå kommun en anmälan om samråd till Länsstyrelsen Västerbotten enligt 12 kap. 6 § miljöbalken avseende artskydd. Länsstyrelsen beslutade att förbjuda rivning av byggnader och avverkning inför bebyggelseutvecklingen på Norra Ön, med hänsyn till fladdermöss och vitryggig hackspett. Umeå kommun överklagade beslutet i den del det avsåg förbud på grund av förekomst av vitryggig hackspett. Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt avslog överklagandet den 1 juli 2026 (mål M 677–26).

Med anledning av det pågående detaljplaneärendet för Ön 1:96 med flera informeras nämnden om domens innehåll och innebörd.

Föredragande

Sara Fritzson, jurist

§ 168

Diariernr: BN-2026/00292

Information: Ett utökat straffrättsligt tjänstemannaansvar

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Allmänheten har ett berättigat krav på att offentlig verksamhet bedrivs på ett ansvarsfullt och korrekt sätt, och det är nödvändigt att det finns ett effektivt system för individuellt ansvarsutkrävande när felaktigheter begås. Regeringen föreslår därför att ett nytt gradindelat brott införs i brottsbalken, med beteckningen missbruk av offentlig ställning. Därigenom straffbeläggs att vid utövandet av offentlig tjänst, offentligt uppdrag eller annan offentlig verksamhet, uppsåtligen i strid med lag eller annan författning vidta eller underlåta att vidta en åtgärd för att få en otillbörlig förmån eller för att någon annan ska få en sådan förmån eller för att otillbörligt missgynna någon annan. Om brottet är grovt ska det dömas för grovt missbruk av offentlig ställning. Straffet för missbruk av offentlig ställning föreslås vara böter eller fängelse i högst två år samt för grovt brott fängelse i lägst ett år och sex månader och högst sex år.

För att lagstiftningen bättre ska återspegla brottslighetens allvar föreslår regeringen dessutom att minimistraffet för grovt tjänstefel ska skärpas till fängelse i ett år och sex månader.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 augusti 2026.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-08-04

Proposition 2025/26:217

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2026-08-26

Föredragande

Sara Fritzon, jurist

§ 169

Diariernr: BN-2026/00233

Remiss: Uppdrag att föreslå ändringar i trafikbullerförordningen

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrande över föreslagna ändringar i trafikbullerförordningen.

Ärendebeskrivning

Boverket fick i april 2025 uppdrag av regeringen att utreda och föreslå ändringar i trafikbullerförordningen (2025:216). Syftet med uppdraget var att förenkla detaljplaneprocessen och möjliggöra ett ökat och mer differentierat bostadsutbud. I uppdraget ingick särskilt att komplettera 4 § trafikbullerförordningen med ett alternativ där så kallad ljuddämpad sida för varje bostad kan ersättas med gemensamma vistelseytor med god ljudmiljö i anslutning till bostadsbyggnaden.

Boverket bedömer att det inte finns förutsättningar för att kravet på ljuddämpad sida ska ersättas med gemensamma, bullerskyddade utemiljöer i anslutning till bostaden. En ljuddämpad sida syftar till att kompensera för de negativa hälsoeffekter som kan uppkomma när bostäder placeras i bullerutsatta lägen. I gällande lagstiftning finns ingen gräns för hur stora överskridanden av riktvärden för buller som tillåts på den bullerpåverkade sidan av en byggnad. Kravet på ljuddämpad sida utgör därför ett viktigt hinder mot att bygga bostäder i allt för bullriga miljöer. Kravet på ljuddämpad sida utomhus bör därför finnas kvar.

Istället föreslår Boverket att kravet i 4 § trafikbullerförordningen, att merparten av bostadsrummen i bostaden ska vändas mot ljuddämpad sida, tas bort. Detta förenklar regelverket och ger byggherren större möjligheter att utforma bostäder i bullerutsatta lägen vilket kan bidra till ett mer differentierat bostadsutbud. Det innebär även att byggherrar inte behöver utreda planlösningar redan i detaljplaneskedet. Det får till följd att det i

lagstiftningen förtydligas att bullerkrav inomhus regleras som ett tekniskt egenskapskrav som hanteras i byggskedet, inte i detaljplanen.

Enligt Boverket riskerar föreslagen förändring av trafikbullerförordningen att medföra negativ hälsopåverkan för boende i bullerpåverkade lägen, bland annat i form av sömnstörningar på grund av trafikbuller nattetid, tillfälliga överskridanden av inomhusnivåer, lågfrekvent buller, långvarig exponering och att fler barn riskeras att utsättas för buller. Förslaget ändrar inga riktvärden för buller inomhus. Dessa ligger kvar i Boverkets byggregler och hanteras i byggprocessen.

Byggnadsnämnden har getts möjlighet att yttra sig på förslaget till förändringar i trafikbullerförordningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-08-03

Byggnadsnämndens yttrande, daterat 2026-08-03

Boverket Rapport 2026:13 *Uppdrag att föreslå ändringar i trafikbullerförordningen*

Beredningsansvariga

Jens Salander, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Jens Salander, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet med bilagt yttrande ska skickas till

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

li.remissvar@regeringskansliet.se, kopia till li.spn@regeringskansliet.se.

Ange diarienummer **LI2026/00657** och remissinstansens namn i ämnesraden på e-postmeddelandet.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2026-08-26

Kopia för kännedom till ksdiarium@umea.se, ange diarienummer KS-2026/00506.

§ 170

Diariernr: BN-2026/00293

Remiss: Policy för integrationsarbete i Umeå kommun

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrande över förslag till *Policy för integrationsarbete i Umeå kommun* enligt nedan.

Ärendebeskrivning

Till följd av de förändrade förutsättningarna för mottagande, bosättning, arbetsmarknad och samhällsutveckling beslutade kommunfullmäktige den 24 november 2025 att det krävs en uppdaterad och mer strategisk inriktning på styrningen av integrationsstrategin som antogs i februari 2019.

Revideringen 2026 av styrdokumentet syftar till att det fortsatt ska fungera som ett stöd för det strategiska och kommunövergripande integrationsarbetet i Umeå kommun och ska tydliggöra kommunens långsiktiga inriktning för integration och etablering samt hur arbetet ska bidra till social hållbarhet, kompetensförsörjning och ett tryggt samhälle. I denna revidering ingår också att styrdokumentet går från att vara en strategi till att vara en policy för integrationsarbete i enlighet med det av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för styrande dokument i Umeå kommun.

Syftet med policy för integrationsarbete i Umeå kommun är att ange övergripande förhållningssätt och principer för integrationsarbetet. Policyn ska ge en gemensam inriktning och vara vägledande för nämnder, förvaltningar och verksamheter i planering, beslut och genomförande av insatser som rör integration.

Byggnadsnämnden har beretts möjlighet att lämna synpunkter kring policyns upplägg och innehåll.

Byggnadsnämndens yttrande

Byggnadsnämnden bifaller policyn och dess riktlinjer i nuvarande utformning.

Inkluderande livsmiljöer, blandade boendeformer och planering av mötesplatser och offentliga rum är exempel på frågor och perspektiv som hanteras inom nämndens ordinarie arbete med fysiska planering. Sociala konsekvenser av nya detaljplaner analyseras i alla delar av planeringsprocessen.

Dokumentet förstärker viktiga faktorer inom integrationsperspektivet och kommer, precis som övriga centrala styrdokument, att beaktas i nämndens arbete och integreras i den ordinarie verksamhet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-07-13

Protokollsutdrag GVN 2026-05-20 § 45

Policy för integrationsarbete i Umeå kommun - remissversion

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Gymnasie- och vuxenutbildningsförvaltningen,
utbildningskontoret@umea.se

§ 171

Diariennr: BN-2026/00227

Samrådsyttrande: Fördjupad översiktsplan för Holmsund och Obbola

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrande över förslaget till ny Fördjupad översiktsplan för Holmsund och Obbola enligt nedan.

Ärendebeskrivning

Förslag till ny Fördjupad översiktsplan för Holmsund och Obbola har skickats ut på samråd fram till 6 september 2026 och byggnadsnämnden har beretts möjlighet att yttra sig. Planhandlingen samt en samrådsredogörelse från tidigare samråd 2023 kan laddas ner från webbplatsen Holmsund och Obbola - Umeå kommun (umea.se).

Syftet med planen är att tydliggöra hur Holmsund och Obbola bör utvecklas i enlighet med kommunens strategi för hållbar tillväxt och bidra till att nå visionen om 200 000 Umeåbor. Planen ska skapa förutsättningar för orterna att växa med attraktiva boendemiljöer och ge goda förutsättningar för hamnens och näringslivets utveckling.

Planförslaget redovisar förslag på hur mark ska användas för bostäder, verksamheter, grönområden, gator, torg m.m. och ger vägledning för efterföljande beslut om hur mark- och vattenområden ska nyttjas.

År 2023 genomfördes ett samråd om ett tidigare förslag till översiktsplan. Efter samrådet ändrades förutsättningarna för några av de viktigaste frågorna i samrådsversionen 2023. Eftersom det har inneburit en omfattande omarbetning av planförslaget genomförs nu ett nytt samråd.

Tjänstepersoner från byggnadsnämnden har varit delaktiga i arbetsgrupp och som expertstöd.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-06-22

Förslag till ny Fördjupad översiktsplan för Holmsund och Obbola

Byggnadsnämndens yttrande

Avvägningar mellan olika allmänna intressen

I utpekandet av utvecklings- och kompletteringsområden inom påverkansområdet för buller från hamnen är avvägningen mellan bostadsutveckling och hamnens utveckling otydlig. Skrivningar som *"utveckling inte är aktuell förrän bullerpåverkan från hamnen har tydliggjorts"*, gör det svårt att vid kommande planansökningar avgöra om och när det är lämpligt att pröva bostäder i dessa områden.

Hamnen har tagit fram omfattande bullerberäkningar för trafik och verksamheter inkl. framtidsscenario i samband med planprocesser och tillstånd. Dessa underlag borde kunna utgöra planeringsförutsättningar även för översiktsplanen.

Bebyggelseområden inom strandskydd

Flera av de utpekade utbyggnads- och kompletteringsområdena ligger inom det generella strandskyddet som gäller inom 100 m från strandkant. Strandskyddsfrågan prövas visserligen i kommande planer eller bygglov men det borde förtydligas att det är en planeringsförutsättning som har stor påverkan på möjlighet till exploatering inom de berörda områdena.

Utvecklade beskrivningar av hur MKN ska följas

Avsnitten som behandlar miljökvalitetsnormer måste utvecklas både med utförligare beskrivningar kring på vilket sätt MKN kan följas med stöd av översiktsplanen och vad bedömningarna baseras på.

I översiktsplanen behöver det på en översiktlig nivå tydliggöras hur mycket och vilken typ av bebyggelse som kan tillkomma utan att MKN i berörda vatten påverkas negativt. Vid behov behöver utbyggnadsområden prioriteras. Om möjlig behöver även möjliga åtgärder lyftas och vid behov mark reserveras för att klara MKN. En tydlig beskrivning i översiktsplanen är nödvändig för att underlätta processerna i efterkommande planeringsskeden.

Centrumstrategi för Holmsund

Ett tydligare och mer principiellt ställningstagande kring framtida lokalisering av handel och service efterfrågas, då sådana frågor inte kan avgöras i samband med ev. planbesked. Trots osäkerheter kring Märkpojken och ett eventuellt framtida resecentrum är det svårt att utläsa kring vilka stråk som kommunen vill att centrumutveckling prioriteras till. Att peka ut prioriterade stråk och platser, på kort och lång sikt, för centrumverksamheter vore önskvärt. Då är det lättare att kraftsamla insatser och väcka intresset bland fastighetsägare att utveckla kring dessa.

Framtida markanvändning för området Märkpojken

I förslag till översiktsplan beskrivs att handlingsfriheten ska behållas, inom utvecklingsområdet Märkpojken, för en utbyggnad på lång sikt av bostäder och verksamheter som tillvaratar det centrala läget och närheten till vattnet. Medan det beskrivs att området i närtid ska avsättas för verksamheter som stöttar och bidrar till hamnen och dess utveckling. Dessa två scenarier är svåra att kombinera och får också olika konsekvenser både för miljön och samhället i stort och det skulle underlätta kommande processer om översiktsplanen kunde förtydliga vad området ska nyttjas för. Om användningen kan se annorlunda ut på kort och lång sikt behöver tidsaspekten och förutsättningarna för det förtydligas och om området ska nyttjas för hamn-/industriverksamhet behöver konsekvenserna av det tydligt framgå.

Sandviksudden

Sandviksudden pekas ut som ett utredningsområde som på sikt kan övervägas för annan markanvändning än dagens verksamhetsområde. Förslaget beskriver områdets planeringsförutsättningar, bl.a. att "området är låglänt och riskerar att översvämmas vid höga vattenflöden, och därför inte lämpligt för riskobjekt och samhällsfunktioner av betydelse".

Om Sandviksudden inte bedöms vara lämpligt för ex. riskobjekt och samhällsfunktioner av betydelse utgår även andra användningar, exempelvis bostäder. På grund av dessa förutsättningar behöver det i översiktsplanen förtydligas vilka övergripande åtgärder som krävs för att

området ska vara lämpligt för utveckling, exempelvis krav på att marken ska höjas till en viss nivå.

I området södra del ligger den nyligen återuppförda brandstationen i Holmsund, en verksamhet som också nu planeras bekräftas i en ny detaljplan. Med anledning av det bör det förtydligas i beskrivningen av området vilka delar som i första hand är hotade av höga flöden för att inte ett bekräftande av brandstationen ska hamna i strid med översiktsplanen.

Övrigt

Redaktionella synpunkter har noterats i samrådsdokumentet och skickas direkt till handläggaren.

Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Sofie Granberg, planarkitekt

Mikael Parkman, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Elin Lindqvist, elin.lindqvist@umea.se

§ 172

Diariernr: BN-2026/00011

Information från planeringsutskottets sammanträden

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträde den 25 augusti 2026 bland annat gällande:

- Markanvisning - Umeå Backen 3:29 (till OBOS AB)
- Markanvisningsavtal - del av Umeå Backen 3:29 (till Backen 3:50 AB)
- Inbjudan intresseanmälan markanvisning Gruvfrun 2
- Lol Kuusakoski Sverige AB
- Motion 1/2026: Prioritera närproducerade livsmedel i Umeå kommuns upphandling: Stefan Nordström (M)
- Informationsärenden
 - o Uppföljning av målet om hållbart resande
 - o Markanvisning Teg
 - o Guldskrinet
 - o Ön, information om artskyddsdom
 - o Skyttecentrum Klockarbäcken, status
 - o Etablering Klockarbäcken Kaunas

Beredningsansvarig/Föredragande

Johanna Söderlund, planchef

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

§ 173

Diariennr: BN-2026/00137

Detaljplaneavdelningen informerar, augusti

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information om:

- BN-2026/00232 Info om remissvar lämnat på delegation:
Trafikverkets rapport - Regeringsuppdrag Utredning om
förenklingar vid åtgärder på det nationella och regionala vägnätet

Beslutsunderlag

Remiss: Trafikverkets rapport - Regeringsuppdrag Utredning om
förenklingar vid åtgärder på det nationella och regionala vägnätet.

Beredningsansvarig/Föredragande

Johanna Söderholm, planchef

§ 174

Lotusen 7

Diariennr: BN-2020/01213

Detaljplan för Lotusen 7

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avbryta planläggning av Lotusen 7 och avsluta ärendet.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade den 15 september 2020 att inleda planläggning av fastigheten Lotusen 7, där preliminärt syfte var att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom påbyggnad av befintlig byggnad för industri/ verksamhet samt att i sin utformning ta hänsyn till omgivande kulturmiljö.

Ett startmöte hölls i stadshuset den 28 maj 2025 med ansvarig planarkitekt, medhandläggare samt sökande. Sökanden har trots flertalet påminnelser inte skrivit under planavtalet, vilket innebär att formell planstart inte kan ske. Med anledning av detta föreslås byggnadsnämnden besluta om att avbryta planläggningen av Lotusen 7 och avsluta ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-06-23

E-post från handläggare till sökande 2026-02-11, 2025-09-22, 2025-08-15, 2025-06-24

E-post från enhetschef till sökande 2026-02-23

Utskickat planavtal 2025-05-22

Beredningsansvariga

Fredrik Björkman, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Fredrik Björkman, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att avbryta planläggningen och avsluta ärendet i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 175

Nydala 1:53

Diarienumr: BN-2026/00169

Planbesked för Nydala 1:53

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Nydala 1:53.

Syfte

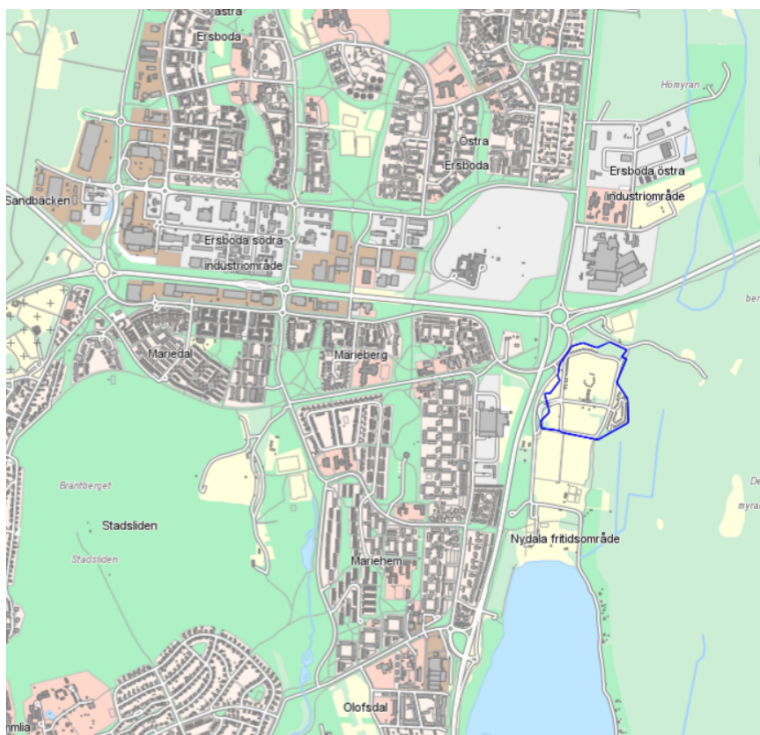
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för camping, med stugor, eventuell ny reception/butik och nytt vaktmästeri.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 4,5 km nordost om Umeå stadskärna, öster om E4/E12, ca 650 m norr om Nydalasjön. Området har en total area om ca 15 ha.



Preliminär avgränsning av planområdet (mörkblå linje)

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Ansökan gäller Nydala camping. I ansökan anges att ett viktigt tillväxtområde för en ökad upplevelse för gäster är investeringar i befintliga destinationer i form av förbättrad standard, ökat utbud och mer boendekapacitet. Sökanden ser möjligheter till investeringar i Nydala camping men ser tyvärr hinder med gällande detaljplan som med åren har blivit inaktuell. Bland annat behöver befintlig byggnation i form av stugor beredas möjlighet till att stå kvar över tid (tidigare tidsbegränsade lov på grund av prickmark). Vidare ser de över möjligheterna till ny reception/butik, nytt vaktmästeri samt nya stugor men även där begränsar gällande detaljplan möjlig utveckling.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag

Platsbesök

Planområdet utgörs av stora öppna ytor med servicebyggnader för campingverksamheten, övernattingsstugor och mindre anläggningar för rekreation och avfallshantering. Terrängen är relativt plan och utgörs av gräsytor samt hårdgjorda mindre vägar. Nordöstra delen av området är skogsmark.



Befintliga mindre övernattningsstugor. Foto från platsbesök, 21 maj 2026.



Befintliga övernattningsstugor. Foto från platsbesök, 21 maj 2026.



Skogsmark i nordost. Föreslagen plats för nya stugor. Foto från platsbesök, 21 maj 2026.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Övergripande utveckling

För området gäller den fördjupande översiktsplanen för Nydala. Enligt översiktsplanen ska området utvecklas beträffande turism, friluftsliv, rekreation, naturupplevelser och boende utan att sjöns vattenkvalitet försämras. Förutsättningar för turism och camping ska beaktas och säkerställas. Planeringen ska skapa förutsättningar för att en ökad turismutveckling. Området bör vara attraktivt och tillgängligt för turismentreprenörer. Plankartan för den fördjupade översiktsplanen för Nydala anger bad, idrott och camping. Riktlinje för bad-, idrotts- och campingområde är att inom området kan verksamheter för idrotts- och turistverksamheten utökas.

De föreslagna åtgärderna bedöms vara i linje med översiktsplanen.

Övriga ställningstaganden

För området gäller Detaljplan för Norra delen av Nydalaområdet. Detaljplanen anger Rc: Camping och därmed samhörigt ändamål och S: servicebyggnader samt prickmark: mark som icke får bebyggas.

Det finns en vattendom för diken på jordbruksmark: Nydala df 1927.

Miljöpåverkan

Risk för att nuvarande MKN vatten för Nydalasjön påverkas är påtagligt. Verksamheten medför en ökning av dagvatten i och med ytterligare hårdgjord yta inom planområdet, detta riskerar en högre belastning avseende näringsämnen för Nydalasjön. Utökning av hårdgjord yta i området tillsammans med Umeå summer zones utvecklingsområde ger kumulativa miljöeffekter kopplade till dagvattenhantering som bör ses över. Dagvattenutredning inklusive föroreningsbelastning behöver genomföras, där det visas på nuvarande belastning samt tillkommande belastning vid utbyggnad enligt planförslag. Det krävs en noggrann utredning som innefattar avrinningsområdet för Nydalaområdet som baseras på en källfördelningsanalys.

Det naturområde som planeras att exploateras med nya campingstugor i norra delen bör naturvärdesinventeras innan eventuell exploatering sker.

Service och infrastruktur

Planområdet är delvis beläget inom 500 m buffert från kollektivtrafik: stomlinje 3 och 4, länsbuss, hållplats Björnvägen.

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för spillvatten och vatten. Dagvatten hanteras enskilt och tanken är att dagvattnet ska hanteras enskilt även i fortsättningen.

Inom planområdet ska hänsyn tas både till befintliga och kommande ledningar.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Campingen är, enligt den fördjupade översiktsplanen för Nydala, en nod för bilseministrare och en viktig inkörspport till Umeå. Här stannar man med sin husvagn eller hyr en stuga, ofta på väg någon annanstans. Campingen bidrar till att turister stannar och spenderar tid i Umeå.

Sammantagen bedömning

Platsen bedöms vara lämplig för de föreslagna åtgärderna under förutsättning att MKN vatten för Nydalasjön inte försämras på grund av

dagvattnet. Huruvida det är lämpligt att bebygga skogsmarken i den nordöstra delen beror också på vad naturvärdesinventering av skogsmarken visar.

Utredningsbehov

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

- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering (säsongsberoende)

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. 23 175 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Henrik Axelsson, planarkitekt

Beslutsordning

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

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2026-08-26

Beslut och information ska skickas till
Sökanden

§ 176

Holmsund 4:29 och Holmsund 4:1

Diariennr: BN-2026/00188

Planbesked för Holmsund 4:29 och Holmsund 4:1

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheterna Holmsund 4:29 och Holmsund 4:1.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för komplementbyggnad till brandstation.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 20 km söder om Umeå stadskärna, längs väg Storgatan i Holmsund. Området har en total area på ca 8 000 m².



Preliminär avgränsning av planområdet enligt ansökan.

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Efter branden av brandstationen i Holmsund har en ny brandstation uppförts på samma plats. Räddningstjänstens behov av lokaler är dock större än den byggnad som nyligen uppförts och sökande vill utöka stationen med en till byggnad som kan innehålla vagnhall/garage, förråd m.m. Eventuellt kan fler byggrätter för verksamhetslokaler inrymmas på fastigheten.

Platsbesök

Fastigheterna ligger i Holmsund, en tätort ca 20 km söder om Umeå. Fastigheterna är delvis asfalterade och det finns en återvinningsstation inom området. Norr om området finns den nybyggda brandstationen. I väster finns en befintlig byggnad som används av hemvärnet. Omgivande gator (Storgatan i söder och Stenhuggaregatan i öster) ligger beläget högre än själva fastigheterna.



Fastigheterna sett från Storgatan. En återvinningsstation finns inom området. Foto från platsbesök 2026-05-21.



Fastigheterna sett från Storgatan. Väster om brandstationen finns en befintlig byggnad som används av hemvärnet. Foto från platsbesök 2026-05-21.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Övergripande utveckling

Gällande översiktsplan är Fördjupningen för Umeå, aktualitetsförklarad 2024, och som ligger till underlag för planbeskedet. Området enligt markanvändningskartan är detaljplanelagd tätortsbebyggelse (pågående markanvändning) och förslaget anses vara i linje med ÖP. FÖP Holmsund är under framtagande där Sandviksudden är utpekad som ett utredningsområde där verksamhetsområdet kan på sikt få en annan markanvändning. Det finns inga pågående detaljplaner i närheten.

Övriga ställningstaganden

Gällande detaljplan Sandviks industriområde (2480K-P32/1983) reglerar u-område i öster och elevområde i maximalt en våning.

Gällande detaljplan ligger inom strandskyddat område (100 meter). Ansökans nuvarande avgränsning enl. kartbild ovan omfattas inte av strandskydd.

I fastigheternas närhet finns riksintresse för yrkesfiske i hav, järnväg, E12 och natura 2000-område.

Sandviksudden består till största del av utfylld mark. Utfyllnadsmaterialet kommer i huvudsak från restermaterial under sågverksepoken. Föroreningar kan därför förekomma i utfyllnadsmaterialet. Huruvida föroreningar finns inom dessa fastigheter kan därför behöva utredas.

Österfjärden har idag har en måttlig status till följd av övergödning (totalfosfor från avloppsverket och dagvatten) och miljögifter (koppar, zink). MKN vatten behöver därför utredas.

Förslaget kan genom markanspråk och hårdgörande av ytor bidra till den kumulativa uppkomsten av dagvatten som behöver hanteras och avledas till recipient. Då den potentiella recipienten, Österfjärden, i dagsläget inte uppnår den beslutade normen pga. Föroreningar och övergödning från bl.a. dagvatten och avloppsvatten, kan det finnas anledning att utreda dagvattenfrågan i ett större perspektiv än bara för det enskilda planområdet.

Då riskobjekt och samhällsfunktioner av betydande vikt bör lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning kan risker med översvämning behöva utredas.

Utryckningsfordon kan bidra till buller.

Miljöpåverkan

Den miljöpåverkan som uppmärksammas genom förutsättningsstudien är att Österfjärden har en måttlig status och generellt strandskydd.

Service och infrastruktur

Befintlig byggnad inom planområdet har idag sin utfart bredvid brandstationen mot Stenhuggaregatan. In- och utfart till denna byggnad behöver ses över under planarbetet.

Brandstationen, som ligger norr om området, kommer framöver ha en högre säkerhetsklass som innebär att området runt brandstationen kommer bli inhägnat. Detta behöver beaktas vid kommande planarbete.

Fastigheterna ligger relativt långt ifrån kollektivtrafik, ca 600 meter. Tillgång till service och skola inom närområdet är relativt god.

Fastigheterna ligger inom kommunalt huvudmannaskap för spillvatten, vatten och dagvatten. Dagvattenanläggningar inom området är klent dimensionerade. Då det är kommunala fastigheter är det önskvärt att dagvatten fördröjs och renas lokalt inom fastigheterna. Det finns ett antal befintliga ledningar inom området, dessa ledningar måste säkras med rättighet eller flyttas i och med exploateringen. Det är kommunalt huvudmannaskap på omkringliggande gator.

En återvinningsstation finns inom området idag. I planarbetet behöver samordning ske med återvinningsstationen.

Kommunala behov

I planarbetet bör det undersökas om området kan förtätas och utvecklas även med andra typer av verksamheter då området utgör en entré till Sandsviksudden som på sikt är tänkt att utvecklas. Viktigt är dock att en

sådan komplettering av andra verksamheter inte påverkar brandstationens funktion.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål
Detaljplanen kan bidra till stärkt lokal utveckling i Holmsund.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att en utveckling av fastigheterna enligt ansökan går i linje med översiktsplanen. Det bedöms som en lämplig utveckling av platsen att brandstationen kan vara kvar och utveckla sin verksamhet i Holmsund. Det bedöms som viktigt att tänka på placering av komplementbyggnaden samt utreda om det behöver ställas krav på utformning.

Viktiga aspekter att ta hänsyn till punktas nedan.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Det kan vara motiverat att ställa utformningskrav på kompletterande byggnader inom området samt tänka till ang. placering då området kommer bli en mer central plats i framtiden än vad det är idag. Planområdesavgränsning bör ses över i planarbetet så befintlig brandstation omfattas av planområdet.

Utredningsbehov

Följande aspekter kan behöva utredas i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Översvämning
- MKN vatten
- Dagvatten
- Förorenad mark
- Gestaltning och placering av kompletterande byggnader utifrån tänkt utveckling på Sandviksudden

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, 23 175 kr (2026-års taxa).

Beredningsansvarig

Susanne Ohlsson, planarkitekt

Föredragande

Henrik Axelsson, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 177

Heimdal 1

Diarienum: BN-2026/00194

Planbesked för Heimdal 1

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Heimdal 1.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, handel och kontor.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget i Umeå stadskärna, längs Storgatan. Området har en total area på ca 370 m².



Preliminär avgränsning av planområdet.

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökande vill åter kunna använda våning två och tre (vindsvåning) i byggnaden för bostäder. Nuvarande användning är kontor. På bottenplan är användningen handelsverksamhet. Sökanden vill att detta även fortsättningsvis ska vara möjligt.



Byggnad på fastigheten Heimdal 1. Vy från Storgatan. Källa: Google maps.



Byggnad på fastigheten Heimdals 1. Vy inifrån Väven. Källa: Google maps.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Övergripande utveckling

Fastigheten omfattas av översiktsplan *Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (antagen 2011, aktualitetsförklarad 2024). Enligt översiktsplanen ska bostäder prioriteras framför kontor där det är möjligt. Översiktsplanen anger en inriktning mot stadsdelar med en blandning av verksamheter och bostäder. Fler boende i centrum är viktigt för stadslivet. Förslaget anses vara förenlig med översiktsplanen.

I närområdet pågår detaljplan för fastigheten Brage 8 där syftet är bostäder, verksamheter och parkering. Detaljplanen har varit ute på granskning under sommaren 2026.

Övriga ställningstaganden

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av *Detaljplan för kvarteret Heimdals och del av Umeå 2:1* (2480K-P12/9). Fastigheten har användningen handel och kontor med egenskapsbestämmelser om skydd av kulturvärden, att vind får inredas och en bestämmelse om att byggnad maximalt får uppföras i två våningar.

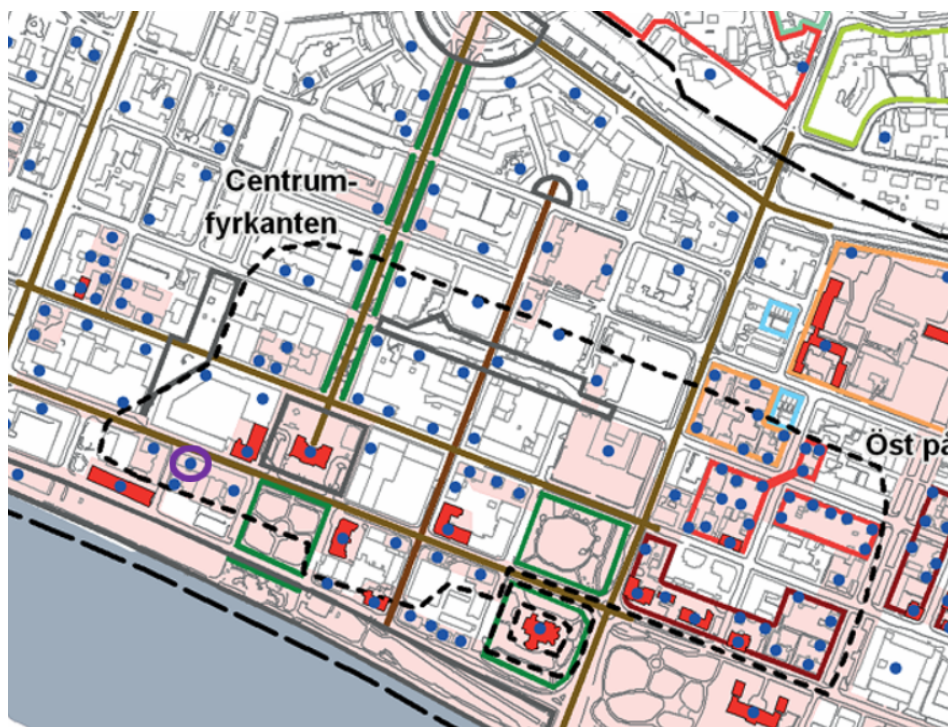
Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för flyghinder och kulturmiljövård. Fastigheten ligger inom en värdekärna för kulturmiljövården.

Fornlämningar och kulturmiljö

Området ingår i en fornlämning, *L1938:8586 Stadslager*, där kulturlager från 1600–1700-tals staden återfinns.

Byggnaden på fastigheten Heimdal 1, Reiniusska gården, är utpekad som ett särskilt värdefullt enstaka hus. Den Reiniusska gården är den enda bevarade huvudbyggnaden till en handelsgård från 1800-talet i Umeå. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde och får inte förvanskas. Reiniusska gården byggdes ursprungligen som bostadshus. Den hade två lägenheter på respektive våningsplan och en mindre bostadslägenhet på vinden.



Inringad fastighet i lila, Heimdal 1, ligger inom ett fornlämningsområde (svart streckad linje) för stadslager samt inom värdekärna för riksintresset för kulturmiljövård (svagt röda markerade områden).

Strandskydd

Fastigheten omfattas av en detaljplan som ligger inom det generella strandskyddet (strandskyddet dock upphävt), men själva fastigheten ligger utanför det generella strandskyddet.

Miljöpåverkan

Inom det aktuella planområdet har bland annat följande framkommit:

- En bullerutredning bör genomföras för att säkerställa att bullernivån ligger inom riktlinjer för bostadsändamål.
- Befintlig byggnad inom planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård men avsedd ändring av plan bedöms ej påverka detta.
- Detaljplanen bedöms inte påverka dagvattenhanteringen negativt.
- Planförslaget bedöms inte medföra betydande påverkan för status på vattenförekomst.
- Detaljplanen bedöms inte medföra direkt påverkan på luftföroreningar.

Service och infrastruktur

Fastigheten ligger inom centrumfyrkanten och cirka 300 meter från Vasaplan där både lokal- och regionalbusstrafik går. Service i form av bland annat handel finns i närområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafik och service bedöms därför som mycket god.

Fastigheten omfattas av kommunalt vatten och avlopp och det är kommunalt huvudmannaskap på gatorna Thulegatan och Storgatan.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

En ny/ändring av detaljplan skulle enbart ge ett marginellt tillskott på bostäder, men bostäder i centrum kan generellt bidra till att öka mängden hållbara resor. Översiktsplanen anger en inriktning mot stadsdelar med en blandning av verksamheter och bostäder och föreslagen åtgärd går i linje med detta. Fler boende i centrum är viktigt för stadslivet.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att föreslagen åtgärd går i linje med översiktsplanen och det är värdefullt att åstadkomma fler bostäder i redan befintliga byggnader.

Bullersituationen från gata behöver utredas i planarbetet. Störningar från uteservering och diverse evenemang behöver också beaktas.

Friyta kan vara svårt att få till i detta läge och eventuellt får det accepteras att detta saknas på platsen. Dock finns parkområden i närheten av planområdet. Sophämtning, parkering, brandsäkerhet och tillgänglighet är också faktorer att beakta.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Det är ej lämpligt med exteriöra ändringar på byggnaden. Friyta kan vara svårt att få till i detta läge och eventuellt får det accepteras att detta saknas på platsen.

Utredningsbehov

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

- Buller

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 3, 12 875 kr (2026 års taxa).

Beredningsansvarig

Emma Teglund, planarkitekt

Föredragande

Henrik Axelsson, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 178

Diariennr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar, augusti

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen. Informationen innehåller denna månad:

- Ärendemängd och beslut under juni-juli.
- Ärenden av särskilt intresse under perioden
- Övrig information från verksamheten
- Nämndens planerade aktivitet den 8 oktober ställs in och planeras i stället genomföras först nästa år med den nya nämnden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-07-13

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

§ 179

Diariennr: BN-2026/00346 (BN 2026–000289)

Sävar 29:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.

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

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 7 722 kr enligt tabell A11.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 1 juni 2026 och handläggningstiden har överskridits med 3 veckor.

Motivering till beslutet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Sävar 29:1, skifte 2. Området omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Enligt 9 kap. 41 § PBL får den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan begära ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats.

Enligt 9 kap 74 § PBL kan förhandsbesked som innebär att en åtgärd kan lokaliseras till en viss plats få ges om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och åtgärden uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen av bland annat förhandsbesked. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska markområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädere 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 tillämpas.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avloppsmöjligheterna med mera.

Trafikverket har inga invändningar mot den föreslagna avstyckningen och bedömer att åtgärden inte kommer att påverka trafiksäkerheten negativt. Trafikverket kommer dock att göra en mer detaljerad bedömning av in- och utfartens utformning och placering i samband med att en ansökan lämnas in till Trafikverket.

Bygglövsavdelningen bedömer att det finns förutsättningar att ordna lämpliga in- och utfarter till de nya fastigheterna.

Fastighetsägarna till grannfastigheten, som är sakägare i ärendet, anser att de föreslagna tomterna placeras för nära deras fastighet. De har valt att bo på landsbygden för att få avstånd till annan bostadsbebyggelse och menar att den nya bebyggelsen kan påverka deras upplevda privatliv och fastighetens värde negativt. De anser att ett större avstånd bör hållas mellan fastigheterna och att skogspartiet mellan dem bör bevaras. De har inget emot ny bebyggelse söder om deras fastighet, men hade förväntat sig att den skulle placeras närmare Sävarberg.

De föreslagna fastigheterna får relativt stora tomttytor, vilket innebär att det finns möjligheter till goda avstånd mellan den planerade bebyggelsen och angränsande fastigheter. Den stora tomtstorleken ger även möjlighet att placera bostadshus och tillhörande uteplatser på ett sätt som tar

hänsyn till omgivande bebyggelse och minimerar påverkan på närliggande fastigheter. Ny bebyggelse bedöms därför inte medföra någon betydande eller oskäligen påverkan på angränsande fastigheter eller deras möjlighet att nyttja den egna tomten. Sammantaget bedöms åtgärden inte medföra en sådan olägenhet för omgivningen som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms vara förenlig med det befintliga bebyggelsemönstret i området och följer de principer som anges i kommunens vägledning *Byggande i byar*. Förslaget innebär att två nya tomter tillkommer i anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms därmed utgöra en naturlig komplettering av den befintliga bebyggelsestrukturen, snarare än en fristående etablering.

Åtgärden bedöms även vara förenlig med översiktsplanens inriktning för landsbygden, där komplettering och etablering av ny bebyggelse på lämpliga platser ses som positivt. Den föreslagna lokaliseringen tar hänsyn till det befintliga bebyggelsemönstret och bedöms inte medföra någon olämplig spridning av bebyggelsen. Sammantaget bedöms ansökan därför följa översiktsplanens intentioner och vara lämplig utifrån områdets befintliga struktur.

Bygglövsavdelningen bedömer utifrån förutsättningarna på platsen att åtgärden kan tillåtas och positivt förhandsbesked ska därför ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Sävar 29:1, skifte 2. Området omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-08-12
Ärenderedogörelse, daterad 2026-08-12
Ansökan, inkommen 2026-03-16
Situationsplan, inkommen 2026-06-01

Översiktskarta, inkommen 2026-04-23
Yttrande från sökande 2 stycken, inkomna 2026-06-01
Yttrande från granne, inkomna 2026-05-10
Yttrande från remissinstanser, inkomna 2026-05-06, 2026-05-08,
2026-05-11, 2026-06-04, 2026-06-08 och 2026-06-23

Beredningsansvarig

Anna-Karin Risnert, bygglovshandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse på [kommunens anslagstavla](#).
Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Laga kraft

Förhandsbeskedet får laga kraft när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat. Se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet" för att läsa om överklagandetiden.

Giltighetstid

Förhandsbeskedet upphör att gälla om en ansökan om bygglov för åtgärden inte har lämnats in inom två år från det datum beslutet fick laga kraft.

Påbörjande av arbeten

För att få påbörja några arbeten behövs ett beviljat bygglov för den åtgärd som förhandsbeskedet gäller. Förhandsbeskedet är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, i de delar som har prövats i

förhandsbeskedet. Ansökan om bygglov behöver lämnas in inom 2 år från den dag förhandsbeskedet fick laga kraft.

Fornlämningar

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Sakägare med synpunkter över ansökan

Beslutet kan överklagas

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

§ 180

Diariennr: BN-2026/00320 (BN 2026–000355)

Yttertavle 1:38 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av sakägare och remissinstanser.
2. Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Innan byggnadsnämnden fattar slutligt beslut i ärendet återremitteras ärendet för hörande av sakägare och remissinstanser.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Yttertavle 1:38, skifte 2. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse. Sökanden har angett att en enskild avloppsanläggning och enskild vattenförsörjning kommer att anordnas för bostadshuset.

Sökande har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, men efter kommunikering med bygglovsavdelningen har justerat ansökan till förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus istället.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-07-27
Ansökan, inkommen 2026-03-31
Situationsplan, inkommen 2026-05-31

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Återremiss för hörande av sakägare och remissinstanser.

Jennifer Forssell (MP) – Avslag till ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden ställer först förslaget om återremiss mot att avgöra ärendet idag och finner att byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för hörande av sakägare och remissinstanser.

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 181

Diariernr: BN-2026/00330 (BN 2026–000518)

**Röbäck 21:6 - Förhandsbesked för nybyggnad av
lagerbyggnad**

Ärendet utgår. Sökande vill komplettera ansökan och ärendet är därmed inte färdigberett för beslut.

§ 182

Diariernr: BN-2026/00329 (BN 2026–000433)

Rallarrosen 6 och Rallarrosen 7 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus (inglasning av balkonger)

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av flerbostadshus (inglasning av balkonger).
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 8 108 kr enligt tabell A2.23 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 8 juni 2026 och handläggningstiden har överskridits med 2 veckor.

Jäv

Mikael Berglund (S), ordförande, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Reservation

Ulrik Berg (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget bifallsförslag.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för fasadändring av flerbostadshus, inom fastigheterna Rallarrosen 6 och Rallarrosen 7.

Av 9 kap. 56 § 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. Nämligen ska åtgärden inte strida mot detaljplanen.

Aktuella fastigheter omfattas av detaljplan 2480K-P2018/23 (från 2018). Enligt detaljplanen är största exploatering inom hela kvartersmarken (som omfattar fastigheterna Rallarrosen 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 och 11) maximalt 35 000 kvm bruttoarea (BTA) ovan mark. Enligt Svensk Standard SS 21054:2020 utgörs BTA av "mätvärda delar av våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan angiven begränsning för mätvärdhet". Enligt samma dokument, vid beräkning av BTA inräknas bland annat "helt inglasad balkong/uterum". Aktuell ansökan innebär inglasning av 89 balkonger och 14 uteplatser, vilket utgör tillkommen BTA på 944,71 kvm. Enligt tidigare bygglov är befintlig BTA ovan mark inom kvartersmarken 34 997 kvm. Föreslagna inglasningar innebär därför att total BTA ovan mark inom kvartersmarken blir 35 941,71 kvm, vilket överskrider det tillåtet i detaljplanen. Detta visar att BTA som har godkänts i tidigare bygglov var för mycket, om man hade tanken att glasa in någon balkong. Aktuell ansökan strider mot detaljplanen och uppfyller därför inte förutsättningarna enligt 9 kap. 56 § PBL, i detta fall första stycket 2.

I tidigt skede har sökande informerats om att ansökan innebar mer 941,71 kvm BTA än det tillåtet i detaljplanen. Sökande har sedan dess argumenterat att "inglasning av balkong/uteplats som ej är uppvärmd ej skall räknas med i BTA utan i stället räknas som BIA", och att detta "framgår klart och tydligt av SS 21054:2020 kap 11.3.1.1". Enligt sökande, "en inglasad balkong/uteplats kan inte räknas in i BTA då den klassas som ett väderskydd och det fortfarande är utomhusklimat som råder". Dessutom nämner sökande att "en inglasning på befintliga balkonger/uteplatser ej kan räknas som en tillbyggnad eftersom det endast är en komplettering med vertikala glas, inte en tillbyggnad som påverkar BTA", att "det fortfarande är samma yta/area som avses oavsett inglasning".

Sedan första argumentering från sökande har bygglovsavdelningen informerat sökande om vad som gäller. Det som regleras i gällande detaljplan är bruttoarea (BTA). Avsnitt 11.3.1.1 i SIS-Svensk Standard SS 21054:2020 gäller biarea (BIA), vilket är en del av bruksarea (BRA, kap. 9 i SIS) som för sig är en del av bruttoarea (BTA, kap. 8 i SIS). På sidan 34 av SIS, ser man att "inglasad balkong/uterum" inräknas vid beräkning av BTA.

Vid beräkning av BTA inräknas

- + utrymmen som är mätvärda, enligt avsnitt 5
- + entresol och indragen mellanvåning,
- + ljusgårds bottenplan,
- + helt inglasad balkong/uterum,
- + rörschakt och reservutgång från skyddsrum, som ligger innanför yttervägg.

Bygglovsavdelningen instämmer att planerade inglasningar inte är tillbyggnader, men fasadändringar. Men även fasadändringar kan innebära utökning av BTA, som i detta fall. Att ett utrymme är eller inte är värmeisolerat har inget att göra med att det räknas med eller inte i bruttoarea (BTA). Som det står i avsnitt 11.3.1.1 (kap. 11) i SIS, "vid beräkning av BIA inräknas" bland annat "helt inglasad men inte värmeisolerad balkong/uterum".

Vid beräkning av BIA inräknas

- + mätvärt utrymme, enligt avsnitt 5,
- + gemensam tvättstuga,
- + kvarterslokal,
- + cykelrum, barnvagnsrum,
- + förråd med ingång utanför bostaden, t.ex. lägenhetsförråd, trädgårdsförråd,
- + helt inglasad men inte värmeisolerad balkong,
- + helt inglasat men inte värmeisolerat uterum,
- + soprum, miljörum eller grovsoprum enbart avsett att användas av boende.

En sådan inglasad balkong/uterum ingår då i biarea (BIA) och därför inte i boarea (BOA, kap. 10 i SIS). Både BIA och BOA ingår i BRA, som för sig ingår i BTA.

Av 9 kap 60 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Att bygga mer 941,7 kvm BTA än det tillåtet i

gällande detaljplan kan inte anses vara en liten avvikelse och av begränsad omfattning.

Av 9 kap. 61 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen. Inglasningarna som ansökan avser är för enskild användning och tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, och det innebär inte heller en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sammanfattningsvis bedöms åtgärden inte uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 56, 60 och 61 §§ PBL, och bygglov för fasadändring av flerbostadshus (inglasning av balkonger) ska därmed avslås.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser fasadändring av flerbostadshus på fastigheterna Rallarrosen 6 och Rallarrosen 7. Fastigheterna omfattas av detaljplan 2480K-P2018/23. Enligt detaljplanen är största exploatering inom kvartersmarken maximalt 35 000 kvm bruttoarea (BTA) ovan mark. Ansökan avser inglasning av 89 balkonger och 14 uteplatser, med profillös inglasning. Total area på balkongerna och uteplatserna som glasas in är 944,71 kvm, vilket innebär att BTA ovan mark utökas till totalt 35 941,71 kvm.

I tidigt skede har sökande informerats om att ansökan en avvikelse från detaljplanen. Sökande har lämnat in sin argumentering, men trots förklaringarna från bygglovsavdelningen, avser sökande dock att ansökan prövas i byggnadsnämnden.

Berörda sakägare är hörda i ärendet, inga synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-08-10
Bilaga-Orienteringskarta, daterad 2026-08-06
Ansökan, inkommen 2026-04-19
Situationsplan, inkommen 2026-04-19
Planritningar, 15 st., inkomna 2026-06-08
Detaljritningar, 2 st., inkomna 2026-06-08
Fasadritningar, 4 st., inkomna 2026-06-08
Meddelande från sökande, inkommet 2026-06-18
Yttrande, inkommet 2026-06-23
Yttrande, inkommet 2026-06-25

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Ulrik Berg (M) – Bifall till ansökan om bygglov.

Sebastian Svahn (S) med instämmande av Maria Olsson (V) och Jennifer Forssell (MP) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Tjänstgörande vice ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden 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".

§ 183

Inspektoren 4

Diarienr: BN-2026/00312 (BN 2026–000541)

Inspektoren 4 - Bygglov i efterhand för tillbyggnad och ändrad användning från enbostadshus till förskola samt fasadändring

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad och ändrad användning från enbostadshus till förskola samt fasadändring.

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

2. Mattias Johansson är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 948 kr enligt tabell A2.26 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

Ansökan omfattar en verksamhet som bedrivits på platsen sedan minst 30 år utan störningar på omgivningen. Verksamheten har också ett viktigt allmänintresse och kan inte avvecklas utan stora konsekvenser för dussintals barn och deras familjer.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 61 p.1 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, omfattar ansökan ett allmänt intresse samt att bygglovet en liten avvikelse samt att kraven i 9 kap. 62 § 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 i efterhand för tillbyggnad och ändrad användning från enbostadshus till förskola samt fasadändring på fastigheten Inspektoren 4. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P152/1956.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-06-29
Ansökan, inkommen 2026-05-12
Fasadritning och situationsplan inkommen 2026-05-13
Fasadritning inkommen 2026-05-13
Planritning inkommen 2026-06-04
Fotografi inkommen 2026-05-13
Fasadritning inkommen 2026-06-04
Yttrande från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt ordförandens förslag att bevilja ansökan om bygglov i efterhand.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse på [kommunens anslagstavla](#). Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Laga kraft

Beslutet får laga kraft när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat. Se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet" för att läsa om överklagandetiden

Verkställbarhet

Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Att påbörja något arbete som rör lovbeslutet innan det har fått laga kraft sker på egen risk. Beslutet kan komma att ändras eller upphävas om någon överklagar och åtgärden kan behöva återställas.

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"

§ 184

Diariennr: BN-2026/00248 (BN 2026–000292)

Sparven 4 - Bygglov för ändrad användning från vind till lägenhet och fasadändring - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för ändrad användning från vind till lägenhet och fasadändring.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 0 kr enligt tabell A2.26 i enhetlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 2 juni 2026 och handläggningstiden har överskridits mer än 5 veckor.

Reservationer

Ulrik Berg (M), Robert Axebro (C) och Fredrik Nyberg (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för gemensamt bifallsförslag.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av vind till lägenhet och fasadändring på fastigheten Sparven 4. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P52/1953.

Av 9 kap. 56 § 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.

I dagsläget är vinden delvis inredd med en vindslägenhet om 53 kvm och en oinredd kallvind. Den sökta åtgärden innebär att en ny vindslägenhet om 35 kvm samt två nya förråd inreds på den tidigare oinredda delen av

vinden. Därmed tas hela vinden i anspråk. Fasadändringen består av ett nytt fönster i gaveln för att ge den nya lägenheten tillgång till dagsljus.

Byggnaden består av tre våningar samt vind. Vid bedömningen av tillgänglighetskraven ska vinden i detta fall jämföras med våning, eftersom det finns bostäder på vinden. Eftersom byggnaden därmed omfattar tre våningar och vind med bostäder aktualiseras krav på hiss eller annan lyftanordning.

Då hiss saknas uppfylls inte kraven på tillgänglighet och användbarhet för de nya bostäderna.

Enligt 8 kap. 1 § PBL ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. När det gäller krav på hiss ska vind jämföras med våning om det på vinden finns en bostad eller huvuddelen av en bostad.

Även enligt 3 kap. 18 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, gäller krav på tillgänglighet och användbarhet för byggnadsverk. Förslaget uppfyller inte dessa krav, eftersom hiss saknas och tillgänglig åtkomst till den nya lägenheten inte säkerställs samt till vinden.

Sökanden har i sitt yttrande angett att det finns undantag från tillgänglighetskraven med hänvisning till att avsteg från kraven i 3 kap. 1 § och 4 § första stycket 8 PBL får göras om ändringen innebär att bostäder om högst 35 kvm inreds på en vind.

Bygglövsavdelningen bedömer dock att detta inte påverkar den samlade bedömningen i ärendet. Av handlingarna framgår att det redan finns en lägenhet på vinden med en boarea om cirka 53 kvm, det vill säga större än 35 kvm. Med den sökta åtgärden ska hela vindsvåningen därför jämföras med en våning vid bedömningen av krav på hiss. Undantaget från tillgänglighetskraven avser främst bostadens utformning och tillgänglighet inom själva lägenheten, exempelvis kök, hygienrum och bostadsfunktioner. Kravet på hiss avser däremot byggnadens tillgänglighet som helhet, inklusive tillgången till vindsvåningen. Eftersom hiss saknas uppfylls inte kraven på tillgänglighet och användbarhet.

Eftersom sökt åtgärd inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av vind till lägenhet och fasadändring på fastigheten Sparven 4. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P52/1953.

Ansökan har tidigare prövats i ärende BN 2025–000115. I det ärendet bedömde bygglovsavdelningen att inredning av vinden inte utgjorde en planenlig åtgärd. Ärendet prövades av byggnadsnämnden med förslag om avslag på grund av avvikelser från detaljplanen. Byggnadsnämnden gjorde dock en annan bedömning än bygglovsavdelningen och beviljade bygglov.

Beslutet överklagades av en granne. Länsstyrelsen och därefter Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt delade bygglovsavdelningens bedömning och upphävde bygglovets. Vid den tidigare prövningen hanterades dock inte frågan om hisskrav inom ramen för tillgänglighetskraven.

Efter ändringar i plan- och bygglagstiftningen kan inredning av vind numera i vissa fall prövas som en planenlig åtgärd. Detta påverkar dock inte kraven på tillgänglighet enligt plan- och byggförordningen, där krav på hiss kvarstår när byggnaden omfattar tre våningar och vind som ska jämföras med våning.

Ärendet togs upp i byggnadsnämnden för beslut den 11 juni 2026, § 140. Byggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet för att höra berörda sakägare innan slutligt beslut fattas.

Det har inkommit negativa synpunkter från fastighetsägaren till fastigheten Sparven 3, som tidigare har överklagat nämndens beslut till Länsstyrelsen. Yttrandet i sig är i huvudsak detsamma som i det tidigare ärendet.

Invändningarna grundar sig främst på att den föreslagna fönsterplaceringen i brandväggen bedöms utgöra en säkerhetsrisk för barn och fordon som vistas direkt under gaveln. Fastighetsägaren lyfter fram

riskerna för nedfallande snö och is från fönsterblecken samt anser att avståndet till tomtgränsen är otillräckligt. Vidare framförs att det egna projektet med tolv nya lägenheter bedöms vara en mer effektiv lösning på bostadsbristen än den aktuella vindsinredningen. I skrivelsen hänvisas även till att tidigare ansökningar har avslagits av Länsstyrelsen på grund av brister avseende tillgänglighet och utrymningsvägar. Avslutningsvis anför fastighetsägaren att ritningarna bör ändras för att tillgodose grannarnas krav på trygghet och följsamhet till gällande byggregler.

Sökanden har getts möjlighet att yttra sig över grannyttrandet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-07-28
Ansökan, inkommen 2026-03-17
Situationsplan, inkommen 2026-05-11
Planritning, inkommen 2026-05-11
Fasadritning, inkommen 2026-03-17
Sektionsritning, inkommen 2026-03-17
Yttrande från sökande, inkommet 2026-05-11
Yttrande från granne

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Maria Olsson (V) och Jennifer Forssell (MP) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ulrik Berg (M) med instämmande av Robert Axebro (C) och Fredrik Nyberg (KD) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden 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"

§ 185

Diariennr: BN-2026/00258 (BN 2026–000552)

Kronoskogen 5 - Bygglov för tillbyggnad av affärslokaler och uppförande av parkeringsplatser samt nybyggnad av panthus - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om för bygglov för tillbyggnad av affärslokal och uppförande av parkeringsplatser samt nybyggnad av panthus.

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

2. Sandra Grahn är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 24 453 kr enligt tabell A2.11 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 2 juni 2026 och handläggningstiden har överskridits med 3 veckor.

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

Jäv

Jennifer Forssell (MP), ledamot, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökt åtgärd medför ett överskridande av byggrätten i detaljplanen med ca 10 % som till drygt hälften utgörs av ett entresolplan inne i byggnaden.

Anseende balkongen anser nämnden utifrån byggnadens övriga volym och förhållandena på platsen att den kan accepteras.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 60 § p.1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse samt att kraven i 9 kap. 62 § 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 och uppförande av parkeringsplatser samt nybyggnad av panthus på fastigheten Kronoskogen 5. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P13/25.

Den befintliga bruttoarean för handelslokalen inom den tillåtna byggrätten uppgår till 5 343 kvm, inklusive panthus och lasthus. Det innebär att 657 kvm av den tillåtna byggrätten återstår att utnyttja.

Den sökta åtgärden omfattar en bruttoarea om 1 412 kvm, inklusive nytt panthus och nytt lasthus. Eftersom 122 kvm avseende panthus och lasthus redan ingår i den befintliga bruttoarean, uppgår den tillkommande bruttoarean som ska adderas till den befintliga arean till 1 290 kvm. Detta betyder att det kommer den sammanlagda bruttoarean att uppgå till 6 633 kvm. Den tillåtna byggrätten överskrids med 633 kvm.

Ärendet togs upp i byggnadsnämnden för beslut den 11 juni 2026, § 144. Byggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet för att höra berörda sakägare innan slutligt beslut fattas.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

Om byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan ska inkomna yttranden från miljö- och hälsoskyddsnämnden samt Umeå Energi beaktas. Umeå Energi har i sitt yttrande uppgett att avståndet mellan den planerade tillbyggnaden och den befintliga nätstationen ska vara minst 5 meter. Av de inlämnade handlingarna framgår att det planerade avståndet uppgår till cirka 9 meter, vilket uppfyller detta krav.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-07-24
Ansökan, inkommen 2026-05-13
Situationsplan, inkommen 2026-06-02
Relationsritning, inkommen 2026-06-02
Planritning, inkommen 2026-05-13
Takplan, inkommen 2026-05-13
Plan 1, inkommen 2026-05-13
Plan-och fasadritning för panthus, inkommen 2026-06-02
Fasadritning, inkommen 2026-06-02
Sektionsritning, inkommen 2026-05-13
Tillgänghetsbeskrivning, inkommen 2026-05-13
Övrigt - ramp-panthus, inkommen 2026-06-02
Övrig - rivningsplan, inkommen 2026-06-02
Följebrev från sökande, inkommet 2026-05-13
Bemötande från sökande, inkommet 2026-06-02
Inkomna remissvar och grannhörande

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bevilja ansökan om bygglov.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse på [kommunens anslagstavla](#).
Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Laga kraft

Beslutet får laga kraft när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat. Se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet" för att läsa om överklagandetiden

Verkställbarhet

Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Att påbörja något arbete som rör lovbeslutet innan det har fått laga kraft sker på egen risk. Beslutet kan komma att ändras eller upphävas om någon överklagar och åtgärden kan behöva återställas.

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"

§ 186

Diariennr: BN-2026/00321 (BN 2026–000431)

Innertavle 12:4 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad.

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

2. Bengt Nylén är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 7 979 kr enligt tabell A1.03 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 29 maj 2026 och handläggningstiden har överskridits med 3 veckor.

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

Jäv

Joel Berglund (MP), ersättare, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad på fastigheten Innertavle

12:4. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Enligt 9 kap. 57 § PBL ska kommunen ge bygglov för en åtgärd utanför ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda.

Den sökta åtgärden avser nybyggnad av ett enbostadshus samt ett fristående garage med carport och förrådsdel. Den sammanlagda byggnadsarean för byggnaderna uppgår till cirka 278 m². Bostadshuset uppförs i två våningar och kommer att ha en bruttarea om cirka 243 m². Åtgärden uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och bedöms vara lämplig för sitt avsedda ändamål. Bostadshuset ges en modern och väl sammanhållen arkitektonisk utformning. Fasaderna utförs med en kombination av vitputsade ytor i naturvit kulör och stående träpanel i brun kulör, vilket skapar en varierad och harmonisk fasadgestaltning. Taket utförs med dubbelfalsad svart plåt, vilket bidrar till ett enhetligt uttryck.

Berörda grannar och remissinstanser har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Fastighetsägaren till Innertavle 1:14 har inkommit med synpunkter och motsätter sig den sökta åtgärden. Invändningarna avser främst byggnadens storlek, utformning och färgsättning. Enligt yttrandet bedöms den föreslagna bebyggelsen avvika från den befintliga bebyggelsen i området och inte harmoniera med omgivningens karaktär.

Fastighetsägaren till Innertavle 17:5 framför synpunkter på den föreslagna höjdsättningen av marken. De önskar att den planerade marknivån vid bostadshuset sänks för att minska höjdskillnaden mot den egna tomten och därmed begränsa insynen från den övre terrassen. De anser även att en lägre marknivå skulle innebära en bättre anpassning till den omgivande marknivå och befintlig bebyggelse. Vidare framförs synpunkter på att den föreslagna marknivån kan påverka markens fuktförhållanden och medföra risk för torrare gräsytor.

Av den inkomna ansökan framgår att den tilltänkta tomtplatsen är belägen i anslutning till Brännbackvägen, där det på båda sidor om vägen finns relativt ny villabebyggelse. Tomtplatsen angränsar även till två detaljplanlagda områden, vilka antogs år 1974 respektive 1991. Området omfattas inte av några särskilt utpekade kulturmiljövärden eller andra bevarandebestånd. I tomtplatsens norra närhet finns dock en befintlig äldre ladugård. Sökanden har vid utformningen av förslaget tagit hänsyn till denna genom att placera det planerade garaget med ett tillräckligt avstånd från ladugården.

Bygglövsavdelningen bedömer att den föreslagna bebyggelsen är förenlig med kraven i plan- och bygglagen avseende god form-, färg- och materialverkan samt att den är väl anpassad till stads- och landskapsbilden, platsens natur- och kulturvärden samt intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden bedöms inte medföra någon påtaglig förändring av områdets karaktär eller landskapsbild.

De inkomna synpunkterna från berörda fastighetsägare bedöms inte föranleda någon annan bedömning i ärendet. Den föreslagna markplaneringen och bebyggelsens placering bedöms vara väl anpassade till gatans nivå, den befintliga terrängen och den omgivande bebyggelsen. Den planerade marknivån bedöms inte innebära någon väsentlig uppfyllnad eller förändring av de befintliga markförhållandena.

Vidare kan konstateras att angränsande fastighet vid tomtgränsen redan har en högre marknivå än den aktuella fastigheten. Den föreslagna höjdsättningen bedöms därför inte medföra någon betydande höjdskillnad eller olägenhet för närliggande fastigheter.

Sammantaget bedömer bygglövsavdelningen att byggnadernas placering, utformning och markens höjdsättning är lämpliga med hänsyn till platsens förutsättningar. Åtgärden bedöms utgöra en naturlig komplettering till den befintliga bostadsbebyggelsen längs Brännbackvägen och inte medföra någon betydande påverkan på omgivningen.

Umeå Energi har inget att erinra mot ansökan. Miljö- och hälsoskyddsnämnden samt Vakin har uppgett att den aktuella fastigheten

ligger inom Vakins verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten. Miljö- och hälsoskyddsnämnden förutsätter därför att den planerade nybyggnationen ansluts till det kommunala VA-nätet. Om så inte sker behöver en ansökan om tillstånd för en enskild avloppsanläggning lämnas in till Miljö- och hälsoskydd. Övrig information och övriga synpunkter från remissinstanserna ska beaktas.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad på fastigheten Innertavle 12:4. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Tidigare har ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus meddelats i ärendet. Förhandsbeskedet beslutades år 2007, § 192 (lov 2007–18).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-07-27

Ansökan, inkommen 2026-04-16

Nybyggnadskarta, inkommen 2026-04-16

Situationsplan, inkommen 2026-05-29

Planritning och sektionsritning, inkommen 2026-05-29

Fasadritningar, inkommen 2026-04-16

Plan-, fasad- och sektionsritning för garaget, inkommen 2026-05-29

Sökandes bemötande 1 och 2, inkommet 2026-07-27

Fotomontage, inkommet 2026-05-29

Yttrande från remissinstans

Yttrande från grannarna

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

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 på [kommunens anslagstavla](#). Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Laga kraft

Beslutet får laga kraft när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat. Se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet" för att läsa om överklagandetiden

Verkställbarhet

Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Att påbörja något arbete som rör lovbeslutet innan det har fått laga kraft sker på egen risk. Beslutet kan komma att ändras eller upphävas om någon överklagar och åtgärden kan behöva återställas.

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 för fastigheten Innertavle 1:14

Fastighetsägare för fastigheten Innertavle 17:5

Beslutet kan överklagas

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

§ 187

Diariennr: BN-2026/00322 (BN 2026–000599)

Västerteg 2:51 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad

Beslut

1. Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av sakägare och remissinstanser.
2. Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Jäv

Stina Fahlgren (C), ersättare, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Innan byggnadsnämnden fattar slutligt beslut i ärendet återremitteras ärendet för hörande av sakägare och remissinstanser.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad på fastigheten Västerteg 2:51. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P139/1964.

Fastigheten är belägen inom ett utpekat område i byggnadsordningen för Umeå kommun, avseende Tegsområdet. Bostadshuset är markerat som en värdefull byggnad (blåmarkerad) i byggnadsordningen.

Eftersom byggnaden omfattas av särskilda bevarandevärden kan sökanden inte tillämpa de nya bestämmelserna om bygglovsbefriade åtgärder. Den sökta åtgärden, som innebär nybyggnad av en bastubyggnad med en byggnadsarea om 7,5 kvm, är därför bygglovspliktig.

Sökanden har lämnat in en skrivelse med anledning av ansökan, där de bland annat framför följande synpunkter:

- Sökanden anser att bastun är väl anpassad till kulturmiljön genom sin placering, takvinkel, färgsättning och materialval. De menar att den föreslagna bastun är anpassad till kulturmiljön, stadsbilden och omgivande bebyggelse, och att även placeringen från älvens norra sida har beaktats
- Bastun är 2,5 × 3 meter och 2,7 meter hög och placeras på en plats där det tidigare har funnits ett växthus.
- De ifrågasätter att huvudbyggnaden ska betraktas som särskilt värdefull, eftersom den har byggts om och till vid flera tillfällen och därför förändrats mycket från ursprungligt skick.
- De anser att de utökade kraven för särskilt värdefulla byggnader innebär begränsningar och ökade kostnader för fastighetsägaren.
- Sökanden framhåller att komplementbyggnader inte nödvändigtvis behöver utformas som mindre kopior av huvudbyggnaden, utan bör anpassas till helheten och kulturmiljön
- De jämför reglerna med fastigheter inom kulturmiljöer som inte är q-märkta, ligger utanför riksintresse och saknar ”blå prick”, där lovbeFriade komplementbyggnader enligt deras uppfattning kan uppföras på prickmark och med större frihet i utformningen.
- Sökanden anser därför att det är viktigt att kommunens bedömning av vilka byggnader som är särskilt värdefulla är noggrant genomtänkt.
- De bedömer att den föreslagna bastun är väl anpassad till platsen och stadsbilden och hoppas därför på ett positivt beslut

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-08-18

Ansökan, inkommen 2026-05-25

Situationsplan, 1 och 2 inkomna 2026-07-06

Plan-, fasad- och sektionsritning inkommen 2026-08-11

Schematisk bild på byggnaden, inkommen 2026-08-11

Skrivelse från sökande, inkommen 2026-08-18

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Axebro (C) med instämmande av Jennifer Forssell (MP) – Återremiss för hörande av sakägare och remissinstanser.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet för hörande av sakägare och remissinstanser.

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 188

Diariennr: BN-2026/00323 (BN 2026–000502)

Täfteå S:3 - Frivilligt bygglov för nybyggnad av ekonomibyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av sakägare och remissinstanser 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 gäller en byggnad nödvändig för yrkesfiske syftande till livsmedelsproduktion, en prioriterad verksamhet för kommunens resiliens. Områdesbestämmelsens syfte har varit att möjliggöra fritidshusbyggande och skydd av naturmark för värnande av naturvärden och möjliggörande av rekreation. Ansökan begränsar inte dessa syften mer än ytterst marginellt. Placeringen av byggnaden möjliggör även att någon annan än sökande som äger närliggande bostadsfastighet kan bedriva fiskeverksamhet på platsen.

Med hänvisning till ovanstående ställer sig nämnden positiv till ansökan. Innan nämnden fattar slutligt beslut i ärendet ska ärendet återremitteras för hörande av sakägare och remissinstanser. Om inga negativa synpunkter inkommer ges ordförande i delegation att besluta i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser frivilligt bygglov för nybyggnad av ekonomibyggnad på fastigheten Täfteå S:3. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser 2480K-P01/164.

Åtgärden är belägen inom område N, naturområde, enligt områdesbestämmelserna. Enligt Boverkets planbestämmelsekatalog är

naturområde avsett som allmän plats och inte för bebyggelse. Området kan användas för åtgärder som hör samman med natur- och friluftsliv, exempelvis parkanläggningar och motionsslingor.

Sökanden har tidigare gjort en anmälan om en ekonomibyggnad, med diarienummer BN-2022/01581. Den tidigare anmälan avsåg en byggnad med samma planlösning och fasadritningar som den nu aktuella ansökan, men med en något annorlunda placering och med byggnaden orienterad åt ett annat håll. Anmälan avvisades eftersom åtgärden bedömdes vara lovbeFriad.

Under våren 2026 har sökanden varit i kontakt med bygglovsavdelningen och fått information om att en ekonomibyggnad inte kräver bygglov, men att åtgärden ändå måste följa gällande områdesbestämmelser.

Sökanden har nu valt att ansöka om frivilligt bygglov för att få den sökta åtgärden prövad och kunna uppföra byggnaden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-07-30

Ansökan, inkommen 2026-05-04

Situationsplan, inkommen 2026-07-28

Plan-, fasad- och sektionsritning, inkommen 2026-07-28

Yttrande från sökande – e-post, arrendeavtal, grannemedgivande, inkomna 2026-05-04 och 2026-07-28

Beredningsansvarig

Anna-Karin Risnert, bygglovshandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Maria Olsson (V) med instämmande av Jennifer Forssell (MP) – Avslag till ansökan om frivilligt bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden ställer först förslaget om återremiss med delegation till ordförande att besluta i ärendet mot att avgöra ärendet i dag.

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för hörande av sakägare och remissinstanser och delegera till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer.

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 189

Diariennr: BN-2026/00338 (BN 2026–000526)

Horisonten 9 - Bygglov för uppförande av plank

Beslut

Ärendet utgår. Sökande vill revidera ansökan och ärendet är därmed inte färdigberett för beslut.

§ 190

Diariennr: BN-2026/00343 (BN 2025–001237)

Rind 11 - Bygglov för skylt/ljusanordning på kontorshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för skylt/ljusanordning på kontorshus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 0 kr enligt tabell A3.02 och A3.03 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 19 maj 2026 och handläggningstiden har överskridits med 5 veckor.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för uppsättning av fasadskylt med belysning på fastigheten Rind 11. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P 24/1953. Fastigheten ligger inom område för riksintresse kulturmiljö och är utpekad i Byggnadsordningen för Centrumfyrkanten. Både byggnaden och bebyggelseområdet omfattas av höga kulturhistoriska värden.

Plan- och bygglagen ändrades den 1 december 2025. Med ändringarna togs den generella lovplikten för skyltar bort.

Av 9 kap. 15 § 3p. PBL följer nu att det krävs bygglov för annan ändring av en byggnad än en tillbyggnad, om ändringen innebär att det i ett område som omfattas av en detaljplan görs en fasadändring på en byggnad som inte är ett en- eller tvåbostadshus, en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus och ändringen sker på en fasad eller på ett tak som vetter mot en allmän plats.

Enligt definitionen i 1 kap. 4 § PBL är fasadändring en ändring av en byggnad som innebär att byggnaden byter kulör, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller att byggnadens yttre karaktärsdrag påverkas på annat sätt.

Av förarbetet till ändringarna i lagen (prop. 2024/25:169 s. 75) anges bland annat att en fasadändring kan vara på fasaden monterade skyltlådor, neonskyltar, skyltplattor, orienteringstavlor, bildskärmar, flaggskyltar, lösa bokstäver, reklamtavlor, vepor, banderoller med mera.

Mot bakgrund av det nya regelverket bedömer bygglovsavdelningen att skyltarnas utformning och placering innebär en sådan påverkan på byggnadens fasad att åtgärden kräver bygglov.

Av 9 kap. 56 § PBL följer att bygglov ska ges för en byggnad/åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda.

Åtgärden uppfyller inte följande krav enligt plan- och bygglagen:

- Av 2 kap. 6 § PBL följer att vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas.
- Av 8 kap. 17 § PBL följer att ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.
- Av 8 kap. 13 § PBL följer att ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

Byggnaden är belägen i ett väl exponerat hörn mellan Rådhusplanaden och Nygatan och är utpekad som ett värdefullt hus med högt arkitektoniskt värde och är belägen inom riksintresse för kulturmiljövård, Umeå centrum. Byggnaden ligger även inom ett område som sammantaget har ett särskilt kulturhistoriskt värde, vilket framgår av Byggnadsordningen för

Centrumfyrkanten. Rådhusplanaden och fastigheten Rind 11 är båda inom område som är utpekad som en särskild värdekärna för stadsplanedrag. Området får enligt byggnadsnämnden anses utgöra ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Byggnadens arkitektoniska uttryck präglas av en klassicistisk fasad med brunrött, delvis mönstermurat tegel. Byggnaden har ett valmat skifferklätt tak samt byggnaden har plåtdetaljer i koppar. Sockelvåningen ges en tydlig artikulering genom monumentala entréer i granit samt större, välvda skyltfönster för butikslokaler vilka bidrar till ett aktivt och publikt gaturum. Övergången mellan den publika sockelvåningen och de mer slutna ovanliggande våningarna markeras genom ett horisontellt murverksband, vilket ger fasaden en tydlig uppdelning och förstärker byggnadens arkitektoniska läsbarhet.

Fastigheten är placerad i ett värdefullt stadsparti mellan rådhuset och järnvägen, vilka båda utgör viktiga värdebärande uttryck för riksintresset för kulturmiljövården. Byggnaden är väl synlig i stadsbilden och utgör därmed en viktig del av upplevelsen av stadsmiljön.

Den sökta åtgärden avser uppsättning av skyltar på byggnadens andra våning. Byggnadsnämnden har en skyltpolicy som ska ge vägledning vid bedömning av skyltars utformning och placering. Skyltar ska underordna sig byggnadens arkitektur och utformas och placeras med hänsyn till byggnadens och områdets karaktär och värden. Enligt riktlinjerna ska skyltar som placeras på högre höjd behandlas restriktivt. Särskilt när placeringen innebär en påverkan på byggnadens arkitektur och områdets karaktär.

De befintliga skyltarna på byggnaden är placerade i anslutning till bottenvåningen och är bättre anpassade till byggnadens arkitektur och dess publika sockelvåning. Att placera skyltar ovanför det horisontella murverksband som markerar övergången mellan sockelvåningen och de ovanliggande våningarna bedöms inte samverka med byggandens arkitektoniska uttryck och gestaltning.

Den föreslagna placeringen på byggnadens andra våning bedöms därför inte vara förenlig med skyltpolicyn eller byggnadens och områdets värden. Placeringen innebär att skyltarna tillförs en del av fasaden som i dag har ett mer sammanhållet och slutet uttryck. Skyltarna riskerar därmed att störa fasadens arkitektoniska uppbyggnad och försvaga den tydliga avgränsningen mellan byggnadens publika sockelvåning och de ovanliggande våningarna.

Den föreslagna placeringen av skyltarna är inte heller ett förekommande inslag i den aktuella stadsmiljön och avviker från hur skyltar normalt placeras på byggnader i området. Att tillåta skyltar med den placering som ansökan avser skulle därför innebära ett avsteg från den etablerade skyltningen och påverka både byggnadens och stadsmiljöns visuella uttryck.

En sådan placering riskerar även att få en prejudicerande effekt. Ett beviljande kan skapa en förväntan om att liknande skyltplaceringar ska kunna tillåtas på andra byggnader i området. Detta kan på sikt leda till en mer omfattande och oenhetlig skyltning, vilket inte bedöms vara förenligt med ambitionen att värna stadsmiljöns karaktär och ett sammanhållet visuellt uttryck.

Mot bakgrund av byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden samt områdets höga kulturmiljövärden bedöms den föreslagna placeringen inte vara lämplig. Åtgärden tar inte tillräcklig hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tillvaratar inte byggnadens historiska, kulturhistoriska eller konstnärliga värden. Åtgärden bedöms påverka byggnadens utseende på ett negativt sätt och är inte tillräckligt anpassad eller varsam i förhållande till byggnaden eller omgivningen.

Åtgärden bedöms därmed vara olämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

Åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 56 § PBL och därför ska bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för uppsättning av fasadskylt med belysning på fastigheten Rind 11. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P 24/1953. Fastigheten ligger inom område för riksintresse kulturmiljö och är utpekad i Byggnadsordningen för Centrumfyrkanten. Både byggnaden och bebyggelseområdet omfattas av höga kulturhistoriska värden.

Sökande har meddelat att de vill ha ärendet prövat i byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-08-12
Ansökan, inkommen 2025-10-23
Situationsplan, inkommen 2025-10-30
Fasadritningar, inkomna 2026-05-19
Skyltbeskrivning, inkommen 2025-11-03
Yttrande från sökande, inkommet 2026-05-19

Beredningsansvarig

Anna-Karin Risnert, bygglovshandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

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"

§ 191

Diariennr: BN-2026/00335 (BN 2026–000340)

Obbola 23:400 - Bygglov i efterhand för nybyggnad av enbostadshus och rivningslov i efterhand för befintlig byggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar den del av ansökan som avser rivningslov i efterhand för rivning av fritidshus.

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

2. Christofer Boman är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden avslår den del av ansökan som avser bygglov i efterhand för nybyggnad av enbostadshus.
4. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 28 474 kr enligt tabell A1.02 och B1.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften består av en lovavgift på 16 474 kr och en planavgift på 12 000 kr.

Lovavgiften har reducerats med en femtedel enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 14 juni 2026 och handläggningstiden har överskridits med 3 dagar.

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 nybyggnad av enbostadshus och rivningslov i efterhand för bef byggnad på fastigheten Obbola 23:400. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P OBY A1/11 och 2480K-P01/32.

Rivning av fritidshus

Enligt 9 kap. 75 § PBL ska kommunen ge rivningslov för en åtgärd som avser ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Rivningslov får dock inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av dess historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde, vilket framgår av 9 kap 76 § PBL.

Fritidshuset är redan rivet och ansökan prövas i efterhand. Byggnaden omfattades inte av rivningsförbud och borde inte heller ha bevarats på grund av dess värde. De förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov i efterhand uppfylls och rivningslov i efterhand ska därför ges.

Remissinstans miljö- och hälsoskyddsnämnden har lämnat ett yttrande med upplysningar om rivningsarbetet som ska beaktas.

Nybyggnad av enbostadshus

Enligt 9 kap. 56 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Gällande detaljplan anger att tomten får bebyggas med bostäder och att den sammanlagda bruttoarean (BTA) får vara högst 150 kvm. Huvudbyggnader får uppföras med en högsta byggnadshöjd på 3,5 m och taklutning får vara högst 30°.

Byggnationen är redan påbörjad och ansökan prövas i efterhand. Det nya enbostadshuset har samma placering som det ursprungliga huset då grundplattan är gjuten med samma storlek och placering. Enbostadshuset uppförs med två våningar och en sammanlagd BTA på 156 kvm. På övervåningen finns två st takkupor som vetter mot sydväst, mot baksidan av huset. Byggnadshöjden uppgår till 3,95 m och taklutningen är 30° som högst. Ansökan avviker från detaljplanen beträffande överskriden BTA och byggnadshöjd.

Enligt 9 kap. 60 § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen kan betraktas som liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och

nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Det finns sedan tidigare två komplementbyggnader på tomten. Byggnadsnämnden har inte hittat något bygglov för dessa. Sedan 2025-12-01 är dock komplementbyggnader lovbeFriade om de uppfyller kraven i 9 kap. 4 § PBL, de befintliga komplementbyggnaderna skulle därför kunna ses som lovbeFriade med stöd av detta. Det framgår dock inte av förarbetena hur komplementbyggnader som saknar bygglov men var lovpliktiga när de uppfördes ska hanteras, och det saknas fortfarande praxis på detta. Det är den som ska uppföra/har uppfört en komplementbyggnad som har ansvar för att byggnaden uppfyller de krav som ställs, om den inte prövas i ett frivilligt lov. Med bakgrund av detta samt hur ansökan är utformad prövas inte de befintliga komplementbyggnaderna i den aktuella ansökan.

Beträffande arean överskrider den högsta tillåtna BTA med 6 kvm. Byggnadshöjden överskrider med 0,45 m. Även om avvikelserna var och en för sig eventuellt skulle kunna ses som en liten avvikelse kan den sammanlagda avvikelsen inte ses som liten. Åtgärder är inte heller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Grannar och remissinstanser har blivit hörda. Det har inkommit ett flertal negativa synpunkter från grannar. Remissinstanserna har ingen erinran mot förslaget.

Enligt 9 kap. 61 § PBL får efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Sökta åtgärder tillgodoser däremot inte ett angeläget gemensamt behov. De innebär inte heller en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Den samlade bedömningen är att förutsättningar saknas för att

bevilja bygglov.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av enbostadshus och rivningslov i efterhand för bef byggnad på fastigheten Obbola 23:400. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P OBY A1/11 och 2480K-P01/32.

För detaljerad beskrivning av ärendet och handläggningen av det se Ärenderedogörelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-08-10
Ärenderedogörelse, daterad 2026-08-12
Ansökan, inkommen 2026-03-27
Sektionsritning, inkommen 2026-03-27
Foto rivning, inkommet 2026-05-21
Planritning, inkommen 2026-05-21
Situationsplan, inkommen 2026-06-14
Planritning, inkommen 2026-06-14
Fasadritning, inkommen 2026-05-21
Fasadritning med marklinjer, inkommen 2026-05-21
Remissvar, inkomna 2026-07-02, 2026-07-03, 2026-07-06, 2026-07-07, 2026-07-13 och 2026-07-24
Yttranden från grannar/sakägare, inkomna 2026-07-06, 2026-07-21, 2026-07-23, 2026-07-27, 2026-07-28, 2026-07-29 och 2026-07-30
Yttrande och foton från sökande, inkomna 2026-08-11

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Maria Olsson (V) – Bifall till ansökan om rivningslov i efterhand och avslag till ansökan om bygglov i efterhand enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden

beslutar enligt förslaget att bevilja ansökan om rivningslov i efterhand och avslå ansökan om bygglov i efterhand i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar rivningslov**Kungörelse**

Beslutet publiceras som en kungörelse på [kommunens anslagstavla](#). Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Laga kraft

Beslutet får laga kraft när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat. Se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet" för att läsa om överklagandetiden

Verkställbarhet

Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Att påbörja något arbete som rör lovbeslutet innan det har fått laga kraft sker på egen risk. Beslutet kan komma att ändras eller upphävas om någon överklagar och åtgärden kan behöva återställas.

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.

Övriga upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Sakägare med negativa synpunkter (om bygglov i efterhand beviljas)

Beslutet med tillhörande bilagor skickas till

Kontrollansvarig

Beslutet kan överklagas

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

§ 192

Diariennr: BN-2026/00336 (BN 2026–000335)

Umeå 7:4 - Tidsbegränsat bygglov i efterhand för ändrad användning till och med 2027-06-30

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om tidsbegränsat bygglov i efterhand för ändrad användning till och med 2027-06-30.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för ändrad användning för till och med 2027-06-30.

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 9 909 kr enligt tabell A2.29 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 7 979 kr och en genomförandeavgift på 1 930 kr. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats med tre femtedelar enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 2 juni 2026 och handläggningstiden har överskridits med 2 veckor och 1 dag.

Motivering till beslutet

Sökande har sökt tidsbegränsat bygglov i efterhand för ändrad användning t.o.m. 2027-06-30 på fastigheten Umeå 7:4. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P183/1969.

Enligt 9 kap. 71 § PBL får tidsbegränsat bygglov ges om sökanden begär det, platsen kan återställas, åtgärden avses pågå under en begränsad tid och uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 56–66 §§.

Enligt gällande detaljplan är området markerat med Tj och avsett för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål. Fastigheten ligger i anslutning till järnvägsstationen, på norra sidan av järnvägen i centrala Umeå. Den är bebyggd med en byggnad för lokstallar samt ett antal mindre byggnader som har uppförts och nyttjats för järnvägsverksamheten.

Den nu sökta användningen är redan pågående och ansökan prövas i efterhand. Fastigheten nyttjas av ett företag som dels arbetar med järnvägstrafik och tillhörande ändamål i form av materialhantering och lagerhållning för Norrspår i Tvärålund AB, jourverksamhet för avstängningsmaterial vid järnvägsövergångar, maskinkörning vid den nya vagnsverkstaden i Umeå samt samarbete med Infranord avseende tekniska anläggningar för järnvägsdrift. För dessa delar av verksamheten har närheten till järnvägsområdet en central betydelse.

Verksamheten omfattar också drift av en maskinpark som utför uppdrag inom grundläggning, markarbeten, vinterväghållning, vägbyggnation, snöröjning och samordning av transporter. Dessa delar har inte någon koppling till järnvägstrafiken.

Inga byggnationer eller rivningsarbeten har skett på fastigheten och företaget nyttjar endast befintliga utrymmen för sin verksamhet.

Eftersom verksamheten inte endast nyttjas för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål innebär ansökan en avvikelse från gällande detaljplan.

Behovet för tidsbegränsningen är att företaget ska hinna förbereda annan plats för verksamheten, då detta inte är en långsiktigt hållbar lösning som motsvarar verksamhetens behov. När giltighetstiden för bygglovets ska verksamheten avvecklas. Samtliga maskiner, fordon och annat som nyttjas av verksamheten är flyttbara och kommer att avlägsnas från platsen.

Berörda sakägare och remissinstanser har blivit hörda. Det har inkommit ett flertal negativa synpunkter som handlar om olägenheter för boende i närområdet i form av buller, vibrationer och dammspridning från de maskiner som nyttjas för verksamheten. Det är framför allt det faktum att dessa passerar in och ut från området flera gånger dagligen som upplevs störande. Även trafikmiljön nämns och att anslutande gator inte är anpassade för tung trafik vilket påverkar trafiksäkerheten i området.

Gällande detaljplan är från 1960-tal och många av planbestämmelserna som fanns då används inte idag, däribland beteckningen Tj, järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål. Beteckningen inrymmer verksamheter med omgivningspåverkan i form av till exempel buller och trafik till och från området, vilket har prövats i detaljplanen och bedömts vara lämpligt på denna plats. Även om detaljplanen är gammal är den gällande tills den ändras eller upphävs.

I centrala delar av en större stad kan man förvänta sig en viss grad av trafik samt ljud-, ljus- och luftföroreningar. Dessa olägenheter får däremot inte medföra en sådan påverkan på omgivningen att de innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller är betydande på annat sätt, vilket framgår av 2 kap. 9 § PBL. En bedömning om en olägenhet är betydande ska göras i varje enskilt fall och utifrån förutsättningarna på platsen. Av praxis framgår det att olägenheten ska vara väsentlig för att anses vara en betydande olägenhet enligt PBL.

Området i direkt anslutning till den nu aktuella fastigheten är planlagt för bostäder. Verksamheten som bedrivs på fastigheten innebär onekligen olägenheter för de boende vilket framgår av de yttranden som inkommit. Däremot ligger platsen i centrala delar av staden, där en högre grad av störningar kan förväntas. Lokaliseringen, i anslutning till järnvägen, är också

av betydelse för de delar av verksamheten som har en direkt koppling till järnvägstrafiken.

Det har inte framkommit att störningarna ger en påverkan på människors hälsa och säkerhet utifrån ett medicinsk eller hygieniskt perspektiv. Att verksamheten är nytillkommen och att störningarna upplevs som en påtaglig förändring är inte skäl för att olägenheterna ska anses vara betydande. Ansökan är tidsbegränsad under ett års tid vilket inte kan anses vara en orimligt lång tidsperiod, jämfört med till exempel tillfälliga ombyggnationer eller vägunderhåll. Utifrån förutsättningarna i detta fall bedöms ansökan inte utgöra någon betydande olägenhet för omgivningen enligt 2 kap. 9 § PBL.

Den sökta åtgärden avses pågå under en begränsad tid. Efter att giltighetstiden gått ut ska platsen vara återställd vilket bedöms vara möjligt utifrån den beskrivning sökande har lämnat. Ansökan uppfyller några men inte alla förutsättningar enligt 56–66 §§, och tidsbegränsat bygglov kan därför ges i efterhand.

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.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov i efterhand för ändrad användning t.o.m. 2027-06-30 på fastigheten Umeå 7:4. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P183/1969.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-08-10

Ärenderedogörelse, daterad 2026-08-12

Ansökan, inkommen 2026-03-26

Situationsplan, inkommen 2026-06-02

Bemötande/information om ansökan, inkommen 2026-06-02

Yttranden från grannar, inkomna 2026-06-29, 2026-07-01, 2026-07-02, 2026-07-03, 2026-07-11, 2026-07-15, 2026-07-19, 2026-07-20 och 2026-07-22

Yttranden från remissinstanser, inkomna 2026-07-03

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovshandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse på [kommunens anslagstavla](#). Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Att påbörja något arbete som rör lovbeslutet innan det har fått laga kraft sker på egen risk. Beslutet kan komma att ändras eller upphävas om någon överklagar och åtgärden kan behöva återställas.

Laga kraft

Beslutet får laga kraft när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat. Se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet" för att läsa om överklagandetiden

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 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

Grannar som lämnat negativa synpunkter

Beslutet kan överklagas

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

§ 193

Diariennr: BN-2026/00339 (BN 2026–000445)

Sörfors 3:30 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (ny prövning)

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (ny prövning).
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (ny prövning)

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

3. Niklas Tjärnberg är kontrollansvarig för projektet.
4. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 3 990 kr enligt tabell A1.03 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Avgiften har satts ned med 75 % eftersom ansökan gäller en åtgärd som innebär en ändring av motsvarande underlag tillhörande ett tidigare beslutat lov.

Avgiften har reducerats med en femtedel enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 16 juni 2026 och handläggningstiden har överskridits med 1 dag.

Jäv

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

Motivering till beslutet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (ny provning) på fastigheten Sörfors 3:30. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Enligt 9 kap. 57 § PBL ska kommunen ge bygglov för en åtgärd utanför ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda. Bland annat ska åtgärden uppfylla kraven enligt 8 kap. 9 § som anger att en obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska även ordnas så att naturförutsättningarna så långt som möjligt tas till vara, att betydande olägenheter för omgivningen inte uppkommer och att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten.

Det finns ett tidigare beviljat bygglov för samma åtgärder, BN 2025–001317 beslutat 2025-12-03 med beslutsnummer *D 2025–002027*.

Likt tidigare beviljat lov ska ett enbostadshus och ett garage uppföras på fastigheten. Skillnaden mellan det tidigare lovet och den nu aktuella ansökan gäller höjdsättningen av byggnaderna.

I den nu aktuella ansökan har sockelhöjden höjts från +108,6 till +109,0 för båda byggnaderna, vilket innebär en höjning med 40 cm. Skälet för ändringen är att det efter en genomförd grovutsättning framkom att tomten till stor del utgörs av en sammanhängande bergsknalle med höjdparter som sträcker sig i flera riktningar. För att säkerställa tillräckligt fränlut från byggnaderna samt för att förenkla möjligheterna att utforma funktionella uteplatser och gångtytor i anslutning till byggnaderna anser sökande, i samråd med markentreprenör, att en höjning av byggnaderna är nödvändig.

Fastigheten Sörfors 3:30 tillhör en mindre grupp sammanhängande bostadstomter som ligger på båda sidor av en gemensam infartsväg, ett antal tomter är fortfarande obebyggda i dagsläget. Topografin är

varierande med marknivåer mellan +106 och +109 m, och den aktuella fastigheten har de högsta marknivåerna i området.

Under handläggningens gång har förslaget justerats och minskats från en sockelhöjd på ursprungligen +109,8 till nuvarande +109,0 för att bättre anpassas till tomtens naturliga förutsättningar samt för att minska påverkan på omgivningen. Berörda grannar har blivit hörda i ärendet och negativa synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten Sörfors 3:31. Denna fastighet ligger på andra sidan vägen och avståndet mellan de båda fastigheterna är 12 m. Synpunkterna handlar om att kvällssolen kommer att skymmas under vår och höst på grund av nivåskillnaderna mellan fastigheterna och man vill inte att byggnaderna ska bli högre än vad som tidigare är beviljat.

Utifrån rådande förutsättningar bedöms förslaget vara anpassat till tomten och dess naturliga förutsättningar tas tillvara i tillräckligt stor omfattning. Utöver detta uppförs byggnaderna med ett våningsplan samt ges en diskret och till stor del traditionell utformning. Även om en höjning av byggnaderna ökar skuggningen för omgivande tomter, är den sammantaga bedömningen att det inte är så omfattande att det handlar om en betydande olägenhet för den klagande grannen.

Ansökan bedöms därmed uppfylla de förutsättningar som krävs för att bygglov ska beviljas.

Byggnadsnämnden bedömer att kraven för startbesked enligt 10 kap. 23 § PBL är uppfyllda och startbesked ska därför ges.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad (ny provning) på fastigheten Sörfors 3:30. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-08-11
Ansökan, inkommen 2026-04-22
Följebrev och foton från sökande, inkomna 2026-05-04
Situationsplan, inkommen 2026-06-16
Markplaneringsritningar, inkomna 2026-06-16
Yttrande från grannar med foton, inkomna 2026-07-08

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovshandläggare

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 på [kommunens anslagstavla](#).
Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Att påbörja något arbete som rör lovbeslutet innan det har fått laga kraft sker på egen risk. Beslutet kan komma att ändras eller upphävas om någon överklagar och åtgärden kan behöva återställas.

Laga kraft

Beslutet får laga kraft när överklagandetiden gått ut och ingen har överklagat. Se bilaga "Så gör du för att överklaga beslutet" för att läsa om överklagandetiden

Utstakning

Innan något byggnadsarbete påbörjas ska en mätansvarig som är godkänd av byggnadsnämnden göra en finutstakning av:

- Enbostadshus

Om placeringen blir nära en fastighetsgräns bör berörd granne ges möjlighet att vara med vid utstakningen. Mer information och kontaktuppgifter finns på umea.se/husutsattning.

Slutbesked

Innan du får ta byggnaden i bruk behöver du få ett slutbesked innan lovet giltighetstid har gått ut.

Den fortsatta hanteringen av ditt projekt fram till att du har fått ett slutbesked kommer att ske i det pågående ärendet BN 2025/001317.

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

Ombud

Fastighetsägare om annan än sökande

Fastighetsägare till Sörfors 3:31

Beslutet med tillhörande bilagor skickas till

Kontrollansvarig

Beslutet kan överklagas

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

§ 194

Diariennr: BN-2026/00344 (BN 2025–000630)

Baggböle 2:30 - Tillsynsärende

Ärendet utgår. Rättelse har vidtagits innan byggnadsnämndens sammanträde.

§ 196

Diariennr: BN-2026/00009

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden mars-april, juni-juli 2026

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under mars-april, juni-juli 2026.

Ärendebeskrivning

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

Mars-april

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

- Sammanställning av beslut om godkännande av förrättning och yttranden vid samråd enligt förteckning.

Juni

Ordförandebeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

1 beslut om bygglov enligt förteckning.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:

- Sammanställning av beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.

2. Detaljplanering:

- Sammanställning av beslut om återkallade/avskrivna/avvisade detaljplaneärenden enligt förteckning.

3. Bostadsanpassning:

- Sammanställning av beslut om bostadsanpassningsbidrag med 1 029 225 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

4. Miljö- och hälsoskydd:

- Sammanställning av beslut om marklov för små avlopp enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- Sammanställning av överinstansernas domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden, förhandsbesked och detaljplaneärenden enligt förteckning.

Juli

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:

- Sammanställning av beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
- Sammanställning av beslut om godkännande av förrättning och yttranden vid samråd enligt förteckning.

2. Bostadsanpassning:

- Sammanställning av beslut om bostadsanpassningsbidrag med 377 702 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

3. Miljö- och hälsoskydd:

- Sammanställning av beslut om marklov för små avlopp enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- Sammanställning av överinstansernas domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden, förhandsbesked och detaljplaneärenden enligt förteckning.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen.