

**Byggnadsnämnden**

**Tid:** Torsdagen den 12 juni 2025 kl. 09:00–11:50, 13:00–13:50

**Plats:** Saluten, Länken

**Beslutande:** Se sidan två

**Övriga deltagare:** Se sidan två och tre

**Utses att justera:** Ulrik Berg och Mona Westman § 149

**Sekreterare:** *Digital signering* § 135-157  
Hannele Häkkinen

**Ordförande:** *Digital signering*  
Mikael Berglund § 135-148, 150-157

**Ordförande:** *Digital signering*  
Ulrik Berg § 149

**Justerare:** *Digital signering*  
Ulrik Berg

**Justerare:** *Digital signering*  
Mona Westman § 149

---

**BEVIS****Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2025-06-12  
Anslaget har satts upp: 2025-06-19  
Anslaget tas ner: 2025-07-11  
Förvaringsplats: Stadshuset, Bygglövsavdelningen

Underskrift: *Digital signering*  
Hannele Häkkinen

### Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande, ej § 149  
Karin Svedlert (S) ersättare för Mikael Berglund (S) § 149  
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Robert Axebro (C)  
Mona Westman (S)  
Karin Svedlert (S) ersättare för Sebastian Svahn (S) § 135–145  
Sebastian Svahn (S) § 146–157  
Albin Norman (S) ersättare för Novalie Lilja (S) § 135–142  
Kennet Hedlund (S) ersättare för Novalie Lilja (S) § 143–157  
Jonas Wenngren (S)  
Ulrik Berg (M)  
Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson (V) ej § 149  
Kim Åström (V) ersättare för Maria Olsson (V) § 149  
Joel Berglund (MP) ersättare för Jeanette Kjellberg (MP)  
Elli-Mari Lundgren (M) ersättare för Wilma Hvirfvel (L)  
Fredrik Nyberg (KD)

### Övriga deltagare

#### Ej tjänstgörande ersättare

Karin Svedlert (S) § 146–148, 150–157  
Kennet Hedlund (S) § 135–142  
Kim Åström (V) § 135–148, 150–157

#### Tjänstepersoner

Anna Berglund, ortnamnshandläggare § 135–136  
Sara Fritzon, jurist § 135–139  
Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 135–140  
Erika Nilsson, enhetschef Detaljplanering § 135–145  
Tobias Westerlund, planarkitekt § 141  
Jens Salander, planarkitekt § 143  
Magdalena Blomquist, planarkitekt § 144  
Thomas Lundgren, samhällsplanerare, § 144 adjungerad  
Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 145 del av, 149  
Jesper Lundmark, bygglovhandläggare § 145 del av, 150–154  
Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 146–148  
Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare § 149–150  
Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 150–152

**Umeå kommun**  
**Byggnadsnämnden**

**Sammanträdesprotokoll**  
**2025-06-12**

---

Emelie Wållberg, enhetschef lov  
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare  
Harry Bertilsson, tf. planchef

### Innehållsförteckning

- § 135 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv juni 2025
- § 136 Ändring av vägnamnen Blå vägen, Umeå/Holmsund
- § 137 Förvaltningschefen informerar
- § 138 Revidering av byggnadsnämndens delegationsordning
- § 139 Information om dom från Mark- och miljööverdomstolen
- § 140 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 141 Ändring av detaljplan för Ersboda 2:1 med flera  
(2480K- P98/138)
- § 142 Detaljplan för Blocket 1 - efter bordläggning
- § 143 Information: Detaljplan för del av fastigheten Trandansen 3  
med flera
- § 144 Information: Innanför ringleden
- § 145 Bygglovsavdelningen informerar
- § 146 Jonstorp 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av två  
enbostadshus
- § 147 Laven 2 - Bygglov för tillbyggnad av kontor/affärslokaler och  
rivningslov för rivning av befintligt garage - efter återremiss
- § 148 Ström 3:11 - Bygglov för solenergianläggning på  
komplementbyggnader
- § 149 Backen 6:1 - Bygglov för väsentlig ändring av idrottsplats med  
anläggande av konstgräsplan, samt uppförande av  
ljusanordning
- § 150 Sandåkern 4 – Bygglov för ändrad användning från  
serviceboende till bostäder, inredande av ytterligare bostäder,  
nybyggnad av komplementbyggnad, fasadändringar,  
tillbyggnad med fläktrum och rivning av två länkbyggnader
- § 151 Stadsliden 3:10 - Bygglov för nybyggnad av kontorshus
- § 152 Röbbäck 5:15 - Bygglov för nybyggnad av transformatorstation
- § 153 Stöcksjö 18:34 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och  
garage med carport
- § 154 Vidar 5 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad med  
förråd
- § 155 Sprintern 5 - Tillsynsärende
- § 156 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden maj  
2025
- § 157 Inbjudan: Sustainable Construction Visions for Arctic Living -  
SCABEAC Summit 2025

## § 135

Diariennr: BN-2025/00004

# Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv juni 2025

## Beslut

1. Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:
  - Ärende 21, Sprintern 5 – Tillsynsärende, utgår.
  - Extra ärende, Inbjudan: Sustainable Construction Visions for Arctic Living - SCABEAC Summit 2025, tas upp som ärende 23.
2. Byggnadsnämnden utser **Ulrik Berg (M)** till justerare av dagens protokoll då ordinarie justerare inte närvarar vid sammanträdet.
3. Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:
  - Mikael Berglund (S), ordförande, i ärende 15 (§ 149) Backen 6:1 – Bygglov för väsentlig ändring av idrottsplats med anläggande av konstgräsplan, samt uppförande av ljusanordning.
  - Johan Stål (V), tjänstgörande ersättare, i ärende i 15 (§ 149) Backen 6:1 – Bygglov för väsentlig ändring av idrottsplats med anläggande av konstgräsplan, samt uppförande av ljusanordning.
4. Byggnadsnämndens utser **Mona Westman (S)** till justerare av ärende 15 (§ 149) Backen 6:1 – Bygglov för väsentlig ändring av idrottsplats med anläggande av konstgräsplan, samt uppförande av ljusanordning då jäv föreligger för ordförande Mikael Berglund (S).

## Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 12 juni 2025 och fråga om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävig får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

## Beslutsunderlag

Kallelse/föredragningslista 2025-06-12

**Umeå kommun**  
**Byggnadsnämnden**

**Sammanträdesprotokoll**  
**2025-06-12**

---

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 136

Diariennr: BN-2025/00184

### Ändring av vägnamnen Blå vägen, Umeå/Holmsund

#### Beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att godkänna ändringen av turistvägen *Blå vägens* utsträckning.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att fastställa detsamma.

#### Ärendebeskrivning

I början av 1983 beslutade Stadsfullmäktige att namnsätta vägen som går mellan fd Kamratvallen i Holmsund och uthamnen till Blå vägen. År 1985 inkom en skrivelse från en medborgare att även döpa hela vägsträckan genom Umeå, från Vännäsvägen ända till Holmsund för Blå vägen. Den dåvarande namnberedningen inklusive en utredning från stadsingenjörskontoret för namnberedningens räkning motsatte sig detta förslag, med hänvisning till att vägnamnet Blå vägen då skulle bli adressgivande i både Umeå och Holmsund och en logisk numrering skulle bli svår att åstadkomma med felaktig nummerriktning. De berörda fastighetsägarna sade bestämt nej till namnbytet och hänvisade till att gatunamnen var alltför inkörda i allmänhetens medvetande för att kunna ändras. Namnberedningen ansåg emellertid att den aktuella vägsträckan ur turistsynpunkt kunde skyltas som Blå vägen utan att man för den skull ändrade befintliga gatunamn.

Kommunfullmäktige valde trots detta att besluta, efter kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag, att fastställa gatunamnet Blå vägen från korsningen Östra Kyrkogatan/Järnvägsallén till Lövö industriområde i Holmsund.

I praktiken verkar denna ändring emellertid aldrig ha genomförts då gatunamnet inte är registrerat och inga adresser finns längs med ovan nämnd sträcka.

Turistvägnamnet Blå vägen sträcker sig från Mo I Rana i Norge till Pudoj/Petrozavodsk i Ryssland. En stor del av namnet delar samma sträckning som Europaväg 12 (E12). I och med Västra länkens tillkomst har E12:ans sträckning ändrats från att gå rakt igenom Umeå tätort till att leda trafiken runt på den södra sidan av staden. Därför föreslås att turistvägnamnet Blå vägen ändras till att följa dagens E12 och att "gatunamnet "Blå vägen utgår för den del som går från korsningen Östra Kyrkogatan/Järnvägsallén till Lövö industriområde men att gatunamnet Blå vägen som är adressättande förblir oförändrat inne i Holmsund.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2025-05-28  
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  
Kommunfullmäktige, Umeå kommun



## § 137

Diariernr: BN-2025/00006

### Förvaltningschefen informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information om ekonomin och verksamheten på Stadsbyggnad bland annat gällande:

- Preliminärt program för nämndens aktivitetsdag den 1 oktober 2025.
- Ekonomiskt utfall för perioden januari – maj: + 7 727 tkr.
- Förslag till planeringsdirektiv, budget och investeringar 2026 tas upp i kommunfullmäktige den 16 juni 2025.
- Förvaltningens Failurefika på Översten den 13 juni 2025.
- Begäran om allmänna handlingar.
- Säkerhetsskydd, dialog med SKL säkerhet.
- Jäv.
- Kommunikationsplan, reviderad 2025-06-10.

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

## § 138

Diariennr: BN-2025/00212

### Revidering av byggnadsnämndens delegationsordning

#### Beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att delegera beslutanderätt enligt förslag till delegationsordning daterad 2025-05-26 med följande tillägg:
  - *Byggnadsnämnden delegerar även beslutanderätt till förvaltningschefen enligt 18 § förvaltningslagen (2017:900).*
2. Byggnadsnämnden beslutar vidare att beslut som fattas med stöd av delegation enligt 7 kap. 5 och 6 §§ kommunallagen (2017:725) ska anmälas till nämnden.

#### Ärendebeskrivning

I liggande förslag har uppdelning gjorts av byggnadsnämndens och miljö- och hälsoskyddsnämndens delegationsordningar. Vidare har kommunstyrelsen enligt beslut 2025-03-18 § 43 beslutat om en ny delegationsordning som föranlett behov av översyn av nämndernas delegation.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-05-26

Delegationsordning, daterad 2025-05-26

#### Beredningsansvariga

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Niklas Fryksten, bygglovschef

Harry Bertilsson, tf planchef

Marie Häggström, lantmäterichef

#### Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) – Tillägg med att även delegera beslutanderätt till förvaltningschefen enligt 18 § förvaltningslagen.

### **Beslutsordning**

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

Ordföranden ställer sedan bifall mot avslag till sitt eget tilläggsförslag och finner att byggnadsnämnden bifaller tilläggsförslaget.

### **Beslutet ska skickas till**

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

## § 139

Diariennr: BN-2025/00261

### Information om dom från Mark- och miljööverdomstolen

#### Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beviljade Umeå kommun tidsbegränsat bygglov till och med den 31 december 2012 för byggnader inom fastigheten Umeå Glasbjörken 2. Då byggnaderna inte avlägsnats från fastigheten efter att logets giltighet upphört beslutade byggnadsnämnden den 15 juni 2023 att förelägga Umeå kommun, vid äventyr av löpande vite om 500 000 kr, att inom 365 dagar från den dag då beslutet vinner laga kraft vidta åtgärder för att följa villkoren i det tidsbegränsade bygglovet.

Umeå kommun överklagade beslutet till Länsstyrelsen Västerbotten, Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt och slutligen till Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen meddelade dom den 30 maj 2024 i mål P 3475-23, genom vilken domstolen upphävde nämndens beslut.

#### Beslutsunderlag

Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 3475-23.

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Sara Fritzson, jurist

## § 140

Diariernr: BN-2025/00007

### Information från planeringsutskottets sammanträden

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 27 maj och 10 juni 2025 bland annat gällande:

- Status Norrbotniabanan
- Markanvisning för del av fastigheten Umeå Stadsliden 5:1 och Österåker 1:7 (Mariehemscentrum)
- Antagande: Detaljplan för del av Stöcke 7:21
- Antagande: Detaljplan för Ersmark 22:2 - etapp 1 och 2
- Markanvisningsavtal - KAUNAS METAL UAB
- Överenskommelse om samarbete mellan Umeå kommun och Trafikverket Norra regionen Planering 2025-2029
- Markanvisningsavtal Kopparn 46
- Inbjudan markanvisning Olofsdal
- Förlängning markanvisningsavtal Ersboda 2:1 m.fl.
- Informationsärenden
  - Gråbolandet
  - Fördjupad översiktsplan för Holmsund och Obbola, process framåt, samt rapport från samordningsuppdraget för Holmsund
  - Pågående och kommande arbeten inom infra/trafikområdet
  - Arkitekturpolicy
  - Vindkraftsplanering
  - Formas-ansökningar: Hållbar markanvändning och Effekt! Från forskning till nytta
  - Markanvisning Tomtebo gård

**Umeå kommun**  
**Byggnadsnämnden**

**Sammanträdesprotokoll**  
**2025-06-12**

---

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Harry Bertilsson, tf. planchef

## § 141

### Ersboda 2:1

Diariennr: BN-2023/00037

## Ändring av detaljplan för Ersboda 2:1 med flera (2480K-P98/138)

### Beslut

Byggnadsnämnden antar ändring av detaljplan för del av Ersboda 2:1 med flera (2480K-P98/138) enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Syfte

Syftet med planändringen är att inom ändringsområdet skapa planmässiga förutsättningar för utökning av verksamhetsmark och tillskapa parkeringsytor på den yta där angränsande gata tidigare funnits. Syftet är även att justera utfartsförbud samt begränsningar av hur marken får nyttjas.

### Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 21 maj 2024. Aktuell ändring av detaljplan innebär ändrad markanvändning från allmän plats till kvartersmark och möjliggör en förlängning av befintligt verksamhetsområde. Det berörda markområdet är i gällande detaljplan planlagt som allmän plats gata (lokalgata samt huvudgata), men gatan har i planeringen av närliggande handelsområde fått en ny dragning lite längre norrut, varpå det kvarlämnats en outnyttjad yta.

Ärendet har handlagts av konsult genom privat initiativrätt där alla handlingar granskats av kommunen.

### Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Planförslaget var föremål för samråd under tiden 19 juni – 3 juli 2024 samt granskning under tiden 14 januari – 4 februari 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

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

### **Kvarstående synpunkter**

Inga kvarstående synpunkter.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2025-06-25

Antagandehandlingar

- Plankarta, maj 2025
- Planbeskrivning, maj 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande, maj 2025
- Samrådsredogörelse, oktober 2024
- Gällande detaljplan P98/138, antagen augusti 1998

### **Beredningsansvariga**

Tobias Westerlund, planarkitekt

Harry Bertilsson, tf. planchef

### **Föredragande**

Tobias Westerlund, planarkitekt

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att anta ändring av detaljplanen i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

### **Beslutet med handlingar ska skickas till**

Sökande

Länsstyrelsen



## § 142

### Blocket 1

Diariennr: BN-2018/01531

## Detaljplan för Blocket 1 - efter bordläggning

### Beslut

Byggnadsnämnden avslutar handläggningen av detaljplanen för Blocket 1.

### Syfte

Preliminärt syfte med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av gårdshus inom fastigheten. Syftet är också att den tillkommande bebyggelsen ska utformas på ett lämpligt sätt i förhållande till befintlig bebyggelse, verksamheter och grönområde i närheten.

### Ärendebeskrivning

Ansökan inkom i juli 2018, med önskemålet att pröva möjligheterna att uppföra gårdshus i två plan, grupperade i minst två byggnadskroppar med loftgång och sammanbyggda förråd. Förslaget innebär att den befintliga parkeringen längs Umeliivägen utökas och att en ytterligare angöring till fastigheten möjliggörs. Förslaget omfattar cirka tolv nya bostäder. Planbesked beviljades i november 2018, enligt den ovanstående syftesbeskrivningen.

Gällande detaljplan (2480 K-P180/1958) medger bostadsbebyggelse i två våningar med sammanbyggd komplementbyggnad. Byggrätten är fullt nyttjad. Den del av fastigheten som ansökan avser utgör så kallad prickmark.



Figur 1. Ortofoto av planområdet, som är markerat med rött och svart. Källa: Lantmäteriet.

### Bullersituationen

Under de senaste åren har kommunen mottagit klagomål från boende i området med anledning av buller- och belysningsstörningar från intilliggande verksamhetsområde. Även trafiksituationen är problematisk, främst kopplat till säkerhetsrisker i samband med skiftgång.

Närheten mellan planområdet och verksamhetsområdet innebär flera utmaningar. Verksamhetens bullervillkor klaras idag, men utan större marginaler. Även när riktvärdena för buller underskrids, kan närboende uppleva störningar i form av verksamhetsbuller, trafikbuller och belysningsstörningar.

*Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär* med tillhörande vägledning fastslår att bästa möjliga ljudmiljö alltid bör eftersträvas, snarare än lägsta godtagbara ljudnivå. Planområdet är därtill utsatt för dubbla bullerkällor (från trafik och verksamhet), vilket utgör skäl till att en större marginal bör eftersträvas vid nybyggnation av bostäder för åtminstone en av bullerkällorna.

**Möjligheten att tillskapa en kvalitativ friyta**

Möjligheterna att anordna en kvalitativ friyta är begränsade av nämnda bullersituation. Därtill måste en nyexploatering ta hänsyn till befintlig bebyggelse och dess friyta. Den planerade bebyggelsen omfattar lika många våningar som befintlig bebyggelse på fastigheten.

Riktlinjen i *Fördjupningen för de centrala stadsdelarnas* om att friytans storlek ska vara minst en tredjedel av bostädernas totala yta (m<sup>2</sup> BTA) är visserligen möjlig att uppnå. Bedömningen är dock att det inte är möjligt att kompensera bullerstörningarna med en ljuddämpad sida utomhus, i enlighet med Boverket allmänna råd. Därtill skulle stora delar av den gemensamma friytan riskera skuggas under dagtid.

Den samlade bedömningen är därför att en exploatering enligt ansökan inte är möjlig att tillskapa.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-05-27

**Beredningsansvarig**

Clara Ganslandt, planchef

**Föredragande**

Harry Bertilsson, tf. planchef

**Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att avsluta handläggningen av detaljplanen i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

**Beslutet ska skickas till**

Sökanden

## § 143

### Trandansen 3 m.fl.

Diariennr: BN-2019/00382

## Information: Detaljplan för del av fastigheten Trandansen 3 med flera

### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

### Ärendebeskrivning

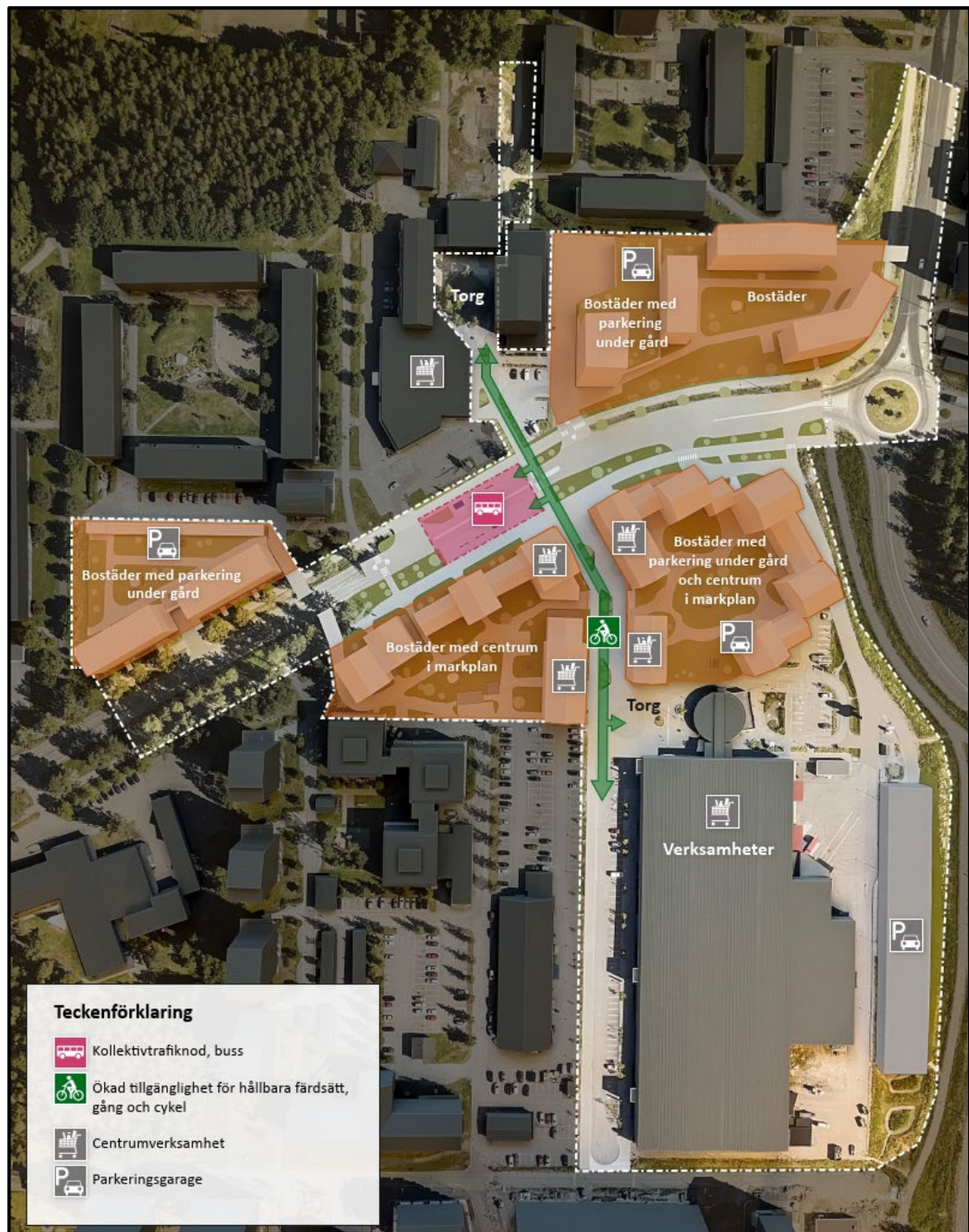
Detaljplanen för del av fastigheten Trandansen 3 med flera är på samråd mellan 21 maj – 11 juni 2025.

Planen möjliggör förtätning med bostäder och verksamheter i anslutning till Mariehems centrum. Förutsättningar för tillskott av ny bebyggelse skapas i huvudsak genom att befintliga parkeringar bebyggs. Parkeringsbehovet för ny och befintlig bebyggelse löses genom nya parkering- och/eller mobilitetslösningar. Planförslaget möjliggör ökat underlag och utbud av service på platsen, ett stärkt stadsdelscentrum och förbättrade förutsättningar för en trygg och levande stadsmiljö.

En ny trafiklösning och kollektivtrafiknod medför att oskyddade trafikanter kan korsa Mariehemsvägen under säkrare förhållanden och förbättrar förutsättningarna för kollektivtrafiken. Allmänna torgytor med gång- och cykelkoppling i nord-sydlig riktning integrerar platsens två handelsområden och stadsdelarna på vardera sida Mariehemsvägen med kollektivtrafiknoden och skapar förutsättningar för ett sammanhållet stadsdelscentrum.

Planområdet ligger inom 5-kilometersstaden och är lokaliserat i direkt anslutning till stomlinje för kollektivtrafiken vilket ger goda förutsättningar för hållbara färdvägar. Planen överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen för Umeå. Sammanlagt bedöms planen möjliggöra cirka 480 nya bostäder.

Se figur nedan för en illustration av planens huvuddrag.



Planens huvuddrag

Planavdelningen avser att informera nämnden angående samrådsförslaget.

**Umeå kommun**  
**Byggnadsnämnden**

**Sammanträdesprotokoll**  
**2025-06-12**

---

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Jens Salander, planarkitekt

## § 144

Diariernr: BN-2025/00266

### **Information: Innanför ringleden**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### **Ärendebeskrivning**

Byggnadsnämnden får information om projektet Innanför ringleden och pågående detaljplanering i anslutning till det.

#### **Beredningsansvariga/Föredragande**

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Thomas Lundgren, samhällsplanerare

## § 145

Diariennr: BN-2023/00198

### Bygglövsavdelningen informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglovsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Ett nytt regelverk för bygglov – utpekande kulturmiljöer
- Ärendemängd och beslut under maj
- Ärenden av särskilt intresse under perioden

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-05-28

#### Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Emelie Wållberg, enhetschef lov

#### Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare



## § 146

Diariennr: BN-2025/00243 (BN 2025-000462)

### **Jonstorp 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 18 735 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### **Motivering till beslutet**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Jonstorp 1:9, skifte 3 och 4. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

9 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innehåller bestämmelser om bland annat förhandsbesked och bygglov. Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det.

En av förutsättningarna för att bevilja ett förhandsbesked eller bygglov är att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 1 § PBL. Detta handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen av bland annat förhandsbesked.

En annan förutsättning för att bevilja ett förhandsbesked eller bygglov är att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 2 § 1 p PBL att planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till

beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Lokaliseringen ligger i ett rekreationsområde enligt Fördjupning för Umeå, vars syfte är att erbjuda olika friluftsansktiviteter i naturliga miljöer. I Fördjupning för Umeå anges att inom dessa områden ska inga planläggningar eller åtgärder vidtas som på ett påtagligt sätt påverkar friluftsvärdena negativt. De föreslagna åtgärderna anses därför inte vara förenliga med Umeå kommuns Fördjupning för Umeå.

Ett område som benämns som rekreationsområde är en del av grönstrukturen. Enligt det tematiska tillägget för landsbygden tas skötselplaner fram med en tydlig målsättning för hur områdets attraktivitet för Umeåborna kan utvecklas långsiktigt, med hänsyn till både naturvärden och närliggande bostadsmiljöer. När den fördjupade översiktsplanen för Umeå antogs i augusti 2018, omfattades delar av detta område av en äldre detaljplan från 2002. Det innebär att mer än hälften av det berörda området redan har tagits i anspråk för andra ändamål.

Den del av området som fortfarande utgör rekreationsområde uppgår till cirka 80 meter. Om förhandsbesked beviljas, skulle endast omkring 40 meter av detta område återstå. Det innebär att det berörda området påverkas på ett påtagligt sätt, vilket skulle ha en negativ inverkan på friluftsvärdena. Därmed skulle syftet att bevara området för allmänhetens rekreation i praktiken gå förlorat. En karta som visar det berörda området finns bifogad i ärendebeskrivningen.

De allmänna intressen som bör beaktas i ärenden om förhandsbesked redovisas i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen är inte rättsligt bindande. Eftersom planen anger de stora dragen i fråga om markanvändningen tar den inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om förhandsbesked som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap. 1 § PBL kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden. Ny lokalisering av bebyggelse utan stöd i den fördjupade

översiktsplanen är inte förenlig med det allmänna intresset av en långsiktigt lämplig bebyggelseutveckling i Umeås närområde och ska därför behandlas restriktivt.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig att erforderliga lösningar för vatten- och avloppsförsörjning behöver utredas vidare. Den aktuella lokaliseringen ligger inom ett område med svår passage samt inom riksintresse för rennärning, vilket är något byggnadsnämnden kan behöva ta i beaktande. De planerade tomterna är dessutom belägna mellan Tavelleden och Tavelån, vilket kan försvåra allmänhetens tillgång till ån. Eftersom området även ligger inom ett vattenskyddsområde kan strängare reningskrav komma att ställas på avloppsanläggningar.

Sökanden har lämnat ett yttrande med motiveringar till varför ansökan bör beviljas, men detta påverkar inte bygglovsavdelningens bedömning.

Mot denna bakgrund anser bygglovsavdelningen att det enskilda intresset av att bevilja ett positivt förhandsbesked för nybyggnation av två bostadshus inte väger tyngre än det allmänna intresset av att bevara området, som i gällande planering är utpekad som rekreationsområde.

Byggnadsnämnden gör bedömningen att åtgärden inte är lämplig och att den inte stämmer överens med bestämmelserna i 2 kap. 1, 2 §§ PBL om att markområden ska användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för. Inte heller överensstämmer den med 2 kap 6 § 1 p PBL att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

Åtgärden uppfyller inte krav enligt plan- och bygglagen. Byggnadsnämnden bedömer därför att avslå ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Jonstorp 1:9, skiften 3 och 4.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Jonstorp 1:9, skifte 3 och 4. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-06-04  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-06-04  
Ansökan, inkommen 2025-04-10  
Karta, inkommen 2025-05-11  
Följebrev från sökande med bilagor  
Yttrande från remissinstans  
Yttrande från grannfastigheter

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) med instämmande av Johan Stål (V) och Ulrik Berg (M)  
– Avslag till ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut.

Byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om förhandsbesked 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"

## § 147

Diariennr: BN-2025/00194 (BN 2025-000405)

### **Laven 2 - Bygglov för tillbyggnad av kontor/affärslokaler och rivningslov för rivning av befintligt garage - efter återremiss**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av kontor/affärslokaler och rivningslov för rivning av befintligt garage.

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

2. Erik Rydfjäll med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 33 098 kr enligt tabell A2.08 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 avser tillbyggnad av kontor/affärslokaler och rivningslov för rivning av befintligt garage på fastigheten Laven 2. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P97/1978.

#### **Rivning av befintligt garage**

Av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Den sökta åtgärden innebär rivning av befintligt garage på fastigheten Laven 2. Garaget omfattas inte av något rivningsförbud och

inte heller bör byggnaden bevaras på grund av dess värde. Eftersom byggnaden uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov ges.

**Tillbyggnad av kontor/affärslokaler**

På platsen finns redan en byggnad placerad på samma avstånd från tomtgränsen som den aktuella ansökan. Detta gör inte att en ny byggnad automatiskt får placeras på samma avstånd. Dock har inte sakägare motsatts sig placeringen.

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

**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser tillbyggnad av kontor/affärslokaler och rivningslov för rivning av befintligt garage på fastigheten Laven 2. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P97/1978.

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

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-06-04  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-06-04  
Ansökan, inkommen 2025-04-30  
Situationsplan, inkommen 2025-04-30  
Plan- och sektionsritning, inkommen 2025-04-28  
Fasadritning, inkommen 2025-04-28  
Yttrande från grannarna

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Bifall även till den del av ansökan som avser bygglov för tillbyggnad av kontor/affärslokaler.

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut.

Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bevilja ansökan om bygg- och rivningslov i sin helhet.

### **Upplysningar**

#### **Kungörelse**

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

#### **Verkställbarhet**

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

#### **Startbesked**

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

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

#### **Giltighetstid**

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

#### **Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

**Beslutet kan överklagas**

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



## § 148

Diariennr: BN-2025/00249 (BN 2025-000464)

### **Ström 3:11 - Bygglov för solenergianläggning på komplementbyggnader**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för solenergianläggning på komplementbyggnader.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 11 241 kr enligt tabell A20.01 i enhetlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### **Motivering till beslutet**

Ansökan avser bygglov för solenergianläggning på komplementbyggnader på fastigheten Ström 3:11. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse 2480-P95/13.

Av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), (PBL), följer att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser och de förutsättningar som anges i 2 kap. PBL samt relevanta krav i 8 kap. PBL är uppfyllda.

Av 2 kap. 1 § PBL följer att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till båda allmänna och enskilda intressen.

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. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Enligt 8 kap. 13 § PBL får en byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Den aktuella fastigheten omfattas av områdesbestämmelse upprättade den 20 oktober 1995. Både fastigheten och dess byggnader är utpekade som särskilt bevarandevärda. Inom detta område gäller utökad lovplikt för fasadändringar. Fastigheten är även belägen inom en av Umeå kommuns utpekade kulturmiljöer med bevarandevärde, enligt "Kulturhistorisk bebyggelseinventering Del 2 – Umeå inre byar" (1997). Området kännetecknas av en äldre byggnadstradition med många bevarade hus, såsom låga parstugor och enkelstugor, och omfattar bykärnan samt det tidigare bruksområdet. Fastigheten är belägen vid ett huvudstråk, det vill säga en väg som utgör en förlängning av huvudaxeln som leder till kyrkan och den äldre bebyggelsen i Strömbäck. Vägen fungerar därför som en huvudinfart till området. Den sökta åtgärden avser installation av solceller på två komplementbyggnader, placerade på byggnadernas västra takfall, riktade mot grannfastigheten. Solcellernas västvända placering innebär att de kommer att vara väl synliga från gatan.

Trots att solcellsanläggningar medför flera tydliga fördelar, både ur ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv, bedömer bygglovsavdelningen att montering av solceller på komplementbyggnader i detta fall skulle innebära en förvanskning av områdets karaktär. Även om det gäller ansökan om solceller över ett uthus med takfall bort från gårdsplanen, kan ett beviljat bygglov på denna plats bidra till ytterligare bygglov för solceller inom samma stråk, vilket riskerar att påverka kulturmiljön och helhetskaraktären negativt – i strid med områdesbestämmelsernas syfte.

De allmänna intressen som ska beaktas vid prövning av bygglov redovisas i områdesbestämmelserna. En bedömning måste göras av om det allmänna intresset motverkas av den åtgärd som ansökan avser. I områdesbestämmelserna anges, med stöd av kartmaterial, vilka byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla enligt den kulturhistoriska inventering som utfördes av Västerbottens museum 1991–1992. Målsättningen och syftet är att dessa byggnader ska bevaras för framtiden och skyddas mot åtgärder som kan innebära förvanskning. De ska också vårdas på ett kulturhistoriskt riktigt sätt.

Fastigheten är belägen vid ett huvudstråk, och solcellernas exponerade placering i västligt väderstreck innebär att de kommer att vara väl synliga

från gaturummet. Detta bedöms ha en negativ inverkan på byggnadernas utseende. Mot denna bakgrund anser bygglovsavdelningen att det enskilda intresset av att montera solceller inte väger tyngre än det allmänna intresset av att bevara ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Solceller är ett samtida inslag som i många fall kan integreras i nyare bebyggelseområden, där utformningen medger sådana installationer utan att helhetsverkan påverkas negativt. I äldre områden med särskilt kulturhistoriskt värde, såsom det aktuella, ställs dock högre krav på anpassning. Här bedöms solcellsanläggningar utgöra en förvanskning av bebyggelsens karaktär och är därför inte förenliga med områdets skyddsvärde. Varsamhets- och förvanskningssbegreppen är nära kopplade till både den enskilda byggnadens och det omgivande områdets kulturhistoriska betydelse. Med hänsyn till fastighetens framträdande läge utgör den ett tydligt exempel på en situation där förvanskningsförbudet enligt plan- och bygglagen ska tillämpas med särskild noggrannhet.

Den föreslagna solcellsanläggningen bedöms ha en dominerande visuell påverkan som riskerar att överordna sig byggnadernas arkitektoniska uttryck och det kulturhistoriska sammanhanget. I stället för att samspela med miljöns karaktär och uttryck, tillför den ett främmande inslag som bryter mot helhetsverkan. Detta står i strid med syftet med områdesbestämmelserna, som är att bevara och förstärka områdets särprägel och kulturhistoriska värden. Åtgärden kan inte anses bevara eller respektera den befintliga bebyggelsens karaktär. Den bedöms vara olämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, platsens natur- och kulturvärden samt intresset av att uppnå en god helhetsverkan.

Inom området har det inte beviljats bygglov för att montera solceller på byggnader som vetter mot vägen som leder till Strömbäcks kyrka. Endast fastigheterna Ström 5:7 och Ström 12:1, som är belägna i utkanten av byn och längre bort från vägen, har fått bygglov för solcellsanläggningar. I dessa fall bedömdes att solcellernas placering medför en låg visuell påverkan, då de är relativt osynliga i bostadsmiljön och inte framträdande i det offentliga rummet. Därför ansågs installationerna inte påverka områdets karaktär eller kulturmiljövärden negativt.

Det har dock förekommit att vissa fastighetsägare i området har monterat solceller utan att ansöka om bygglov. Bygglövsavdelningen hanterar därför för närvarande flera tillsynsärenden, då dessa installationer bedöms vara olovliga enligt gällande lovplikt.

Sökande har framfört ett yttrande på varför ansökan ska beviljas. Sökande hänvisar till att fastigheten Ström 12:1, liksom sökandens egen fastighet, omfattas av utökad lovplikt enligt områdesbestämmelserna. I det aktuella fallet beviljades bygglov för att montera solceller på ett garage. Beslutet motiverades med att byggnaden är ett uthus och inte en huvudbyggnad, samt att takfallet är vänt bort från både gårdsplanen och bykärnan. Åtgärden bedömdes därför ha en låg visuell påverkan och anses vara väl anpassad till omgivningen.

Sökanden påpekar att även deras ansökan avser ett uthus, och att taket likaså är vänt bort från gårdsplanen. Sökanden undrar hur bygglövsavdelningen definierar begreppet 'bykärna' i detta sammanhang, samt ifrågasätter för vem åtgärden i det aktuella fallet bedömts vara 'osynlig'.

Sökanden vill lyfta fram ett alternativt synsätt på vilken väg som bör betraktas som huvudväg med störst kulturhistoriskt värde i det aktuella området. Enligt detta synsätt är det vägen i syd–nordlig riktning, det vill säga den äldre byvägen, som bör anses vara byns huvudgata. Detta stöds av historiskt kartmaterial från 1880, där infarten från väg 523 inte förekommer och där byvägen framträder som den tydliga förbindelsen genom bebyggelsen. Även den tillhörande karttexten hänvisar till denna syd–nordliga sträckning som den ursprungliga och betydelsefulla vägen.

Sökande menar att miljöaspekten bör i vissa fall väga tyngre än rent estetiska hänsyn. Det vore önskvärt att områdesbestämmelserna tolkas i ljuset av vår tids utmaningar, där både miljö- och energihänsyn får större utrymme, utan att för den skull bortse från det kulturhistoriska perspektivet. Den visuella påverkan solceller har på områdets kulturmiljö bedöms som minimal i förhållande till den samhällsnytta som genereras i form av förnybar energi och klimatanpassning – något som även bidrar till att uppfylla Umeå kommuns och Sveriges övergripande hållbarhetsmål.

Bygglövsavdelningen anser att områdesbestämmelserna, som vann laga kraft 1995, gäller tills de ändras eller upphävs. Dessa bestämmelser baseras på en uppdaterad kulturhistorisk inventering, som bygger vidare på tidigare material – inklusive det som sökande hänvisar till.

Bygglövsavdelningen konstaterar att flera vägar inom området har kulturhistoriskt värde. Särskilt utpekat i den kulturhistoriska inventering som utfördes av Västerbottens museum 1991–1992 är dock den öst–västliga axeln mot Strömbäcks kyrka. Denna vägsträckning bedöms vara det huvudsakliga stråket i dagens bymiljö, med särskilt hög kulturmiljöprägel. Detta dels på grund av dess historiska funktion som processionsväg till kyrkan/herrgårdsbyggnad tidigare, dels som ett tydligt visuellt element i landskapsbilden.

Mot denna bakgrund krävs särskild hänsyn till miljöns karaktär och skyddsvärde vid bygglovsprövning längs detta stråk. Den aktuella fastigheten ligger inom detta känsliga område och bedöms därför utifrån dessa förutsättningar. Även om det gäller ett uthus och takfallet vetter bort från gårdsplanen, bedöms ett beviljat bygglov för solceller på denna plats kunna bidra till en gradvis förändring genom att möjliggöra fler liknande åtgärder inom samma stråk. Detta riskerar att påverka områdets kulturmiljö och helhetskaraktär negativt, vilket strider mot syftet med områdesbestämmelserna.

Bevarandet av områdets särprägel är inte enbart ett ansvar för kommunen, utan kräver även förståelse och hänsyn från de som bor och verkar i området. Det kulturhistoriska värdet är gemensamt och förutsätter ett gemensamt engagemang för att kunna bestå.

Bygglövsavdelningens bedömning kvarstår därför oförändrad.

Ärendet har skickats på remiss till Västerbottens museum för yttrande. Eftersom sökanden hänvisar till ett tidigare yttrande från museet som stöd för sitt argument, betonar museet att detta yttrande också understryker att varje ärende ska prövas individuellt och att solcellspaneler inte automatiskt är lämpliga på andra byggnader i byn. Kulturvärden utgör ett allmänt intresse, vilket innebär att skyddsbestämmelserna inte är riktade till en specifik målgrupp, de gäller för alla. Museet anser att de föreslagna

åtgärderna är tydligt synliga från det offentliga rummet. Västerbottens museum vidhåller Umeå kommuns bedömning i ärendet.

Sökanden har lämnat in en skrivelse där sökanden bemöter museets remissvar, men detta påverkar inte bygglovsavdelningens bedömning.

Den sökta åtgärden strider därför mot 2 kap. 1 och 6 § § och 8 kap. 13 § PBL. Åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL och bygglov ska därför inte ges.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för solenergianläggning på komplementbyggnader på fastigheten Ström 3:11. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse 2480-P95/13.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-06-09

Ärenderedogörelse, daterad 2025-06-09

Ansökan, inkommen 2025-04-10

Situationsplan, inkommen 2025-04-10

Karta/fotomontage, inkommen 2025-04-10

Fotografi 1, 2, 3, 4, 5, 6 och 7, inkomna 2025-04-10

Teknisk beskrivning, inkommen 2025-04-10

Yttrande från sökande, inkommet 2025-04-10

Bilaga 1 från sökande, beslut om bygglov för grannfastighet, inkommen 2025-04-10

Bilaga 2 från sökande, museets yttrande angående grannfastighet, inkommen 2025-04-10

Yttrande från remissinstans, inkommet 2025-06-02

Yttrande från sökande, inkommet 2025-06-08

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Johan Stål (V) med instämmande av Mikael Berglund (S) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut.

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"

## § 149

Diariennr: BN-2025/00250 (BN 2025-000452)

### **Backen 6:1 - Bygglov för väsentlig ändring av idrottsplats med anläggande av konstgräsplan, samt uppförande av ljusanordning**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för väsentlig ändring av idrottsplats med anläggande av konstgräsplan, samt uppförande av ljusanordning.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 9 992 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### **Jäv**

Mikael Berglund (S), ordförande, och Johan Stål (V), tjänstgörande ersättare, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

#### **Motivering till beslutet**

Ansökan avser bygglov för väsentlig ändring av idrottsplats med anläggande av konstgräsplan, samt uppförande av ljusanordning på fastigheten Backen 6:1 som omfattas av detaljplan 2480K-P97/1982

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

Detaljplanen för området anger användningen idrottsändamål och vid den aktuella platsen finns prickmark, mark som inte får bebyggas, en remsa på 20 m mot öster och 18 m mot söder. Den sökta åtgärden innebär att cirka



280 m<sup>2</sup> (av totalt 1 500 m<sup>2</sup>) av konstgräsplanen och tre belysningsstolpar placeras på prickmark, vilket innebär en avvikelse från detaljplanen.

Av 9 kap. 31 b § PBL följer att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt rättspraxis beviljas sällan bygglov för åtgärder på prickad mark, eftersom sådana avvikelser vanligtvis inte anses vara små eller förenliga med detaljplanens syfte. Detta gäller särskilt om åtgärden kan påverka områdets karaktär eller leda till negativa konsekvenser. Syftet med prickad mark i en detaljplan kan vara att skydda specifika områden från bebyggelse för att säkerställa en viss användning av marken, bevara dess karaktär eller förhindra olämpliga eller störande byggnader eller åtgärder på platsen. Den sökta åtgärden är placerad i närheten av ett bostadskvarter, och delvis inom ett område som i detaljplanen är utmärkt som prickad mark. Den prickade marken tillsammans med skogsridån skapar en skyddszon mellan bostäderna och den närliggande idrottsplatsen, i syfte att motverka olägenheter och störningar för de boende i området. Den föreslagna placeringen av åtgärden motverkar syftet, vilket innebär att skyddseffekten för de boende riskerar att försvagas. Ansökan omfattar även sex belysningsstolpar, varav tre placeras på prickmark, med en höjd om 12 meter, vilket ytterligare riskerar att medföra störningar för omgivningen.

En annan omständighet som kan ha betydelse för bedömningen är om avvikelsen behövs för att åtgärden inte kan genomföras på annat sätt utan att avvika från detaljplanen. Det kan i vissa fall vara relevant att beakta om en avvikelse från detaljplanen är nödvändig för att åtgärden ska kunna genomföras. Det ska då framgå att det inte finns något annat rimligt alternativ.

Sökanden har uppgett att den föreslagna platsen är den enda möjliga lokaliseringen för konstgräsplanen, då övriga ytor inom området redan är upptagna för andra ändamål. Väster om den föreslagna ytan finns en anlagd äventyrslekplats och ytan norr därom används vintertid som isbana, vilket gör konstgräs som underlag olämpligt där. Sökande har också framfört att man med detta alternativ tar en mindre yta av skog i anspråk, än om fotbollsplanen skulle placeras mer centrerat på fastigheten.

Det finns möjlighet att planera om området för att skapa fler platser för idrottsaktiviteter inom det planlagda området, som följer gällande bestämmelser, t ex ändra placeringen på äventyrslekplatsen. Vidare påverkar åtgärden grönstruktur och kan innebära att träd tas ned, vilket också bör vägas in i bedömningen.

I detta fall bedöms dock inte behovet väga upp den påverkan som åtgärden medför på planens syfte, nämligen att skapa en skyddszon mellan idrottsverksamheten och omgivande bostäder. Den föreslagna placeringen innebär att denna skyddszon tas i anspråk, vilket kan leda till ökad störning för de boende.

Avvikelsen avseende placering på prickmark kan inte ses som liten och åtgärden är inte heller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Av 9 kap. 31 c § PBL följer att efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse, eller att åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut men åtgärden uppfyller inte någon annan av ovanstående förutsättningar.

Remissinstanser och grannar är hörda i ärendet. Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra mot åtgärden under förutsättning att ljusanordningen inte påverkar de närboende negativt samt att anpassa tider för när ljusanordningen ska användas. Gator och parker framför sammanfattningsvis att så få träd som möjligt ska tas ned. Grannar framför oro för buller, störning från belysning, bollar in på tomter, okontrollerad parkering, nedskräpning mm. De synpunkter, kommentarer och upplysningar som kommit in bedöms kunna tas omhand och lösas av sökande, i det fall det blir aktuellt.

Sammanfattningsvis saknas förutsättningar för att kunna bevilja bygglov för åtgärden enligt någon av bestämmelserna i 9 kap. 30–31 d §§ PBL.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för väsentlig ändring av idrottsplats med anläggande av konstgräsplan, samt uppförande av ljusanordning på fastigheten Backen 6:1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P97/1982.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-05-28  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-05-28  
Ansökan, inkommen 2025-04-09  
Situationsplan, inkommen 2025-04-09 samt 2025-04-16  
Sektionsritning, inkommen 2025-04-16  
Produktinformation, inkommen 2025-05-05  
Yttrande från grannar och remissinstanser

### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

### Förslag till beslut på sammanträdet

Ulrik Berg (M) med instämmande av Mona Westman (S), Karin Svedlert (S), Jonas Wenngren (S) och Sebastian Svahn (S) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Kim Åström (V) – Bifall till ansökan om bygglov.

### Beslutsordning

Tjänstgörande ordförande finner att det finns två förslag till beslut och ställer förslagen mot varandra.

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"

## § 150

Diariennr: BN-2025/00258 (BN 2025-000260)

### **Sandåkern 4 – Bygglov för ändrad användning från serviceboende till bostäder, inredande av ytterligare bostäder, nybyggnad av komplementbyggnad, fasadändringar, tillbyggnad med fläktrum och rivning av två länkbyggnader**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning från serviceboende till bostäder, inredande av ytterligare bostäder, nybyggnad av komplementbyggnad, fasadändringar, tillbyggnad med fläktrum och rivning av två länkbyggnader.

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

2. Patrik Widebo med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 25 604 kr enligt tabell A2.07 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 avser bygglov för ändrad användning från serviceboende till bostäder, inredande av ytterligare bostäder, nybyggnad av komplementbyggnad, fasadändringar, tillbyggnad med fläktrum och rivning av två länkbyggnader. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P194/1969.

Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P194/1969 som anger användningen A, område för allmänt ändamål. I planbestämmelsekatalogen anges om område för allmänt ändamål att marken är avsett att användas för allmänna byggnader, i statlig eller kommunal regi, som till exempel sjukhus, skola eller liknande verksamheter.

#### **Ändrad användning från serviceboende till bostäder och inredande av ytterligare bostäder**

Fastigheten har under lång tid använts som boende. När rådande detaljplan från 1968 upprättades planlades äldreboende som allmänt ändamål. Idag planläggs boende för äldre medborgare, även i form av särskilt boende som kräver biståndsbeslut, som bostad. Nämnden konstaterar att denna ändrade rutin förklarar varför ansökan i nuläget inte följer detaljplanen. Den sökta åtgärden ligger enligt nämnden väl i linje med planens syfte. På platsen har boende varit lokaliserat under lång tid och platsen är mycket lämpad för det ändamålet.

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

#### **Nybyggnad av komplementbyggnad, fasadändringar, tillbyggnad med fläktrum och rivningslov för rivning av två länkbyggnader**

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

Komplementbyggnaden uppförs med en yta på ca 65 m<sup>2</sup> och som ersätter ett mindre befintligt soprum med ungefär samma placering. Fasader utförs med stående träpanel i guldockra och taket utförs i aluminium i mörkgrå kulör. Komplementbyggnaden bedöms följa gällande detaljplan.

Fasadändringarna avser nya balkonger och fönster på hus A, befintliga balkonger på hus C och D glasas in med profillös inglasning. Hus B målas om lika befintlig kulör och tak målas om i kulör S 7502-B, mörkgrå kulör lika

som tidigare tak hade. Fönster i hus C byts ut till lika befintliga.  
Fasadändringarna bedöms följa gällande detaljplan.

Tillbyggnad av fläktrum på ca 67 m<sup>2</sup> vardera uppförs på taken på hus C och D för att uppfylla dagens krav på ventilation i byggnader och bedöms följa gällande detaljplan.

Av 9 kap. 34 § PBL följer att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

De två länkbyggnaderna på vardera sida om hus B omfattas inte av rivningsförbud eller bör bevaras på grund av några eventuella värden.

Förutsättningarna som krävs för att bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad, fasadändringar, tillbyggnad med fläktrum enligt 9 kap. 30 § PBL och rivningslov för att riva länkbyggnaderna enligt 9 kap. 34 § uppfylls och därmed ska bygglov och rivningslov ges.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för ändrad användning från serviceboende till bostäder, inredande av ytterligare bostäder, nybyggnad av komplementbyggnad, fasadändringar, tillbyggnad med fläktrum och rivning av två länkbyggnader. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P194/1969.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-05-26

Ärenderedogörelse, daterad 2025-05-23

Ansökan, inkommen 2025-03-05

Situationsplan, inkommen 2025-04-16

Planritning, inkommen 2025-04-08 och 2025-04-16

Fasadritning, inkommen 2025-04-08

Sektionsritning, inkommen 2025-04-08

Antikvariskt utlåtande, inkommet 2025-03-10

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) – Bifall även till den del av ansökan som avser ändrad användning från serviceboende till bostäder och inredande av ytterligare bostäder.

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag, tillika ordförandens förslag till beslut.

Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bevilja ansökan om bygg- och rivningslov i sin helhet.

### **Upplysningar**

#### **Kungörelse**

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

#### **Verkställbarhet**

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

#### **Startbesked**

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

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd



behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

**Giltighetstid**

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

**Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 151

Diariennr: BN-2025/00246 (BN 2025-000545)

### Stadsliden 3:10 - Bygglov för nybyggnad av kontorshus

#### Beslut

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

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

2. Elisabeth Sondell med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 56 205 kr enligt tabell A2.11 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

#### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan ryms inte inom detaljplanens bestämmelse avseende byggrätt och byggnadshöjd för den aktuella delen av fastigheten.

Inom fastigheten finns byggnader och miljöer med stort kulturhistoriskt värde. Denna byggnad placeras dock på en plats avskild från detta och kommer att omges av byggnader av nyare snitt.

Inom fastigheten finns över 100 000 m<sup>2</sup> byggrätt och inom flera delområden finns onyttjad byggrätt.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovets en liten avvikelse samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovets 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 nybyggnad av en kontorsbyggnad inom fastigheten Stadsliden 3:10. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P06/44. Det finns även ett pågående planarbete för den aktuella platsen. Den pågående planen ska skapa förutsättningar för en ny kontorsbyggnad men ansvarig planhandläggare har informerat att arbetet är i ett tidigt skede och det finns inga handlingar att ta del av ännu.

Samma ansökan och ritningar skickades in och gavs avslag av byggnadsnämnden den 24 april 2024 (Dnr BN 2024-000154). Motiveringen till avslaget var att det inte bedömdes vara en liten avvikelse eller förenligt med detaljplanens syfte.

Kontorsbyggnaden ska uppföras i fem plan samt en suterrängvåning och ges en fasadbeklädnad med svarta metallkassetter och svart papptak. Parkeringsplatser finns i suterrängvåningen och även utanför byggnaden intill befintliga parkeringsplatser. Förslaget uppfyller Umeå kommuns parkeringsnorm.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-05-28  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-05-28  
Ansökan, inkommen 2025-04-29  
Situationsplan, inkommen 2025-04-29

Planritningar, inkommen 2025-04-29  
Fasadritningar, inkommen 2025-04-29  
Sektionsritning, inkommen 2025-04-29  
Illustration, inkommen 2025-04-29  
Bullerutredning, inkommen 2025-05-07  
Yttrande från remissinstanser  
Yttrande från sakägare

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

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

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

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut.

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

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för bifall till ansökan om bygglov.
- Nej-röst för avslag till ansökan om bygglov.

### **Omröstningsresultat**

Med 8 ja-röster mot 3 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att bevilja ansökan om bygglov.

**Umeå kommun**  
**Byggnadsnämnden**

**Sammanträdesprotokoll**  
**2025-06-12**

| Ledamot                                              | Parti                   | Ja       | Nej      |
|------------------------------------------------------|-------------------------|----------|----------|
| Mikael Berglund                                      | (S)                     | X        |          |
| <del>Robert Axebro</del><br>Ers. Marianne Löfstedt   | <del>(C)</del><br>(M)   | X        |          |
| Mona Westman                                         | (S)                     | X        |          |
| Sebastian Svahn                                      | (S)                     | X        |          |
| <del>Novalie Lilja</del><br>Ers. Kennet Hedlund      | <del>(S)</del><br>(S)   | X        |          |
| Jonas Wenngren                                       | (S)                     | X        |          |
| Ulrik Berg                                           | (M)                     | X        |          |
| <del>Maria Olsson</del><br>Ers. Johan Stål           | <del>(V)</del><br>(V)   |          | X        |
| <del>Jeanette Kjellberg</del><br>Ers. Joel Berglund  | <del>(MP)</del><br>(MP) |          | X        |
| <del>Wilma Hvirfvel</del><br>Ers. Elli-Mari Lundgren | <del>(L)</del><br>(M)   | X        |          |
| Fredrik Nyberg                                       | (KD)                    |          | X        |
| <b>Summa</b>                                         |                         | <b>8</b> | <b>3</b> |

## Upplysningar

### Kungörelse

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

### Verkställbarhet

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

### Startbesked

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

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd

behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

**Giltighetstid**

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

**Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 152

Diariennr: BN-2025/00254 (BN 2025-000055)

### **Röbäck 5:15 - Bygglov för nybyggnad av transformatorstation**

#### **Beslut**

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

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

3. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
4. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
5. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 13 739 kr enligt tabell A5.15 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 12 490 kr och en genomförandeavgift på 1 249 kr. Fakturan skickas separat.

#### **Motivering till beslutet**

Ansökan avser nybyggnad av transformatorstation på fastigheten Röbäck 5:15. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en byggnad inom ett område som varken omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelse om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda. Byggnaden skall ha en god form-, färg- och materialverkan samt vara anpassad till platsen.

Transformatorstationen om ca 7 m<sup>2</sup> föreslås placeras på samma plats som en befintlig station står på idag. Den befintliga stationen är uppförd enligt 1980-talets standard och är enligt sökanden inte aktuell att reparera. Den behöver bytas ut för att kunna utföra elleveranser med den säkerhet och enligt de krav som ställs idag. Fastighetsägare har inkommit med synpunkter som är negativa till förslaget och anser att en annan placering bör väljas. De anser även att servitutet som finns på platsen endast avser den befintliga transformatorstationen och medger ingen rätt att byta ut den mot en ny.

Utgångspunkten för ett servitut är att det uppfylla ett behov av stadigvarande karaktär som den s.k. "härskande fastigheten" har. Enligt praxis från domstolar (ex. NJA 1982 s 69, målnummer T226-77) så måste den "tjänande fastigheten" tåla en viss förändrad omfattning av servitutet på grund av ökat eller ändrade behov. Bygglovsavdelningens bedömning är att ansökt åtgärd är en sådan ändring som ryms inom det gällande servitutet och alltså att servitutet medger rätt att uppföra den nya transformatorstationen.

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

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

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av transformatorstation på fastigheten Röbbäck 5:15. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.



Transformatorstationen om ca 7 m<sup>2</sup> placeras intill en befintlig äldre transformatorstation som avses rivas. Befintlig station är uppförd enligt 1980-talets standard och är enligt sökanden inte aktuell att repareras. För platsen finns ett servitut som antogs när den nuvarande stationen uppfördes.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-05-23  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-05-23  
Ansökan, inkommen 2025-01-17  
Situationsplan, inkommen 2025-02-27  
Plan- och fasadritningar, inkommen 2025-01-17  
Servituthandlingar, inkomna 2025-03-27 och 2025-04-07  
Yttrande från sökande  
Yttrande från remissinstans  
Yttrande från sakägare

### Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

### Beslutsordning

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

### Upplysningar

#### Kungörelse

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

#### Verkställbarhet

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

### Slutbesked

Byggnaden eller åtgärden får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att 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](https://shb.umea.se/ume-bygg-slut)

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

### Giltighetstid

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

### Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

### Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

### Beslutet kan överklagas

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

## § 153

Diariennr: BN-2025/00256 (BN 2025-000392)

### **Stöcksjö 18:34 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage med carport och stödmur**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage med carport och stödmur.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 16 986 kr enligt tabell A20.01 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 april 2025 och handläggningstiden har överskridits med 1 vecka.

#### **Motivering till beslutet**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage med carport och stödmur på fastigheten Stöcksjö 18:34. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P HO A4/6.

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

Enligt detaljplanen ska garage och carport placeras med entrésida minst 6 m från tomtgräns och övriga sidor minst 3 m från tomtgräns. I planbestämmelserna står det även att tomtillustration ska i möjligaste mån följas.

Sökt enbostadshus är planenligt men sökt garage med carport är placerat 2,5 m från tomtgräns mot grannfastighet i norr som är ett naturområde. Det är en avvikelse mot detaljplanen med 0,5 m. Enligt tomtillustrationen ska komplementbyggnaden på fastigheten placeras på den södra sidan av

fastigheten och sökt garage med carport är placerad på den norra sidan av fastigheten.

En grundläggande förutsättning är att åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Placeringen av sökt garage med carport innebär avvikelse mot detaljplanen beträffande placering närmare tomtgräns än 3 m samt att tomtillustrationen inte följs. Sökt åtgärd överensstämmer alltså inte med detaljplanen.

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

Sökta åtgärder gäller nybyggnation på en obebyggd tomt och det finns möjligheter att placera garage med carport minst 3 m från tomtgräns. Enligt tomtillustrationen som ska i möjligast mån följas framgår det att komplementbyggnaden är tänkt att placeras på den södra sidan av fastigheten och inte på den norra sidan. Placeringen på den norra sidan av fastigheten innebär att infarten till sökt garage med carport placeras i anslutning till gatans vändplats. Enligt planbeskrivningen är vändplatsen avsedd för bland annat fordon som ska hämta sopor inom området. Placering av infart mot vändplats överensstämmer inte med tomtillustrationen och infarten bör vara mot lokalgatan likt tomtillustrationen.

Förslaget innebär även att en stödmur på cirka 6 till 7 m med en höjd på 1 m placeras i nära anslutning till tomtgräns i norr mot naturområde. Bedömningen är att det är möjligt att nyttja tomtens förutsättningar bättre och anpassa marken på tomten på ett mer naturligt sätt för att undvika att behöva bygga en stödmur. Till att börja med genom att följa detaljplanen och tillhörande tomtillustration.

Sökt garage med carport och stödmur bedöms inte vara anpassad till tomtens förutsättningar och rådande stads- och landskapsbild.

Ansökan avviker från detaljplanen avseende placering samt att tomtillustrationen inte följs och det kan inte ses som en liten avvikelse från

gällande detaljplan. Åtgärden är inte heller nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Av 9 kap. 31 c § PBL följer att efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sökt åtgärd tillgodoser varken ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Inte heller innebär sökt åtgärd en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sökande har inkommit med en skrivelse som finns att läsa i sin helhet i ärenderedogörelsen. Sammantaget skriver sökande bland annat att garagets avvikelse är liten då det endast är 0,5 m från tomtgräns. Det finns ingen bebyggelse på den norra sidan och dess påverkan på närboende och omkringliggande miljö är minimal. Stödmuren är ett komplement för att hantera nivåskillnader och är nödvändig lösning för att kunna nyttja tomten på ett säkert sätt och är lämplig ur ett funktionellt och estetiskt perspektiv. Placeringen av byggnaderna är den bästa möjliga lösningen med hänsyn till tomtens förutsättningar.

Trots inkommen skrivelse kvarstår bygglovsavdelningens bedömning.

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

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus, garage med carport och stödmur på fastigheten Stöcksjö 18:34. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P11/47.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter om bygglovet har inkommit.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-05-28  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-05-28  
Ansökan, inkommen 2025-04-01  
Situationsplan, inkommen 2025-04-01  
Plan- och sektionsritning, inkommen 2025-04-01  
Fasadritning, inkommen 2025-04-01  
Markplaneringsritningar, inkomna 2025-04-01  
Fasad-, plan och sektionsritning, inkommen 2025-04-01  
Yttrande från sökande, inkommet 2025-04-22  
Yttrande från remissinstans, inkommet 2025-05-13

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

### **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”

## § 154

Diariennr: BN-2025/00265 (BN 2025-000607)

### Vidar 5 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad med förråd

#### Beslut

1. Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av sakägare och andra instanser samt 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 omfattar en tillbyggnad som följer detaljplanens bestämmelser och som är väl utformad i relation till annan bebyggelse på platsen.

Ansökan avser en fastighet där det råder planstridigt utgångsläge. Det medför att sakägare ska ges möjlighet att yttra sig över ansökan. Därför beslutar byggnadsnämnden att återremittera ärendet för hörande av sakägare. Om inga negativa synpunkter inkommer ges ordförande i delegation att besluta i ärendet.

#### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Vidar 5 och omfattas av detaljplan 2480K-P100/1944.

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

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-05-28

Ärenderedogörelse, daterad 2025-05-28

Ansökan, inkommen 2025-05-12

Situationsplan, inkommen 2025-05-12

Fasad, plan och sektionsritning, inkommen 2025-05-28

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) – Återremiss för hörande av sakägare samt delegation till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer.

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

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut.

Ordföranden ställer först förslaget om återremiss och delegation till ordföranden att besluta i ärendet mot att avgöra ärendet idag.

Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet och delegera till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer.

### **Beslutet ska skickas till**

Sökande



## § 156

Diariernr: BN-2025/00005

### **Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden maj 2025**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under, maj 2025.

#### **Ärendebeskrivning**

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

#### **Ordförandebeslut enligt delegation från byggnadsnämnden**

2 beslut om bygglov enligt förteckning.

#### **Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation**

1. Bygglov:

- 223 (23 + 200) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
- 1 godkännande av förrättning och 2 yttranden vid samråd enligt förteckning.

2. Detaljplanering:

- 2 beslut (återkallade ärenden) enligt förteckning.

3. Bostadsanpassning:

- 80 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 1 199 017 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

#### **Anmälningssärenden**

- 2 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 delvis ändrat och 1 upphävt BN beslut.
- 1 dom/beslut i överklagat förhandsbesked.

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2025-06-12

---

**Beredningsansvarig**

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 157

Diariennr: BN-2025/00282

### **Inbjudan: Sustainable Construction Visions for Artic Living - SCABEAC Summit 2025**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden godkänner att Ulrik Berg (M), ledamot, deltar i Sustainable Construction Visions for Artic Living - SCABEAC Summit 2025 i Oulu, Finland, den 12–14 augusti 2025.

#### **Ärendebeskrivning**

Inbjudan att delta i Sustainable Construction Visions for Artic Living - SCABEAC Summit 2025 i Oulu i Finland.

SCABEAC-toppmötet är utformat för nätverkande bland innovativa byggföretag, små och medelstora företag och startups från norra Sverige, Norge och Finland. Det avslutande SCABEAC-evenemanget kommer att fokusera på hållbart byggande under arktiska förhållanden, och erbjuder en unik plattform för företag att utforska nya möjligheter och samarbeten.

#### **Beslutsunderlag**

Inbjudan med program

#### **Beslutet ska skickas till**

Ulrik Berg