

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 21 maj 2025 kl. 09:00–11:55, 13:00–13:55

Plats: Saluten, Länken

Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande, ej § 130
Karin Svedlert (S) ersättare för Mikael Berglund (S) § 130
Robert Axebro (C), vice ordförande
Mona Westman (S)
Sebastian Svahn (S)
Novalie Lilja (S)
Jonas Wenngren (S)
Ulrik Berg (M)
Maria Olsson (V)
Joel Berglund (MP) ersättare för Jeanette Kjellberg (MP)
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Wilma Hvirfvel (L)
Elli-Mari Lundgren (M) ersättare för Jan Kollberg (KD)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Robert Axebro och Sebastian Svahn § 130

Sekreterare: *Digital signering* § 103, 107-134
Hannele Häkkinen

Ordförande: *Digital signering* *Digital signering*
Mikael Berglund Robert Axebro § 130
§ 103, 107-129, 131-134

Justerare: *Digital signering* *Digital signering*
Robert Axebro Sebastian Svahn § 130

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2025-05-21
Anslaget har satts upp: 2025-05-27
Anslaget tas ner: 2025-06-18
Förvaringsplats: Stadshuset, Bygglövsavdelningen
Underskrift: *Digital signering*
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Karin Svedlert (S) § 103, 107-129, 131-132, 134

Jannice Persson (S) § 103, 107-119

Albin Norman (S)

Kennet Hedlund (S)

Johan Stål (V)

Kim Åström (V)

Stina Fahlgren (C)

Tjänstepersoner

Adrian Hammar, planarkitekt § 103

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 103, 107-115

Marie Häggström, lantmäterichef § 103, 107-115

Niklas Forsgren, kommunikatör § 103, 107-117

Harry Bertilsson, tf. planchef § 103, 107-119

Erika Nilsson, enhetschef Detaljplanering § 103, 107-119

Anna Flatholm, stadsarkitekt § 103, 107-119

Camilla Högdahl, HR-chef § 107-111

Magdalena Blomquist, planarkitekt § 114-117

Tobias Westerlund, planarkitekt § 117

Sandra Thomée, planarkitekt § 118

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 120

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare § 120-123

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 120-126

Emelie Wållberg, enhetschef lov § 120-134

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 120-134

Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 127-128

Bruno Alves, bygglovhandläggare § 129-130

Alexander Jaako, bygglovhandläggare § 131

Mary Pettersson, bygglovhandläggare § 131-133

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

- § 103 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv maj 2025
- § 107 Förvaltningschefen informerar
- § 108 Hantering av nämndinitiativ
- § 109 Information: Rapport om byggnadsnämndens personuppgiftshantering
- § 110 Yttrande över remiss: Reviderad policy och riktlinje för inköps- och upphandlingsverksamhet
- § 111 Årlig uppföljning 2024 Systematiskt arbetsmiljöarbete och Aktiva åtgärder
- § 112 Yttrande över remiss: Tre rapporter från Boverket om genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda (rapporterna 2025:3, 2025:6 och 2025:8)
- § 113 Yttrande över remiss: Boverkets rapport Uppdrag att utveckla reformen med certifierade byggprojekteringsföretag (2025:2)
- § 114 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 115 Detaljplan för Blocket 1 - efter bordläggning
- § 116 Detaljplan för Ön 1:96 med flera (Norra Ön) - efter bordläggning
- § 117 Detaljplan för Hammaren 1 med flera och Detaljplan för Släggan 6
- § 118 Detaljplan för del av fastigheten Backen 5:7 med flera
- § 119 Bygglovsavdelningen informerar
- § 120 Sörfors 4:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus
- § 121 Ön 6:70 - Förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus
- § 122 Innertavle 9:12 och 9:13 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnader
- § 123 Bronsdolken 1 - Förhandsbesked för ändrad användning från butik till utbildning, tillbyggnad samt nybyggnad av carport
- § 124 Hissjön 5:3 - Bygglov för nybyggnad av teknikbyggnad
- § 125 Degernäs 5:23 - Bygglov för nybyggnad av garage
- § 126 Teglet 1 och Teglet 2 - Bygglov för nybyggnad av vårdlokaler
- § 127 Laven 2 - Bygglov för tillbyggnad av kontor/affärslokaler och rivningslov för rivning av befintligt garage
- § 128 Marknadsplatsen S:1 - Bygglov för skyltpylon
- § 129 Sofiehem 3:1 - Förlängning av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av kontorslokaler till och med 2032-04-30
- § 130 Backen 6:2 - Rivningslov för rivning av enbostadshus och komplementbyggnad
- § 131 Sörmjöle 5:172 – Tillsynsärende

- § 132 Grottan 9 – Tillsynsärende
- § 133 Lagmannen 5 – Tillsynsärende
- § 134 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden april 2025

§ 103

Diariernr: BN-2025/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv maj 2025

Beslut

1. Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan för dagens sammanträde.
2. Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:
 - Mikael Berglund (S), ordförande, i ärende 28 (§ 130) Backen 6:2 - Rivningslov för rivning av enbostadshus och komplementbyggnad.
 - Karin Svedlert (S), ersättare, i ärende 31 (§ 133) Lagmannen 5 – Tillsynsärende.
3. Byggnadsnämnden utser Sebastian Svahn (S) att justera ärende 28 (§ 130) Backen 6:2 - Rivningslov för rivning av enbostadshus och komplementbyggnad då jäv föreligger för ordförande Mikael Berglund (S).

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 21 maj 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 2025-05-21

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 107

Diariennr: BN-2025/00006

Förvaltningschefen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

- Lönerevision
- Resultat av Svensk Näringslivs enkätundersökning angående lokalt företagsklimat 2024

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

§ 108

Diariernr: BN-2025/00167

Hantering av nämndinitiativ

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att anta och arbeta enligt anvisning för hantering av nämndinitiativ enligt bilaga 1.

Ärendebeskrivning

I 4 kap. 20 § kommunallagen (2017:725) sägs att "Varje ledamot i en nämnd får väcka ärenden i nämnden". Bestämmelsen innebär att en eller flera ledamöter tillsammans kan väcka ärenden i nämnden och det kallas för ett nämndinitiativ. Dessa ska hanteras av nämnden. Förekomsten av nämndinitiativ upplevs ha ökat med följd att även osäkerheten och frågeställningarna ökat bland både förtroendevalda och tjänstepersoner.

Kommunfullmäktige har reviderat reglementet för styrelse och nämnder som innehåller gemensamma bestämmelser och arbetsformer avseende nämndinitiativ.

Förslag ny skrivning kring nämndinitiativ

Nämndinitiativ

Ett nämndinitiativ är ett sätt för en enskild ledamot eller för flera ledamöter tillsammans att nyttja kommunallagens möjlighet att väcka ett ärende i nämnden. För att ärendet ska kunna väckas vid nämndens sammanträde måste initiativet ligga inom nämndens uppdrag och ansvarsområde. Nämndinitiativ ska lämnas skriftligt.

Nämndinitiativ kan lämnas inför eller under ett sammanträde. Endast de ledamöter som tjänstgör vid sammanträdet har rätt att lämna nämndinitiativ. Om ledamot väcker ärende i nämnd under pågående sammanträde ska ärendet hänskjutas till förvaltning för beredning om ärendet inte kan avgöras under sammanträdet.

Hanteringen av nämndinitiativ har även tydliggjorts med anvisningar.

Förslag anvisning

För att ytterligare underlätta hanteringen har stadsledningskontoret tagit fram ett förslag till anvisning för hantering av nämndinitiativ i Umeå kommun enligt bilaga 1. Anvisningen syftar till att skapa en enhetlig och rättssäker hantering av nämndinitiativ i Umeå kommun.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-11

Protokollsutdrag KF 2025-03-31 § 63

Bilaga 1, Anvisning för hantering av nämndinitiativ

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämndens verksamheter

§ 109

Diariennr: BN-2025/00166

Information: Rapport om byggnadsnämndens personuppgiftshantering

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

I uppdraget som dataskyddsombud ingår även att övervaka efterlevnaden av dels dataskyddsförordningen, dels nationella kompletterande dataskyddsbestämmelser och organisationens arbete och implementerade styrdokument för skydd av personuppgifter (granskning). Umeå kommun har upphandlat Insatt AB för att oberoende att utföra granskningsdelen därigenom uppfylla det lagstadgade kravet på dataskyddsombud enligt dataskyddsförordningen.

Granskningen omfattar den personuppgiftsansvariga nämndens hantering av personuppgiftsincidenter och därtill kopplad dokumentation.

Granskningen utgår från följande underlag:

- nämndens svar i utskickat fråge- och svarsformulär angående incidenthantering och
- dess styrdokument för incidenthantering/incidenthanteringsplan (plan, riktlinje, rutin eller motsvarande) samt eventuell intern incidentslogg och instruktion/informationstext på intranätet angående hur kommunens medarbetare ska rapportera internt.

Syftet med granskningen är att granska de personuppgiftsansvariga nämndernas hantering av personuppgiftsincidenter, sammanställa granskningsresultatet och om det finns brister i det granskade underlaget komma med åtgärdsförslag.

Insatt AB har nu sammanställt dataskyddsombudets granskningsrapporter för 2024 avseende hantering av personuppgiftsincidenter.

Byggnadsnämnden får information om granskningsrapporten avseende nämndens verksamhetsområde.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-11
Granskningsrapport Byggnadsnämnden

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

§ 110

Diariennr: BN-2025/00132

Yttrande över remiss: Reviderad policy och riktlinje för inköps- och upphandlingsverksamhet

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrande över *Reviderad policy och riktlinje för inköps- och upphandlingsverksamhet* enligt nedan.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen genomför på uppdrag av kommunfullmäktige en revidering av upphandlingspolicyn och tillhörande riktlinjer. En nuläges- och omvärldsbevakning har genomförts i kommuner som är jämförbara med Umeå sett till storlek, antal anställda, kommuntyp etc. Mot bakgrund av genomförd omvärlds- och nulägesanalys och genomförda revisionsgranskningar har förslag till förändrad inköpsverksamhet i Umeå kommun tagits fram. Förslaget har ej utformats för att fastställas eller godkännas, förslaget ska snarare ses som en principiell förklaring till de förändringar som föreslås genomföras i policy, riktlinjer och reglemente. Förslaget till förändrad inköpsverksamhet har på så sätt utgjort grund för det förslag till policy för upphandlings- och inköpsverksamhet samt det förslag till riktlinjer för upphandlings- och inköpsverksamhet som nu färdigställts och skickats på remiss till nämnder/bolag.

Yttrande

Bakgrundsbeskrivning, nulägesanalys och ansvarstagande

Nämnden anser att bakgrundsbeskrivning och nulägesanalys behöver kompletteras utifrån ett lärande och ansvarstagande perspektiv. Flera viktiga delar i förslaget är inte nya och analysen bör omfatta frågan om brister i ansvarstagandet. Exempelvis har det inom kommunen tagits fram åtgärdsförslag för upphandling med hänsyn till klimat och resursnyttjande inom projektet "Klimathänsyn i upphandling". Rekrytering av hållbarhetstrateger enligt åtgärdsförslag 1 har diskuterats inom upphandlingsbyrån men beskrivning av eventuellt genomförande och

utvärdering saknas i analysen. Bilden nedan med åtgärdsförslagen är hämtad från rapporten som finns för nedladdning på kommunens hemsida.

Åtgärdsförslag 1: Anställ två hållbarhetsstrateger till Upphandlingsbyrån
 Åtgärdsförslag 2: Addera hållbarhetsansvar till anskaffningsrådet
 Åtgärdsförslag 3: Utredning av eventuella ökade kostnader och hur dessa ska hanteras
 Åtgärdsförslag 4: Tillägg till "Regler vid inköp, upphandling och avtal"
 Åtgärdsförslag 5: Förtydliga roller och ansvar för hållbar upphandling
 Åtgärdsförslag 6: Utveckla rutin som säkerställer uppföljning av hållbarhetskrav
 Åtgärdsförslag 7: Utbildning om klimat och cirkulär ekonomi
 Åtgärdsförslag 8: Studie med fokus på bygg, entreprenader, fastighetsdrift och tekniska konsulter
 Åtgärdsförslag 9: Transporter – minskade utsläpp och cirkulär ekonomi
 Åtgärdsförslag 10: Livsmedel – minskade utsläpp och cirkulär ekonomi
 Åtgärdsförslag 11: IT-produkter – minskade utsläpp och cirkulär ekonomi
 Åtgärdsförslag 12: Möbler – minskade utsläpp och cirkulär ekonomi

Rubriken syfte

I förslaget anges att syftet med policyn är att tydliggöra förhållningssätt och principer som ligger till grund för utformningen av kommunens upphandlings- och inköpsverksamhet. Nämnden anser att en policy inte bör innehålla organiserande styrning och att detta inte är i linje med kommunens "Riktlinje för styrande dokument" beslutad av kommunstyrelsen 2024-01-16, § 9.

Dokumenttyp	Innehåll	Kan beslutas av
Policy	Beskriver övergripande förhållningssätt eller principer för kommunen inom ett område. De är översiktliga, generella och hållbara över tid. De lämnar ett stort handlingsutrymme.	Kommunfullmäktige
Riktlinje	Vägleder och ger konkret stöd kring hur verksamheten ska utföras inom ett visst område. De kan beskriva arbetssätt och innehålla ska-krav och är därför mer detaljerade än en policy.	Kommunfullmäktige och nämnder/styrelse inom sitt uppdrag enligt reglemente

Bilden nedan har kommunen tagit fram för att beskriva skillnaden mellan organiserande, aktiverande och normerande styrning samt typen av dokument som reglerar delarna.



Rubriken principer och förhållningssätt

Nämnden anser att sista punkten bör utgå eftersom den som inriktningsmål är omhändertagen inom program social hållbarhet. Policyns bidrag till uppfyllelse av inriktningsmålen finns i tredje punkten.

Under denna rubrik med underrubriker finns en målkonflikt då det samtidigt anges att upphandling och inköp är ett strategiskt verktyg för att kommunfullmäktiges inriktningsmål uppfylls. Vidare sägs att; *Av kommunfullmäktige fastställd prioriteringsordning ska prägla utformning av kommunens inköpsverksamhet samt enskilda upphandlingarnas utformning och innehåll.*

Prioriteringsordningen anger:

- Medel före grunduppdrag: Tillgängliga medel styr grunduppdragets omfattning (bredd/djup)
- Grunduppdrag före inriktningsmål: Om tillgängliga medel ej räcker ska grunduppdrag fastställt av kommunfullmäktige prioriteras före inriktningsmål fastställda av kommunfullmäktige.
- Grunduppdrag och inriktningsmål före tilläggsuppdrag: Om tillgängliga medel ej räcker ska grunduppdrag och inriktningsmål fastställt av kommunfullmäktige prioriteras före eventuella tilläggsuppdrag fastställda av kommunfullmäktige.

Nämnden anser att det finns en risk att prioriteringsordningen tillsammans med förslaget till policy hämmar en effektiv och kreativ upphandlings- och inköpsverksamhet utifrån en helhetssyn på samhällsutmaningarna. Nämnden anser att en policy och/eller riktlinjer bör innehålla strategiska förhållningssätt som förutom effektivitet tydliggör övergripande förhållningssätt till innovation, miljö, etik och sociala hänsyn.

Rubriken ansvarsfördelning i Riktlinjen

Nämnden anser att det principiellt är mer ändamålsenligt med en centralt placerad funktion för de små nämnderna som bistår med insatser i de fåtal upphandlingar som förekommer hos vissa nämnder under ett år. Upprätthållande av kompetens/kvalitet är utmanande och kostsamt när volymerna är små. Ett principiellt ställningstagande i denna och motsvarande sakfrågor vore vällovligt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-25

Protokollsutdrag KS 2025-03-18, § 48

Förslag till förändrad upphandlings- och inköpsverksamhet

Remissversion - Policy för upphandlings- och inköpsverksamhet

Remissversion - Riktlinje för upphandlings- och inköpsverksamhet

Beredningsansvariga

Harry Bertilsson, tf. planchef

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 111

Diariennr: BN-2025/00208

Årlig uppföljning 2024 Systematiskt arbetsmiljöarbete och Aktiva åtgärder

Beslut

Byggnadsnämnden bedömer att verksamheterna har ett fungerande systematiskt arbete för arbetsmiljö och aktiva åtgärder, och godkänner prioriteringar som föreslås för 2025.

Ärendebeskrivning

Både det systematiska arbetsmiljöarbetet och arbetet med aktiva åtgärder för att främja lika rättigheter och möjligheter ska årligen följas upp. Rapporten sammanfattar byggnadsnämndens arbete från föregående år. Vilka insatser som genomförts, goda exempel, hur samverkan fungerat och vilka utmaningar som finns. Prioriteringar inför kommande år sammanfattas och konkretiseras med åtgärder i en bifogad handlingsplan.

Förvaltningens bedömning är att verksamheterna har ett fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete och för 2025 är fokus att bevara den goda arbetsmiljön genom arbete med friskfaktorer, förbättra strukturen för dokumentation av arbetsmiljöarbetet, motverka stress och främja återhämtning samt öka intresset för rollen som skyddsombud.

Arbetet med aktiva åtgärder för lika rättigheter och möjligheter, har fokus på att säkerställa tillräcklig kunskap och upprätthållande av en god kultur.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-05-08

Rapport Årlig uppföljning SAM och aktiva åtgärder 2024 BN

Bilaga 1: Resultatrapport Årlig uppföljning 2024 BN

Bilaga 2: Handlingsplan Årlig uppföljning 2025 BN

Beredningsansvariga

Camilla Högdahl, HR-chef
Harry Bertilsson, t.f. planchef
Marie Häggström, lantmäterichef
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Föredragande

Camilla Högdahl, HR-chef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Camilla Högdahl, HR-chef

§ 112

Diariernr: BN-2025/00131

Yttrande över remiss: Tre rapporter från Boverket om genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda (rapporterna 2025:3, 2025:6 och 2025:8)

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrande över *Boverkets tre rapporter om genomförandet av direktivet om byggnaders energiprestanda enligt bilagt yttrande.*

Ärendebeskrivning

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att fastställa metoder och definitioner enligt direktivet om byggnaders energiprestanda samt att ta fram underlag för genomförandet av krav inom solenergi i samma direktiv.

Boverket har tagit fram tre rapporter som nu är ute på remiss:

1. Metoder, definitioner och krav inom solenergi i direktivet om byggnaders energiprestanda (Rapport 2025:3)
2. Översyn av systemet med energideklarationer (Rapport 2025:6)
3. Hållbar mobilitet (Rapport 2025:8).

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har getts möjlighet att lämna synpunkter på dessa tre rapporter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-05-07

Byggnadsnämndens yttrande, daterad 2025-05-07

Boverkets rapporter

- Metoder, definitioner och krav inom solenergi i direktivet om byggnaders energiprestanda
- Översyn av systemet med energideklarationer – Förslag på författningsändringar, delredovisning av regeringsuppdrag

- Hållbar mobilitet

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Johan Granberg, byggnadsinspektör

Mikael Sjöström, byggnadsinspektör

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 113

Diariennr: BN-2025/00175

Yttrande över remiss: Boverkets rapport Uppdrag att utveckla reformen med certifierade byggprojekteringsföretag (2025:2)

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrande över *Boverkets rapport Uppdrag att utveckla reformen med certifierade byggprojekteringsföretag enligt bilagt yttrande.*

Ärendebeskrivning

Boverket har skrivit en rapport på regeringsuppdraget att utveckla reformen med certifierade byggprojekteringsföretag (LI2024/01379). Rapporten är en konsekvensutredning och innehåller förslag på ändringar i PBL och PBF. Boverket ger förslag på hur reformen med certifierade byggprojekteringsföretag skulle kunna utvecklas.

Boverket bedömer att systemet med certifierade byggprojekteringsföretag fortsättningsvis ska omfatta de redan ingående utformnings- och tekniska egenskapskraven. Boverket bedömer att systemet med certifierade byggprojekteringsföretag skulle kunna utökas till att även omfatta delar av byggprocessen. Detta föreslås bland annat genom att inkorporera kontrollplanen och rollen som kontrollansvarig i systemet.

Boverket föreslår

- En ändring av namn på rollen då deras ansvar kommer att handla om mer än bedömning av projektering. Boverkets förslag är certifierade byggbedömningsföretag, CBF.
- En ändring av plan- och bygglagen (2010:900), PBL, gällande vilka byggnader som omfattas. Detta bland annat för att på föreskriftsnivå kunna justera vilka typer av byggnader som ska ingå i systemet.
- Att om ett CBF används behövs endast tekniskt samråd i vissa fall. I de fall samråden behövs ska CBF närvara.

- Att om ett CBF används ska kommunen ej genomföra arbetsplatsbesök och att tillsynen under uppförandet ska göra gemensamt med CBF.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har fått möjlighet att lämna synpunkter på Boverkets rapport.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-05-07

Byggnadsnämndens yttrande

Boverkets rapport: Uppdrag att utveckla reformen med certifierade byggprojekteringsföretag

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Peter Berggren, byggnadsinspektör

Magnus Sjöström, byggnadsinspektör

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 114

Diariernr: BN-2025/00007

Information från planeringsutskottets sammanträden

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 22 april och 6 maj 2025 bland annat gällande:

- Norra Ön - Skyddsåtgärder
- Utvidgning av verksamhetsområde för vatten och spillvatten – uppsamlingsärende 2025
- Remiss: Betänkandet Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö
- Samråd om strategisk miljöbedömning av Nationell naturrestaureringsplan (NRP)
- Deltagande Trästads årsmöte 27 maj
- Markanvisning Kopparn 46
- Markanvisningsavtal för del av fastigheten Umeå Böleå 12:2
- Remissvar: Boverkets rapport Uppdrag att främja en cirkulär ekonomi i bygg- och fastighetssektorn (2024:25)
- Förslag på åtgärder för genomförande i kommande länstransportplan
- Förslag till svar på remiss: Ökat regionalt inflytande avseende flyglinjer med allmän trafikplikt KS2025/00247
- Nya föreskrifter för avfallshantering i Umeå kommun - Antagande
- Informationsärenden
 - Information om kommande lagförslag: Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv (SOU 2024:84)
 - Info om markanvisningsförfrågan Stallbacken
 - Bostadsbyggandet i Umeå kommun
 - Trafikverkets uppdrag att ta fram ett förslag till en trafikslagsövergripande nationell plan för transportinfrastrukturen för perioden 2026–2037

- Pågående och kommande arbeten inom infra/trafikområdet
- Tematisk översiktsplan, stadsdelskomplettering
- Information om skyddsåtgärder i närhet av Umeälven.
- Markanvisning Olofsdal
- Information om projektet "Med ön som katalysator – lokala modeller för omsorg och social välfärd i arktiska landsbygder"

Beredningsansvarig/Föredragande

Harry Bertilsson, tf. planchef

§ 115

Blocket 1

Diariennr: BN-2018/01531

Detaljplan för Blocket 1 - efter bordläggning

Beslut

Byggnadsnämnden bordlägger ärendet fram till nämndens sammanträde den 12 juni 2025.

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 (m² 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 2025-04-10

Beredningsansvarig

Clara Ganslandt, planchef

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bordläggning fram till nämndens sammanträde i juni.

Beslutsordning

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

Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bordlägga ärendet.

Beslutet ska skickas till

Sökanden

§ 116

Ön 1:96

Diariennr: BN-2013/00345

Detaljplan för Ön 1:96 med flera (Norra Ön); nu fråga om ändrad avgränsning av planområde - efter bordläggning

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att ändra avgränsning av planområdet för detaljplanen för Ön 1:96 med flera.

Syfte

Syftet med detaljplanen är bland annat att skapa planmässiga förutsättningar för utveckling av en ny stadsdel på norra Ön. Planförslaget möjliggör för ca 2 800 nya bostäder, verksamheter, grundskola och två förskolor, samlade parkeringslösningar samt ny gång- och cykelbro och ny bil-, gång- och cykelbro.

Ärendebeskrivning

Planbesked gavs den 15 juni 2016, § 186, och därefter påbörjades planarbetet med detaljplanen för norra Ön (BN 2013/00345). Förslag till detaljplan för norra Ön var ute på samråd under perioden 5 januari – 4 februari 2021. Efter samrådet har omfattande utredningar kring framför allt stabilitet och erosion samt artskyddet tagits fram, bl.a. med anledning av inkomna yttranden.

Detaljplanen innebär påverkan på värdefulla naturmiljöer, dels genom bebyggelse, dels genom stabiliserande åtgärder längs strandbrinken som krävs för att kunna bebygga norra Ön. Inom planområdet har ett flertal arter identifierats och det finns risk för att flera av dem kan komma att påverkas negativt.

Detaljplaneområdet för norra Ön föreslås utökas till att även omfatta det område, i mitten på Ön, som är utpekad som park och natur i fördjupad översiktsplan för Ön. Syftet med utökningen av planområdet är därmed att

säkerställa viktiga livsmiljöer, inom planområdet, för skyddade arter som kan komma att påverkas av bebyggelseutvecklingen på norra Ön.

Naturmiljöerna i området planeras att bevaras och utvecklas så att de kan bidra till en gynnsam populationsutveckling av berörda skyddade arter.

Planområdet föreslås även ändras till att inte omfatta de gång- och cykelbroar som planläggs i detaljplan för Ön 1:96 med flera – broetapp, ärende BN-2024/00060.

Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist, planarkitekt
Harry Bertilsson, t.f. planchef

Föredragande

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-30

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande

§ 117

Hammaren 1 m.fl. och Släggan 6

Diariennr: BN-2019/00453 och BN-2020/00929

Detaljplan för Hammaren 1 med flera och Detaljplan för Släggan 6

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslutar ärendet för detaljplanen för Hammaren 1 med flera (BN-2019/00453).
2. Byggnadsnämnden avslutar ärendet för detaljplanen för Släggan 6 (BN-2020/00929).
3. Byggnadsnämnden beslutar att de två planområdena inkluderas i detaljplanen för Skvadronen 2 (BN-2020/00930) för vidare handläggning.

Ärendebeskrivning

Planbesked för Hammaren 1 med flera beviljades 19 juni 2019.

Planområdet omfattar hela kvarteret Hammaren med ca 3 800 m² och är beläget inom Centrumfyrkanten, mellan Västra Esplanaden och Sveagatan. Fastigheterna Hammaren 1 och 2 är idag bebyggda. Huvudbyggnaderna har bedömts kulturhistoriskt värdefulla och är upptagna i Byggnadsordning för Centrumfyrkanten. Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, kontor och handel. Syftet är också att värna både kulturmiljö- och stadsbildsvärden. Giltigt bygglov för annan placering av de två huvudbyggnaderna ska finnas innan detaljplanen kommer antas.

Planbesked för Släggan 6 beviljades 19 augusti 2020. Planområdet omfattar hela kvarteret Släggan med ca 4 200 m² och är beläget söder om kvarteret Hammaren. Inom planområdet finns idag hotell, parkeringshus och verksamheter. Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för utökad byggrätt för bostäder, kontor, parkering, hotell och verksamheter.

Planbesked för Skvadronen 2 beviljades 19 augusti 2020. Planområdet omfattar mark i privat och kommunal ägo inom ett område om ca 13 500 m². Området är beläget inom stadsdelen Väst på Stan, mellan Västra Esplanaden och Ridvägen. Inom planområdet finns idag kontor och parkering. I den norra delen finns en f.d. sjukhusbyggnad som tillhört Norrlands dragonregemente och i anslutning till den finns kvartersparken Dunkerslunden. Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och kontor. Syftet är också att säkerställa ett parkområde samt allmänt gång- och cykelstråk.

De tre detaljplanerna angränsar till varandra och har likartade förutsättningar. För att på bästa sätt kunna se till helheten i området samt för att samordna planarbete och utredningar föreslås de tre ärendena slås ihop inför planstart. Omfattningen av planområdet kan fortsatt komma att utredas i arbetet med detaljplanen för Skvadronen 2 med flera.



Karta med planområdena för Hammaren 1 med flera, Släggan 6 och Skvadronen 2.

Beredningsansvariga

Tobias Westerlund, planarkitekt

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Föredragande

Tobias Westerlund, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att avsluta ärenden enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till
Sökande

§ 118

Backen 5:7, Backen 5:44

Diariennr: BN-2024/00206

Detaljplan för del av fastigheten Backen 5:7 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för del av fastigheten Backen 5:7 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av det befintliga 12 kV ställverket med en förlängning av befintlig byggnad. Samt att ta hänsyn till det befintliga elljusspåret som ligger öster om planområdet. Syftet med detaljplanen är även att möjliggöra för en förstärkt kapacitet och robusthet i el-infrastrukturen.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 13 juni 2024. Ärendet har handlagts med standardförfarande, med ett samrådsskede samt ett granskningsskede. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Samråd/Granskning

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

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har en samrådsredogörelse samt ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att de som lämnat synpunkter på planförslaget inte har några erinringar.

Efter granskningen har en planbestämmelse om högsta nockhöjd lagts till i plankartan samt att syfte med bestämmelsen beskrivs i planbeskrivningen.

Även redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen gällande text om brandsäkerhet.

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 2025-05-05

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad april 2025
- Planbeskrivning daterad april 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat april 2025
- Samrådsredogörelse daterat mars 2025

Beredningsansvariga

Sandra Thomée, kartingenjör

Harry Bertilsson, tf. planchef

Föredragande

Sandra Thomée, kartingenjör

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

De med kvarstående synpunkter

§ 119

Diariernr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglovsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Lagrådsremiss – Ett nytt regelverk för bygglov
- Ärendemängd och beslut under april
- Ärenden av särskilt intresse under perioden

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-04-30

Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

§ 120

Diariennr: BN-2025/00192 (BN 2024-000813)

Sörfors 4:11 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för tomten längst österut.
2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för de två tomterna i väster.

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

3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 0 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 24 juli 2024 och handläggningstiden har överskridits med mer än 10 veckor.

Motivering till beslutet

Ansökan avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Sörfors 4:11. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska kommunen ge förhandsbesked för en bygglovspliktig åtgärd om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen och sökande begär det.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen av bland annat förhandsbesked. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (MB) ska tillämpas.

Enligt 4 kap. 1 § MB ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Två tomter i väster

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet bland annat med hänsyn till markförhållanden, möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp till platsen.

De tänkta tomtplatserna ligger längs en befintlig väg, i anslutning till ett antal sedan tidigare avstyckade tomtplatser. Planerade tomter får en storlek på ca 2 200 m² och är belägna strax sydost om Sörfors golfbana. Sökande anger att byggnaderna ska anslutas till enskilda anläggningar för vatten och avlopp.

Området omfattas av Umeå kommuns översiktsplan, Tematiskt tillägg för landsbygden. Där beskrivs det som ett s.k. tillväxtstråk och att bostadsbebyggelse ses som lämpligt. Sökt placering bedöms vara anpassad till den befintliga bebyggelsestrukturen i området och läggs liknande befintliga tomter längs med genomfartsvägen. De föreslagna tomterna bedöms inte ge någon betydande omgivningspåverkan och inte hindra något allmänt intresse. Det finns inte heller något uppenbart hinder från att anordna avlopp och vattenförsörjning på platsen.

Ansökan avseende de två tomterna i väster uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja förhandsbesked och därför ska förhandsbesked ges.

Tomten längst österut

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Av de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå

och Tematiskt tillägg för landsbygden, framgår det att enstaka nylokaliseringar inom, eller i direkt anslutning till, befintliga bebyggelsegrupper kan accepteras i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt.

I de förhållningssätt för byn/bebyggelsegruppen samt för byggnaden, som finns i Umeå kommuns dokument Byggnade i byarna står det bland annat "Placera nya byggnader med respekt för byns/bebyggelsegruppens individuella mönster och karaktär. Försök finna ett läge, som ger en naturlig komplettering till tidigare bebyggelse."

Svenska kraftnät äger och förvaltar en 400 kV-ledning sydost om föreslagna tomter och har därför hörts och lämnat ett remissvar i ärendet. Med hänsyn till rådande elsäkerhetsbestämmelser och rekommendationer angående magnetfält menar Svenska kraftnät att nya bostadshus bör placeras minst 105 meter från den närmsta kraftledningens centrumlinja.

Tomten längst österut berörs av ovanstående på så vis att cirka 50 % av tomten inte är lämplig att förse med ett bostadshus. De begränsningar i möjliga placeringar av bostadshuset, som remissvaret från Svenska kraftnät innebär, medför att ny bebyggelse inte samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt. Placeringen kan inte ske med respekt för byns/bebyggelsegruppens individuella mönster och karaktär och är därför inte en naturlig komplettering till tidigare bebyggelse.

Ansökan avseende tomten längst österut bedöms inte vara förenlig med Umeå kommuns översiktsplan, Fördjupning för Umeå och Tematiskt tillägg för landsbygden, riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper, förhållningssätten i Umeå kommuns dokument Byggnade i byarna eller bestämmelserna i 2 kap. 2 och 6 §§ PBL och 4 kap. 1 § MB, och förhandsbesked för den tomten ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Sörfors 4:11. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-05-02
Ärenderedogörelse, daterad 2025-04-28
Ansökan, inkommen 2024-07-04
Situationsplan, inkommen 2024-07-04
Fotografi, inkommet 2024-07-24
Övrigt, inkommet 2024-07-24
Yttrande från sakägare och remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

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.

Laga kraft

Om beslutet inte har överklagats inom rätt tid vinner det laga kraft.
Överklagandetiden regleras i 13 kap. 16 § PBL.

Giltighetstid

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

Placering och utformning

Den slutliga placeringen och utformningen är inte föremål för prövning i förhandsbeskedet, den sker i bygglovsprövningen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar på den aktuella platsen eller i dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. 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.

Beslutet kan överklagas

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

§ 121

Diariennr: BN-2025/00182 (BN 2025-000382)

Ön 6:70 - Förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus.
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

Förhandsbeskedet gäller nybyggnad av ett flerbostadshus på en plats där det idag står en ladugård. Enligt ansökan så är tanken att flerbostadshuset ska inrymma ca fyra lägenheter och utformas på ett sätt som anpassas till området.

Av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. En förutsättning för att bevilja ett förhandsbesked är att den åtgärd som ansökan avser är lämplig utifrån de allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen i 2 kap. PBL.

Bygglovsavdelningen gör bedömningen att den föreslagna åtgärden behöver föregås av en detaljpaneläggning enligt 4 kap. 2 § punkt 2 PBL. Paragrafen anger att kommunen ska med en detaljplan pröva ett markområdes lämplighet för bebyggelse samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en bebyggelse som ska förändras eller bevaras. I Umeå kommuns fördjupade översiktsplan för Ön så anges det att all ny bebyggelse inom det aktuella området ska föregås av en detaljplan.

Bygglövsavdelningen gör också bedömningen att lokaliseringen av den föreslagna åtgärden inte stämmer överens med 2 kap. 6 § PBL, att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Flerbostadshuset som ansökan avser är placerat där en befintlig ladugård står i dagsläget. En kulturinventering som gjorts för området anger att befintlig ladugård är utpekad som särskilt värdefull. Det står även att ett fortsatt bevarande av kulturmiljön förutsätter varsam ombyggnad av karaktäristiska hus. I Umeå kommuns fördjupade översiktsplan för Ön så anges det att all ny bebyggelse inom det aktuella området ska föregås av en detaljplan och att man i dom detaljplanerna ska skydda alla byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla.

Eftersom flerbostadshuset som ansökan avser förutsätter att den kulturhistoriskt utpekade byggnaden rivs så kan bygglövsavdelningen inte bedöma att byggnaden utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt till kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § PBL. Förslaget är inte heller förenligt med översiktsplanens riktlinjer om att kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska skyddas, eller med kulturinventerings riktlinjer om bevarande av kulturmiljön och karaktäristiska hus.

De föreslagna åtgärderna är belägna i ett område som karaktäriseras av friliggande enbostadshus av typen Västerbottensgård, med omgivande öppna åkermarker mot väster. Att i detta fall lokalisera ny flerbostadshusbebyggelse på det sätt som föreslås i ansökan bedöms medföra en icke önskvärd förändring av bebyggelsestrukturen och samspelar, enligt bygglövsavdelningens bedömning, inte väl med den befintliga bebyggelsen. Åtgärderna bedöms inte heller vara förenliga med Umeå kommuns översiktsplans riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre bostadsgrupper. Området karaktäriseras i dag av friliggande enbostadshus med tydlig landsbygdskaraktär. Den föreslagna flerbostadshusbebyggelsen innebär en strukturell förändring som avviker från områdets karaktär och bedöms därför inte vara förenlig med kraven i 2 kap. 3 § PBL.

Sökande har angett att nybyggnaden kommer att utformas på ett sätt som anpassas till området. Att anpassa till området innebär dock inte enbart att byggnadens karaktärsdrag harmonierar med omgivningen, utan även att hänsyn tas till områdets struktur och helhetskaraktär. Den föreslagna bebyggelsen medför en tätare struktur, mindre privata ytor samt ökad trafik, vilket sammantaget bedöms leda till en försämring av områdets kvaliteter. Bygglövsavdelningen bedömer att lokaliseringen av de föreslagna åtgärderna inte överensstämmer med bestämmelsen i 2 kap. 3 § PBL, som bland annat anger att en ändamålsenlig struktur ska främjas med hänsyn till natur- och kulturvärden.

Alla förutsättningar för att bevilja förhandsbesked uppfylls inte och förhandsbesked ska inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten Ön 6:70. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Området är utpekad för sitt kulturvärde i en kulturinventering som är gjord för Ön samt i kommunens fördjupade översiktsplan för Ön. I den står det bland annat att all ny bebyggelse ska föregås av en detaljplan och att kulturhistoriskt viktiga byggnader ska skyddas i dom detaljplanerna.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-22
Ärenderedogörelse, daterad 2025-04-17
Ansökan, inkommen 2025-03-29
Situationsplan, inkommen 2025-03-29

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

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"

§ 122

Diariennr: BN-2025/00193 (BN 2025-000346)

Innertavle 9:12 och 9:13 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnader

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnader.
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 tre enbostadshus och komplementbyggnader inom fastigheterna Innertavle 9:12 och 9:13. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse. Umeå kommuns översiktsplan anger att fastigheten är placerad inom område med infrastrukturreservat R8 och R10.

Av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen. En förutsättning för att bevilja ett förhandsbesked är att den åtgärd som ansökan avser är lämplig utifrån de allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen i 2 kap. PBL.

Av 2 kap. 3 § PBL följer att man ska främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt. Den föreslagna åtgärden bedöms inte uppfylla kravet enligt denna paragraf då lokaliseringen är belägen inom ett område som, i översiktsplanen Fördjupning för Umeå, har utpekats som reservat: "R8, E3-reservat" och "R10, infrastrukturreservat för framtida godsförbifart". Enligt

översiktsplanen bör ingen bebyggelse tillåtas som påverkar möjligheten att i framtiden ianspråka reservatet.

Bygglovsavdelningen gör också bedömningen att lokaliseringen av den föreslagna åtgärden inte stämmer överens med 2 kap. 6 § PBL, att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. På den aktuella platsen så är bebyggelsemönstret så att bostadshus har placerats på östra sidan av vägen. Ansökan innebär att de tre bostadshusen placeras på västra sidan av vägen och samspelar inte väl med den befintliga bebyggelsen som i närområdet nästan enbart är placerad på östra sidan av vägen.

Eftersom förslaget inte bedöms uppfylla kravet på långsiktigt god hushållning med mark då lokaliseringen är inom infrastrukturreservaten så bör ansökan avslås.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnader inom fastigheterna Innertavle 9:12 & 9:13. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse. Umeå kommuns översiktsplan anger att fastigheten är placerad inom område med två infrastrukturreservat, R8 och R10.

Den ansökta åtgärden innebär tre bostadstomter med enbostadshus och tillhörande komplementbyggnader.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-29
Ärenderedogörelse, daterad 2025-04-09
Ansökan, inkommen 2025-03-20
Situationsplan, inkommen 2025-04-23
Översiktskarta, inkommen 2025-03-20
Remissvar

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

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"

§ 123

Diariennr: BN-2025/00197 (BN 2025-000284)

Bronsdolken 1 - Förhandsbesked för ändrad användning från butik till utbildning, tillbyggnad av utbildningslokal samt nybyggnad av carport

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för ändrad användning från butik till utbildning, tillbyggnad av utbildningslokal samt nybyggnad av carport.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 18 735 kr enligt tabell A11.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden anser att ansökans avvikelse i sammanhanget kopplat till platsen och fastighetens storlek inte är så omfattande att det motverkar planens syfte eller försvårar användningen för kringliggande fastigheter.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 2 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att det är möjligt att ge ett positivt förhandsbesked för ansökan då den inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för ändrad användning från butik till utbildning, tillbyggnad samt nybyggnad av carport på fastigheten Bronsdolken 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2021/7.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-30

Ärenderedogörelse, daterad 2025-04-30

Ansökan, inkommen 2025-03-10

Situationsplan, inkommen 2025-03-18

Yttranden från remissinstanser, inkomna 2025-04-25, 2025-04-08

Yttrande från sakägare, inkommet 2025-04-22

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Maria Olsson (V) – Avslag till ansökan om förhandsbesked 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 förhandsbesked.

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.

Laga kraft

Om beslutet inte har överklagats inom rätt tid vinner det laga kraft.
Överklagandetiden regleras i 13 kap. 16 § PBL.

Giltighetstid

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.
Förhandsbeskedet upphör att gälla om en ansökan om bygglov för

åtgärden inte har lämnats in inom två år från det datum då beslutet får laga kraft.

Placering och utformning

Den slutliga placeringen och utformningen är inte föremål för prövning i förhandsbeskedet, den sker i bygglovsprövningen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar på den aktuella platsen eller i dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. 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

Beslutet kan överklagas

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

§ 124

Diariennr: BN-2025/00196 (BN 2025-000153)

Hissjön 5:3 - Bygglov för nybyggnad av teknikbyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av teknikbyggnad.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 12 490 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser nybyggnad av teknikbyggnad för ellagring inom fastigheten Hissjön 5:3, skifte 3. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Enligt 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden uppfyller de krav som anges i bland annat 2 kap. PBL.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen av bygglov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken (MB) ska tillämpas.

Enligt 3 kap. 5 § MB ska områden som är av riksintresse för rennärings så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra näringsens bedrivande.

Ansökan avser en teknikbyggnad som ska nyttjas för ellagring med tillhörande tomtplats som sökande ska arrendera av fastighetsägaren. Byggnaden får en storlek på 30 m² och den tänkta marken som ska

arrenderas får en storlek på 900 m². Syftet är att bidra till stabilitet i elnätet med hjälp av ellagring.

Hela etableringen placeras inom ett område som är av riksintresse för rennäringsen, inom kärnområdet. Att ianspråkta mark för en permanent byggnad med tillhörande installationer och anslutningar till elnätet ger en bestående inverkan på platsen. Det har inte framkommit att elförsörjningen är bristfällig och i behov av stabilisering i just detta område, eller att teknikbyggnaden av annan anledning måste placeras på föreslagen plats.

Med hänsyn till att fastigheten idag är obebyggd samt att teknikbyggnaden bör kunna lokaliseras till en annan plats som inte påverkar riksintresset bedöms det allmänna intresset väga tyngre i detta fall och bygglov ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

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

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-29

Ärenderedogörelse, daterad 2025-04-29

Ansökan, inkommen 2025-02-10

Situationsplan, inkommen 2025-03-17

Planritning, inkommen 2025-02-10

Fasadritning, inkommen 2025-02-10

Sektionsritning, inkommen 2025-02-10

Produktinformation, inkommen 2025-02-10

Teknisk beskrivning, inkommen 2025-02-10

Yttranden från remissinstanser, inkomna 2025-04-04, 2025-04-02,

2025-03-25, 2025-03-24, 2025-03-19, 2025-02-27

Yttrande från sökande, inkommet 2025-04-07

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Maria Olsson (V) med instämmande av Mikael Berglund (S) och Robert Axebro (C) – 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 enligt tjänsteskrivelsens förslag.

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"

§ 125

Diariennr: BN-2025/00162 (BN 2025-000257)

Degernäs 5:23 - Bygglov för nybyggnad av garage

Beslut

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

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

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 11 366 kr enligt tabell A1.15 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 4 mars 2025 och handläggningstiden har överskridits med 2 veckor.

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

Motivering till beslutet

Ansökan avser nybyggnad av garage på fastigheten Degernäs 5:23. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse. Umeå kommuns översiktsplan anger att fastigheten är placerad inom område med ett infrastrukturreservat.

Av 9 kap. 31 § 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.

Garagebyggnaden utformas med vit liggande träpanel och svart plåttak och bedöms vara anpassad till området både vad gäller fasadbeklädnad och storlek. Byggnaden placeras ca 1 meter från fastighetsgräns i syd. I området är det vanligt med placering nära fastighetsgränser för både huvudbyggnader och komplementbyggnader. Berörda sakägare och remissinstanser har getts möjlighet att inkomma med synpunkter. Boende på grannfastigheter har inte lämnat in några negativa synpunkter, men samfällighetsföreningen som fastighetsägare är negativ så länge de inte fått ta del av beviljad strandskyddsdispens för åtgärden och så länge byggnaden är placerad närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Bygglovsavdelningen föreslår ändå att ansökan beviljas då frågan om ev. strandskyddsdispens prövas i ett separat ärende, och att placeringen bedöms vara lik många andra byggnaders placering i området, samt att berörda boende på fastigheten godkänner placeringen. Umeå kommuns översiktsplan anger att det ligger ett infrastrukturresevat över fastigheten för E4. Den ansökta garagebyggnaden är något mindre än tidigare beviljat garage på samma plats inom fastigheten och bedöms vara en sådan ersättningsbyggnad som kan beviljas inom reservatet då den inte innebär någon utökad exploatering utan ersätter befintlig byggnad, och då byggnadens bedöms anpassad till landskapsbilden. Byggnaden uppfyller även kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av garage på fastigheten Degernäs 5:23. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse. Umeå kommuns översiktsplan anger att fastigheten är placerad inom område med ett infrastrukturresevat.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-09
Ärenderedogörelse, daterad 2025-04-04
Ansökan, inkommen 2025-03-04
Situationsplan, inkommen 2025-03-04

Plan, fasad- och sektionsritning, inkommen 2025-03-04

Yttrande från sakägare

Yttrande från remissinstans

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 enligt tjänsteskrivelsens förslag.

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"

§ 126

Diariennr: BN-2025/00191 (BN 2025-000320)

Teglet 1 och Teglet 2 - Bygglov för nybyggnad av vårdlokaler

Beslut

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

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

2. Bengt Nylén 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

Byggnadsnämnden anser att de avvikelser som finns avseende bestämmelserna i detaljplanerna inte är så allvarlig att ansökan ska avslås. På Teglet 2 finns ett långt gånget förslag till detaljplan som kommer att tillåta parkering. På Teglet 1 har kriminalvård bedrivits under lång tid vilket nämnden ser som skäl för att tillåta ytterligare byggnationer. Byggnationerna uppfyller därtill ett viktigt allmänintresse.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller

pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av två vårdlokaler och en parkeringsyta inom fastigheterna Teglet 1 och Teglet 2. Fastigheterna omfattas av detaljplanerna 2480K-P97/1978 och 2480K-P12/2.

Bägge byggnaderna uppförs i tre våningar. Byggnaderna ges en fasadbeklädnad med gråa fasadskivor och takpapp. Bägge byggnaderna är placerade inom fastigheten Teglet 1. Den nya parkeringsytan blir inom fastigheten Teglet 2 och angörs över hela fastighetens yta.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-05-08
Ärenderedogörelse, daterad 2025-05-07
Ansökan, inkommen 2025-03-17
Situationsplan, inkommen 2025-03-26 och 2025-05-05
Planritningar, inkommen 2025-03-18
Fasadritningar, inkommen 2025-03-18 och 2025-04-02
Sektionsritningar, inkommen 2025-03-18
Följebrev, inkommet 2025-03-26
Yttrande från sakägare
Yttrande från remissinstans

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

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 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 till Teglet 2

Beslutet kan överklagas

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

§ 127

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

Laven 2 - Bygglov för tillbyggnad av kontor/affärslokaler och rivningslov för rivning av befintligt garage

Beslut

1. Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av sakägare och andra instanser.
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 eventuella övriga remissinstanser.

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 2025-05-05
Ärenderedogörelse, daterad 2025-05-05
Ansökan, inkommen 2025-04-30
Situationsplan, inkommen 2025-04-30
Plan- och sektionsritning, inkommen 2025-04-28
Fasadritning, inkommen 2025-04-28

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Återremiss för hörande av sakägare och andra instanser.

Maria Olsson (V) – Avslag till ansökan om bygglov för tillbyggnad och bifall till ansökan om rivningslov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut.

Ordföranden ställer först förslaget om återremiss mot att avgöra ärendet i dag och finner att byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet.

Beslutet ska skickas till

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

§ 128

Diariennr: BN-2025/00137 (BN 2024-000791)

Marknadsplatsen S:1 - Bygglov för skyltpylon

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för skyltpylon.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 9 165 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 3 maj 2025 och handläggningstiden har överskridits med 2 veckor.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för skyltpylon på fastigheten Marknadsplatsen S:1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P12/28.

Av 9 kap. 30 § 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.

Den sökta åtgärden innebär nybyggnad av skyltpylon som kommer att placeras helt på prickad mark, mark som inte får bebyggas, vilket innebär en avvikelse från detaljplanen. Placering av pylonen kommer att hamna mitt i rondellen.

Av 9 kap. 31 b § PBL följer att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

En skyltpylon utgör ett byggnadsverk och är därmed bygglovspliktig. Att placera en sådan på prickad mark strider mot detaljplanens bestämmelser om byggförbud på sådan mark. Enligt rättspraxis beviljas sällan bygglov för byggnadsverk 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 är 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.

Gator och parker har uppgett att utformningen av skyltpylonen visserligen uppfyller höjdkraven, men att det föreligger risker kopplade till sikten vid infarten. Skyltens placering kan även utgöra en visuell distraktion för fordonsförare, vilket kan påverka trafiksäkerheten negativt. Vid en eventuell kollision erbjuder skylten dessutom ingen eftergivlighet, vilket kan öka risken för personskador. Samtidigt konstateras att hastighetsbegränsningen i området är 30 km/h, vilket i viss mån minskar olycksrisken.

Andra omständigheter som kan ha betydelse för bedömningen är om avvikelsen behövs för att ge byggnaden en bättre planlösning, av byggnadstekniska skäl, eller om åtgärden inte kan genomföras på annat sätt utan att avvika från detaljplanen. I detta ärende har inga sådana skäl framkommit. Den prickade markens djup är cirka 30 meter längs fastighetens västra sida, i anslutning till E12. Det finns dessutom möjlighet att placera skyltpylonen på en annan plats inom parkeringsområdet, i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Exempelvis finns cirka 150 meter norr om den föreslagna placeringen ett gräsbevuxet område som bedöms vara mer lämpligt, då det erbjuder samma siktförutsättningar från E4/E12. Därigenom undviks även de trafiksäkerhetsrisker som Gator och parker har påtalat vid placering i rondellens mitt.

Att placera en skyltpylon på mark som enligt detaljplanen är prickad, det vill säga mark som inte får bebyggas, anses inte vara en liten avvikelse. Placering är helt på prickad mark, vilket utgör en avvikelse från detaljplanen som inte kan bedömas som liten. Även om en skyltpylon upptar en liten yta, kan dess placering på prickmark strida mot

detaljplanens syfte och därmed inte godtas som en liten avvikelse. Åtgärden är inte heller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna 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:

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. 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. Därmed uppfylls inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 b-c §§ PBL och bygglov ska därför inte ges.

Åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att beviljas bygglov enligt 9 kap. 30-31 §§ PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för skyltopylon på fastigheten Marknadsplatsen S:1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P12/28.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-05-08
Ärenderedogörelse, daterad 2025-05-08
Ansökan, inkommen 2024-06-30
Situationsplan, inkommen 2025-03-03
Fasadritning, inkommen 2025-03-03
Följebrev från sökande, inkommet 2025-03-03
Yttrande från remissinstans och grannhörande

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

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"

§ 129

Diariennr: BN-2025/00188 (BN 2025-000054)

Sofiehem 3:1 - Förlängning av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av kontorslokaler till och med 2032-04-30

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av kontorslokaler till och med 2032-04-30.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 9 992 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 (för avslag) den 10 mars 2025 och handläggningstiden har överskridits med 1 vecka.

Motivering till beslutet

Ansökan avser förlängning av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av kontorslokaler till och med 2032-04-30, inom fastigheten Sofiehem 3:1.

Av 9 kap. 33 § PBL följer att tidsbegränsat bygglov får ges för en åtgärd som uppfyller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30-32 §§ PBL, om sökande begär det och åtgärden avses pågå under en begränsad tid.

I tidigare ärende med diarienummer BN-2017/00891 har tidsbegränsat bygglov beviljats till och med 2027-04-30 för byggnaden som nuvarande ansökan avser. Byggnaden, som består av tillfälliga moduler som används som arbetsplatser under renoveringsarbeten inom sjukhusområdet, bedöms följa gällande detaljplan som anger användningen A – *allmänt ändamål* för platsen där åtgärden sker. Byggnaden bedöms dock, på grund av sin tillfälliga karaktär, inte uppfylla anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § PBL gällande hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och

kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Med detta uppfyller åtgärden några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30– 32 §§ PBL.

En av förutsättningar för att bevilja (förlängning av) tidsbegränsat bygglov för den sökta åtgärden, på samma sätt som det hanterats i tidigare ärende, bedöms dock vara att byggnaden måste uppfylla kraven om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt 8 kap. 1 § punkt 3 PBL, på en grad att byggnaden kan uppfylla sin funktion, även om det handlar om en tillfällig byggnad. Enligt tidigare bygglov, uppfyllde byggnaden tillgänglighetskraven på bottenplan. Rampen utanför entrédörren i norr utfördes dock inte enligt det beviljade bygglovet, och både rampen och entrédörren som finns på plats uppfyller inte tillgänglighetskraven. Det gör inte heller rampen och entrédörren som redovisas i aktuell ansökan. Avståndet mellan entrédörren och rampen (som är nedåtgående) är det cirka 0,36 m, vilket inte möjliggör en armbågskontakt som kan användas på lämpligt sätt samt hindrar en rullstolsburen person från att öppna dörren på utsida utan att hamna på rampen. Med hänsyn till rampens översta plattform, som har cirka 1,55 m djup (hänvisning till mått "b" i Svensk Standard, SIS, SS 914221:2006, sida 5), behöver avståndet mellan dörren och rampen vara minst 1,10 m.

Åtgärden bedöms därför inte uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 33 § PBL, och förlängningen av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av kontorslokaler ska därmed avslås.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förlängning av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av kontorslokaler till och med 2032-04-30, inom fastigheten Sofiehem 3:1. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P42/1985.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-28

Ärenderedogörelse, daterad 2025-04-28

Ansökan, inkommen 2025-01-17
Situationsplan, inkommen 2025-03-10
Planritning, inkommen 2025-03-10
Planritning, inkommen 2025-03-10
Fasadritning, inkommen 2025-03-10
Fasadritning, inkommen 2025-03-10
Fasadritning, inkommen 2025-03-10
Sektionsritning, inkommen 2025-03-10

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

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"

§ 130

Diariennr: BN-2025/00199 (BN 2025-000296)

Backen 6:2 - Rivningslov för rivning av enbostadshus och komplementbyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om rivningslov för rivning av enbostadshus och komplementbyggnad.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 9 367 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Jäv

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

Motivering till beslutet

Ansökan avser rivningslov för rivning av enbostadshus och komplementbyggnad, inom fastigheten Backen 6:2.

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 i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller som inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Aktuell fastighet ligger inom område som enligt gällande detaljplan får användas endast för allmän gatutrafik och därmed samhörigt ändamål.

Bostadshuset som ingår i ansökan är dock identifierat som kulturhistoriskt intressant byggnad i gällande detaljplan, och utpekat som bevarandevärt i kulturhistorisk bebyggelseinventering för Umeå tätort - Del 1. På grund av byggnadens kulturhistoriska värde, finns därför inte förutsättningar för att bevilja rivningslov för bostadshuset.

En relevant karaktär av fastigheten är också gårdsbildningen, som delvis definieras av att det inte bara finns en huvudbyggnad utan också en eller flera komplementbyggnader. Avsikten med rivningen är inte att ersätta den befintliga komplementbyggnaden med en motsvarande byggnad, så att gårdsbildningen behålls. Eftersom det inte finns förutsättningar för att bevilja rivningslov för huvudbyggnaden (som nämnt ovan), och då det är viktigt att bevara bebyggelsestrukturen inom fastigheten saknas motiv för att bevilja rivningslov för komplementbyggnaden.

I ärendet finns inkomna synpunkter från remissinstanser, bland annat från Västerbottens museum som motsätter sig rivning av byggnaderna, med synpunkter som bedöms vara relevanta. Synpunkterna från övriga remissinstanser bedöms röra sig om upplysningar till sökanden.

Det finns dessutom annan ledig mark intill befintlig korsningspunkt som möjliggör den önskade utvecklingen av området, nämligen utförandet av en cirkulationsplats (eller annan utformning på korsningspunkten) utan att ta i anspråk aktuell fastighet och utan att påverka kulturmiljön i området.

Sammanfattningsvis bedöms åtgärden inte uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov enligt 9 kap. 34 § PBL, och rivningslovet för rivning av enbostadshus och komplementbyggnad ska därmed avslås.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser rivningslov för rivning av enbostadshus och komplementbyggnad, inom fastigheten Backen 6:2. Fastigheten ligger inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P90/1986.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-05-05

Ärenderedogörelse, daterad 2025-05-05

Ansökan, inkommen 2025-03-12

Situationsplan, inkommen 2025-03-12

Plan- och fasadritningar, inkommen 2025-03-19

Fasadritning, inkommen 2025-03-19

Fotografi, inkommet 2025-03-19
Fotografi, inkommet 2025-03-19
Följebrev, inkommet 2025-03-12
Epostmeddelande, inkommet 2025-03-31
Remissvar, inkommet 2025-03-31
Remissvar, inkommet 2025-04-01
Remissvar, inkommet 2025-04-04
Remissvar, inkommet 2025-04-07
Remissvar, inkommet 2025-04-07
Remissvar, inkommet 2025-04-16
Yttrande från sökande, med epostbilagor, inkomna 2025-05-05

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Axebro (C) med instämmande av Sebastian Svahn (S), Mona Westman (S) och Maria Olsson (V) – Avslag till ansökan om rivningslov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

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

Beslutsordning

Tjänstgörande vice ordförande finner att det finns två förslag till beslut.

Tjänstgörande vice ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att avslå ansökan om rivningslov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till rivningslov.
- Nej-röst för bifall till rivningslov.

Omröstningsresultat

Med 8 ja-röster mot 3 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att avslå ansökan om rivningslov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2025-05-21

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)		
Ers. Karin Svedlert	(S)	X	
Robert Axebro	(C)	X	
Mona Westman	(S)	X	
Sebastian Svahn	(S)	X	
Novalie Lilja	(S)	X	
Jonas Wenngren	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)		X
Maria Olsson	(V)	X	
Jeanette Kjellberg	(MP)		
Ers. Joel Berglund	(MP)	X	
Wilma Hvirfvel	(L)		
Ers. Marianne Löfstedt	(M)		X
Jan Kollberg	(KD)		
Ers. Elli-Mari Lundgren	(M)		X
Summa		8	3

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"

§ 134

Diariernr: BN-2025/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden april 2025

Beslut

**Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och
anmälningssärenden, april 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

1 beslut om bygglov enligt förteckning.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:

- 196 (12 + 184) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
- 2 godkännande av förrättning enligt förteckning.

2. Bostadsanpassning:

- 75 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 492 620 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 4 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 delvis ändrat BN beslut.
- 1 dom i överklagat förhandsbesked.
- 1 dom i överklagat detaljplaneärende.
- 1 beslut vid JO-anmälan.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2025-05-21

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare