

**Byggnadsnämnden**

<b>Tid:</b>	<b>Onsdagen den 19 mars 2025 kl. 09:00–11:55, 13:00–13:40</b>	
<b>Plats:</b>	<b>Saluten, Länken</b>	
<b>Beslutande:</b>	Mikael Berglund (S), ordförande Robert Axebro (C), vice ordförande Mona Westman (S) Sebastian Svahn (S) § 45, 49–60, 62–70 Albin Norman (S) ersättare för Sebastian Svahn (S) § 61 Karin Svedlert (S) ersättare för Novalie Lilja (S) Jonas Wenngren (S) Ulrik Berg (M) Maria Olsson (V) § 45, 49–56, 58–70 Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson (V) § 57 Jannice Persson (S) ersättare för Jeanette Kjellberg (MP) Wilma Hvirfvel (L) Jan Kollberg (KD) § 45, 49–57, 59–70 Marianne Löfstedt (M) ersättare för Jan Kollberg (KD) § 58	
<b>Övriga deltagare:</b>	Se sidan två	
<b>Utses att justera:</b>	Robert Axebro	
<b>Sekreterare:</b>	<i>Digital signatur</i> Hannele Häkkinen	§ 45, 49–70
<b>Ordförande:</b>	<i>Digital signatur</i> Mikael Berglund	
<b>Justerare:</b>	<i>Digital signatur</i> Robert Axebro	

---

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

Organ:	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2025-03-19
Anslaget har satts upp:	2025-03-26
Anslaget tas ner:	2025-04-17
Förvaringsplats:	Stadshuset, Bygglövsavdelningen
Underskrift:	<i>Digital signatur</i> Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Albin Norman (S) § 45, 49–60, 62–70

Kennet Hedlund (S)

Marianne Löfstedt (M) § 45, 49–57, 59–70

Johan Stål (V) § 45, 49–56, 58–70

Kim Åström (V)

Stina Fahlgren (C) § 45, 49–54, 56–70

### Tjänstepersoner

Anna Berglund, ortnamnshandläggare § 45, 49

Niklas Forsgren, kommunikatör § 45, 49–55

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 45, 49–60

Erika Nilsson, enhetschef Detaljplanering § 45, 49–60

Marie Häggström, lantmäterichef § 45, 49–60

Anna Flatholm, stadsarkitekt § 45, 49–60

Clara Ganslandt, planchef § 45, 49–63

Sara Fritzon, jurist § 52–54

Magdalena Blomquist, planarkitekt § 52–54

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 52–70

Jens Salander, planarkitekt § 55

Bruno Alves, bygglovhandläggare § 57

Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 57–60

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare § 61–67

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 61–67

Björn Nyström, bygglovhandläggare § 68–70

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

### Innehållsförteckning

- § 45 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv mars 2025
- § 49 Namnsättning av gator, Norrbyskärr
- § 50 Förvaltningschefen informerar
- § 51 Yttrande över remiss: Plan för digital omställning
- § 52 Redovisning, domar och beslut inom nämndens område 2024
- § 53 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 54 Detaljplan för Ön 1:96 m.fl. (Norra Ön); nu fråga om ändrad avgränsning av planområdet
- § 55 Information: Detaljplan för del av Sofiehem 2:1
- § 56 Detaljplan för Blocket 1
- § 57 Laxen 38 och Laxen 37 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkonger
- § 58 Embla 10 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkonger
- § 59 Regulus 3 - Bygglov i efterhand för uppförande av plank och fasadändring
- § 60 Sörfors 4:36 - Bygglov för nybyggnad av affärslokal, handikappbilparkeringsplats och uppsättning av fasadskylt
- § 61 Höken 14 - Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av befintlig carport
- § 62 Kattfoten 6 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnad och parkering (BN-2021/01488; BN-2022/01832 - ny prövning)
- § 63 Musseronen 5 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med carport
- § 64 Sofiehem 2:4 - Bygglov för nybyggnad av mast och teknikbod
- § 65 Nydala 1:51 - Marklov för schaktning/utfyllnad
- § 66 Obbola 20:5 - Bygglov för nybyggnad av radio- eller telemast samt teknikbod
- § 67 Sparven 4 - Bygglov för inredande av ytterligare bostad i flerbostadshus
- § 68 Röback 5:31 – Tillsynsärende
- § 69 Häradsdomaren 12 - Tillsynsärende
- § 70 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden februari 2025

## § 45

Diariernr: BN-2025/00004

## Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv mars 2025

### Beslut

1. Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan för dagens sammanträde.
2. Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:
  - Stina Fahlgren (C), ersättare, i ärende 11 (§ 55) Information: Detaljplan för del av Sofiehem 2:1
  - Maria Olsson (V), ledamot, i ärende 13 (§ 57) Laxen 38 och 37 – Bygglov för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkonger.
  - Jan Kollberg (KD), ledamot, i ärende 14 (§ 58) Embla 10 – Bygglov för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkonger.
  - Sebastian Svahn (S), ledamot, i ärende 17 (§ 61) Höken 14 – Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av befintlig carport.

### Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 19 mars 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 2025-03-19

### Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 49

Diariernr: BN-2024/00025

### Namnsättning av gator, Norrbyskär

#### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa gatunamnen *Färjegatan, Herrgårdsbacken, Kapellgatan, Långgrundsgatan* och *Stuguskärsgatan, Brädgårdsstråket, Ettastigen* och *Kalmarnstigen*.

#### Ärendebeskrivning

Umeå kommun har under flera år arbetat med att utveckla och förbättra infrastrukturen på Norrbyskär. En del i detta är att fastställa de historiska gatunamnen officiellt. Norrbyskär var en gång i tiden ett av Europas största sågverksindustrier. Men det var också ett (nästan) självgående samhälle med skola, kapell, fotbollslag och näringar som affär, fiske och smedja. Grundaren Kempes önskan var att skapa ett mönstersamhälle vilket innebar att man var tvungen att följa vissa regler för att bo och arbeta på platsen. Utöver detta skulle det även se ut på ett visst sätt, byggnaderna skulle uppföras enligt vissa kriterier, vägarna skulle kallas för gator och kantas av björkalléer. Gatunamnen som föreslås bygger på de historiska namnen, med vissa undantag:

- Stuguskärsgatan på ön Stuguskär.
- Långgrundsgatan på ön Långgrundet.
- Kapellgatan från Långgrundsgatan till Blågrundet eftersom den leder till det ursprungliga bönhuset/kapellet.
- Herrgårdsbacken förbi den gamla förvaltarbostaden (kallades ursprungligen Strandvägen men är inte ett unikt namn i kommunen).
- Färjegatan från färjeläget upp till museet (i folkmun Ettabacken närmast Långgrundet).
- Ettastigen för den nybyggda vägen med överfart till Stengrundet efter Ettabron som tidigare fanns på platsen.
- Brädgårdsstråket som går längs med uppläggningsplatsen för brädorna.
- Kalmarnstigen som leder till halvön Kalmarn.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2025-03-06

Karta

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

**Beslutet ska skickas till**

Lantmäteri, Umeå kommun

## § 50

Diariernr: BN-2025/00006

### Förvaltningschefen informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

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

- Rekrytering av ny planchef är i slutfasen.
- Verksamhet: Nytt regelverk för bygglov, mer information om ändringar inom plan- och bygglagen tas upp i nämnden i april.
- Stadsdirektörens närvarorätt vid övriga nämnder.
- Befolkningstillväxt i Umeå, nu 134 249 innevånare.
- Ekonomi: utfall januari – februari + 628 tkr.

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

## § 51

Diariernr: BN-2024/00495

### Yttrande över remiss: Plan för digital omställning

#### Beslut

Byggnadsnämnden ställer sig bakom förslaget till en gemensam plan för digital omställning och fastställer yttrande enligt nedan samt i bilagt bilaga lämnar kommentarer som mer specifikt rör innehållet i planen.

#### Ärendebeskrivning

Umeå kommuns nuvarande IT-strategi beslutades av Kommunfullmäktige 2017. Strategin har inte reviderats sedan beslutet och det har sedan dess skett flera större förändringar som påverkar behovet av styrning inom IT och digitalisering/digital omställning.

Utifrån en relevansprövning som gjordes av kommunens IT-strategi och e-servicestrategi beslutade kommunfullmäktige i april 2024 att dessa skulle revideras. Under perioden maj till november 2024 har Digital omställning och IT, med stöd av Ekonomi och styrning/Styrning och samordning, utrett strukturen för styrningen och upprättat förslag till styrande dokument som tydliggör förhållningssätt, inriktning/planering för kommunens arbete med digital omställning. Det styrdokument som upprättats och som nu ska skickas på remiss är:

*Plan för digital omställning* vars syfte är att:

- Sätta riktning och skapa långsiktighet för Umeå kommuns digitala omställning.
- Vara styrande vid beslut och prioriteringar i kommunens digitaliseringsarbete.
- Skapa samsyn och gemensam förståelse för prioriteringar.
- Tydliggöra gemensamma inriktningar och områden som kommunen behöver samhandla och kraftsamla inom.
- Vara ett stöd för nämnder och verksamheter i den strategiska planeringen och omställningsarbetet.



Sammanfattningsvis ska *Plan för digital omställning* bidra till långsiktighet i kommunens digitaliseringsarbete och skapa stabila grundläggande förutsättningar för kommunens digitala omställning. Allt eftersom de grundläggande förutsättningarna etableras och utvecklas kommer planens fokus att riktas mot åtgärder och initiativ som är direkt värdeskapande för kommunens invånare och verksamheter.

Byggnadsnämnden har getts möjlighet att lämna synpunkter på styrdokumentet *Plan för digital omställning* senast den 31 mars 2025. Stadsbyggnadsförvaltningens nätverk för utveckling, Forum Utveckling Stadsbyggnad (FUS), har samordnat förslaget till yttrandet.

### **Byggnadsnämndens yttrande**

Byggnadsnämnden anser att det är bra och viktigt med en gemensam riktning för arbetet med digital omställning inom kommunen. Även strävan efter gemensamma prioriteringar och inställningen att omställning är något vi behöver göra tillsammans är föredömligt.

Det nämnden har synpunkter på är att nuvarande upplägg med många prioriterade områden och med utförliga beskrivningar kan upplevas som något spretigt och otydligt. I en strategisk plan önskar nämnden se en tydlig riktning, men i detta fall riskeras att missa riktningen då planen är för detaljerad.

Nämnden utgår ifrån idén att omställning innebär olika saker för verksamheterna och för att en strategisk plan ska vara ett väl fungerande styrmedel för hela kommunen behöver den ge kursen men vara öppen för att vägen dit kan variera. Nämnden ser större nytta av att plan för digital omställning endast innehåller de sex strategiska inriktningarna och tillhörande korta förklaringar. Eventuellt kan ett övergripande mål till varje inriktning läggas till för att skapa än större tydlighet vart kommunen vill. Nämnden anser att det är i en central handlingsplan och senare i nämndernas verksamhetsplaner som de mer detaljerade prioriteringarna och konkreta aktiviteter bör presenteras.

I bilaga till detta beslut lämnar nämnden kommentarer som mer specifikt rör innehållet i planen. Nedan tre synpunkter som är extra angelägna:

- Data, informationsarkitektur och informationsförvaltning är de viktigaste förutsättningarna för i princip alla områden där omställning krävs.
- Planen har stort fokus på invånarperspektivet – nämnden anser att det är viktigt att poängtera att "kunden" eller användaren inte alltid är invånaren och att det snarare kanske även ska vara fokus på användarinvolvering.
- Cheferna är en viktig pusselbit för att lyckas med omställning, men nämnden anser att medarbetarna också måste vara drivande då de har allra bäst insyn i "verkligheten". Chefer på alla nivåer behöver vara möjliggörare av omställningen.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-06

Bilaga med specifika kommentarer, daterad 2025-03-06

### Beredningsansvariga

Olivia Lundberg, FUS

Stefan Eriksson, FUS

Kerstin Östberg, FUS

Jennie Vennberg, FUS

Viktor Lundmark, FUS

Marie Häggström, lantmäterichef

Clara Ganslandt, planchef

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Fredrik Hedlund, miljö- och hälsoskyddschef

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

### Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

### Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### Beslutet ska skickas till

Tekniska nämnden, [tndiarium@umea.se](mailto:tndiarium@umea.se)

## § 52

Diarienum: BN-2025/00105

### **Redovisning, domar och beslut inom nämndens område 2024**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden har tagit del av redovisningen.

#### **Ärendebeskrivning**

Byggnadsnämnden får redovisning av överinstansernas domar och beslut i överklagade ärenden inom nämndens verksamhetsområde under 2024.

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Sara Fritzon, jurist

## § 53

Diariernr: BN-2025/00007

### Information från planeringsutskottets sammanträden

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträde den 11 mars 2025 bland annat gällande:

- Svar på remiss: Energi- och klimatstrategi för Västerbottens län
- Informationsärenden
  - Markanvisningsförfrågan Aspgården

#### Föredragande

Mikael Berglund (S), ordförande

Ulrik Berg (M), ledamot

## § 54

### Ön 1:96

Diarienum: BN-2013/00345

## Detaljplan för Ön 1:96 med flera (Norra Ön); nu fråga om ändrad avgränsning av planområdet

### Beslut

Byggnadsnämnden bordlägger ärendet fram till nämndens sammanträde den 21 maj 2025.

### Syfte

Syftet med detaljplanen är bl.a. att skapa planmässiga förutsättningar för utveckling av en ny stadsdel på norra Ön. Planförslaget möjliggör ca 2 800 nya bostäder, verksamhetslokaler, en grundskola och två förskolor, samlade parkeringslösningar samt nya gång- och cykelbroar och en 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 den naturmiljö, "blågröna stråket" i mitten på Ön, som är utpekad 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 längs det blågröna stråket 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  
Clara Ganslandt, planchef

### **Föredragande**

Magdalena Blomquist, planarkitekt

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

Mikael Berglund (S) – Ärendet behöver beredas vidare i kommunstyrelsens planeringsutskott. Bordläggning fram till nämndens sammanträde i maj med anledning av att

### **Beslutsordning**

Byggnadsnämnden beslutar att bordlägga ärendet enligt ordförande Berglunds förslag.

### **Beslutet ska skickas till**

Sökande

## § 55

### Sofiehem 2:1

Diarienum: BN-2019/02225

## Information: Detaljplan för del av Sofiehem 2:1

### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

### Jäv

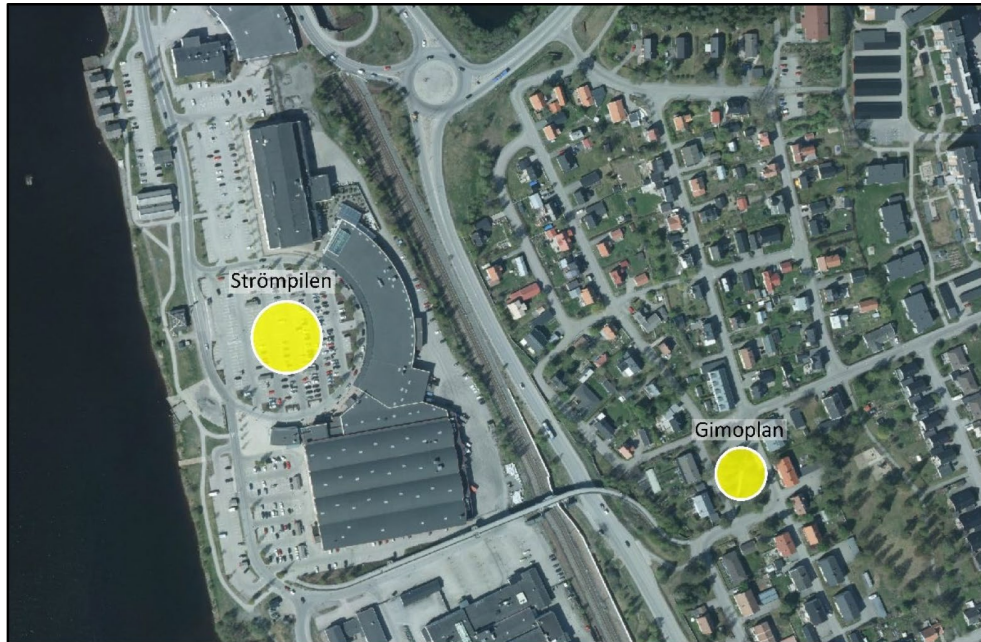
Stina Fahlgren (C), ersättare, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

### Byggnadsnämndens protokollsanteckning

Då en av bilderna i samrådshandlingarna som illustrerade skuggorna vid vårdagjämning från den föreslagna möjliga byggnaden hade blivit felaktig fick nämnden en genomgång av den korrekta skuggstudien och det tydliggjordes att den korrekta skuggstudien kommer att inarbetas i granskningshandlingarna.

### Ärendebeskrivning

Beslut att inleda planläggning togs den 22 januari 2020 med preliminärt syfte att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av gruppbofastad. I tilläggsbeslut till planbeskedet angavs att en fjärdedel av området skulle planeras som park eller torgyta samt att bebyggelse ska prövas i två våningar.



Figur 1. Orienteringsbild



Figur 2. Ortofoto av planområdet

Den 21 april 2021 beslutades i ett inriktningsbeslut att planens syfte endast ska vara att skapa förutsättningar för bostäder, inte allmän platsmark. Fastigheten bedömdes vara för liten för att inrymma både gruppboheter i två våningar och allmän platsmark.



Detaljplanen har varit på samråd under perioden 15 oktober – 5 november 2024. Ett dialogmöte har hållits med närboende och berörda kommunala avdelningar.



Figur 3. Illustration av planen

Under samrådet har ett stort antal synpunkter inkommit från närboende. Många närboende upprörs över planförslaget och vill att planarbetet ska avbrytas. Inkomna synpunkter rör sig i första hand inom följande områden:

#### *Parkering*

Närboende menar att det finns för lite gästparkeringar i området och att detta kommer att bli ett problem när den allmänna parkeringen i planområdet försvinner.

#### *Snöhantering*

Ytan används idag som snöupplag. Boende menar att snöröjningen på Gimonäs i nuläget är bristfällig. Gatorna är smala och det finns få platser att lägga upp snön. De befärrar att snöröjningen kommer att påverkas negativt när uppläggningsytan för snö försvinner.

*Grönyta försvinner*

Närboende vill att parken ska finnas kvar. De menar att det är en uppskattad park som är viktig för stadsbilden och för dess ekologiska och sociala funktion. De upplever att de flesta grönytor på Gimonäs har bebyggts och tycker därför att det är viktigt att denna yta får finnas kvar.

*Gruppboendets lokalisering*

Flera yttranden berör gruppboendets lokalisering. De anser att gruppboendet ska placeras på någon annan av kommunens fastigheter i området istället för i parken vid Gimoplan.

*Skuggning och insyn*

Närboende anser att den nya byggnaden kommer att försämra deras boendemiljö drastiskt på grund av skuggning och insyn från den nya bebyggelsen.

*Anpassning till stadsbilden*

Ett flertal yttranden uttrycker missnöje med att den nya byggnaden kommer att avvika från den befintliga bebyggelsen på Gimonäs. Byggnaden behöver vara betydligt bredare och djupare än kringliggande byggnader för att kunna inrymma ett gruppboende.

Planavdelningen anser inte att några större revideringar av detaljplanen behöver göras innan planen går till granskning till följd av synpunkterna.

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Jens Salander, planarkitekt

**Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) – Följande tillägg som nämndens protokollsanteckning:  
*Då en av bilderna i samrådshandlingarna som illustrerade skuggorna vid vårdagjämning från den föreslagna möjliga byggnaden hade blivit felaktig fick nämnden en genomgång av den korrekta skuggstudien och det tydliggjordes att den korrekta skuggstudien kommer att inarbetas i granskningshandlingarna.*

**Beslutsordning**

Byggnadsnämnden bifaller ordförande Berglunds tilläggsförslag.

## § 56

### Blocket 1

Diarienum: BN-2018/01531

## Detaljplan för Blocket 1

### Beslut

Byggnadsnämnden bordlägger ärendet fram till nämndens sammanträde den 21 maj 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 (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.

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Clara Ganslandt, planchef

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

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

### **Beslutsordning**

Byggnadsnämnden beslutar att bordlägga ärendet enligt ordförande Berglunds förslag.

### **Beslutet ska skickas till**

Sökanden

## § 57

Diarienum: BN-2025/00089 (BN 2025-000017)

### **Laxen 38 och Laxen 37 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkonger**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkonger.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 612 kr enligt tabell A20.01 i enhlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### **Jäv**

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

#### **Motivering till beslutet**

Ansökan avser fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkonger inom fastigheterna Laxen 38 och Laxen 37.

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, bl.a. att åtgärden inte strider mot detaljplanen (första stycket 2) och att den är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (första stycket 4). Åtgärden om fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkonger strider mot gällande detaljplan, eftersom den innebär en utökning av en planavvikelse gällande tillåten högst våningsarea, som överskrids med 508 m<sup>2</sup> respektive 1 142 m<sup>2</sup>.

Av 9 kap. 31 b § PBL följer att trots 30 § första stycket 2 får bygglov 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. Åtgärden innebär inte en liten avvikelse och är inte av begränsad omfattning eller 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 är förenligt 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. Inglasning av balkonger är generellt olämplig i området, enligt förhållningssättet i byggnadsordning för Öst på stan. Åtgärden är inte lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Åtgärden är inte förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse, samt innebär inte en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Åtgärden bedöms därför inte uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 och 31 b-c §§ PBL och bygglovet för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkonger ska därmed avslås.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkonger inom fastigheterna Laxen 38 och Laxen 37. Husen som ansökan avser ligger i stort sett inom fastigheten Laxen 38, men en mindre del av båda hus ligger inom fastigheten Laxen 37. Fastigheterna ligger inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P67/1984 och som är utpekad i byggnadsordningen för Öst på stan som värdefullt område.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-02-24  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-02-24  
Ansökan, inkommen 2025-01-08  
Situationsplan, inkommen 2025-01-08  
Planritning, inkommen 2025-01-20  
Planritning, inkommen 2025-01-20  
Fasadritning, inkommen 2025-01-20  
Fasadritning, inkommen 2025-01-20  
Sektionsritning, inkommen 2025-01-20  
Broschyr, inkommen 2025-01-20  
Yttrande från sakägare, inkommet 2025-01-31  
Yttrande från sakägare, inkommet 2025-02-03  
Yttrande från sakägare, inkommet 2025-02-05

### Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

### Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Sebastian Svahn (S) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Robert Axebro (C) med instämmande av Ulrik Berg (M), Wilma Hvirfvel (L), Jan Kollberg (KD) och Johan Stål (V) – Bifall till ansökan om bygglov.

### Beslutsordning

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

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

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

### Omröstningsresultat

Med 6 ja-röster mot 5 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.



Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)		X
Mona Westman	(S)	X	
Sebastian Svahn	(S)	X	
<del>Novalie Liija</del> Ers. Karin Svedlert	<del>(S)</del> (S)	X	
Jonas Wenngren	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)		X
<del>Maria Olsson</del> Ers. Johan Stål	<del>(V)</del> (V)		X
<del>Jeanette Kjellberg</del> Ers. Jannice Persson	<del>(MP)</del> (S)	X	
Wilma Hvirfvel	(L)		X
Jan Kollberg	(KD)		X
<b>Summa</b>		<b>6</b>	<b>5</b>

## 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"

## § 58

Diariern: BN-2025/00094 (BN 2025–000005)

### **Embla 10 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkonger**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkonger.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 612 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### **Jäv**

Jan Kollberg (KD), ledamot, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

#### **Reservationer**

Robert Axebro (C), Ulrik Berg (M), Marianne Löfstedt (M) och Wilma Hvirfvel (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

#### **Motivering till beslutet**

Ansökan avser fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkonger på fastigheten Embla 10. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P16/46.

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 är att fastigheten och byggnadsverket som åtgärden avser ska överensstämma med planen, att utgångsläget är planenligt.

Detaljplanen för fastigheten reglerar bland annat att balkong eller annan byggnadsdel inte får finnas lägre än 3,5 meter över gatumark och att totalhöjden får vara maximalt 18 meter. Balkongerna mot Sveagatan har

som lägst en höjd på 3,2 m ovan gata och totalhöjden är 19,3 meter. Dessa avvikelser bedömdes vara små och bygglov för byggnaden beviljades den 15 februari 2017 med liten avvikelse, med stöd av 9 kap. 31 b § pkt 1 PBL och det råder planenligt utgångsläge.

En annan förutsättning för att kunna bevilja lov är att åtgärden inte strider mot detaljplanen. Enligt detaljplanen för fastigheten gäller att balkonger huvudsakligen ska utföras indragna, men om balkonger utförs utstickande ska de mot gata inte kraga ut mer än 60 cm utöver fasadliv. Mot gata får dessa utskjutande balkonger inte glasas in. Detaljplanen anger också att största totala bruttoarea i kvm ovan mark för bostäder är 2 500 m<sup>2</sup>.

Föreslagen åtgärd innebär att 12 balkonger mot Sveagatan och 7 balkonger mot Skolgatan, som idag kragnar ut från fasadliv ska inglasas. Inglasning av balkongerna innebär också att bruttoarean för bostäder kommer att uppgå till 2 574 m<sup>2</sup>. Inglasning av utkragande balkonger mot gata och överskridande av största tillåtna bruttoarea med 74 m<sup>2</sup> innebär en avvikelse från detaljplanen och från gestaltningsprogrammet.

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. Avvikelsen avseende inglasning och överskriden bruttoarea 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.

Av 9 kap. 31 d § PBL följer att om avvikelser tidigare har godtagits enligt 30 § första stycket 1 b, 31 b eller 31 c §, ska en samlad bedömning göras av den avvikande åtgärd som söks och de som tidigare har godtagits. De aktuella avvikelserna tillsammans med de befintliga avvikelserna bedöms sammantaget inte utgöra en liten avvikelse.

Vad sökande angett i sin skrivelse ändrar inte byggnadsnämndens bedömning.

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

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser ansökan om bygglov för fasadändring av flerbostadshus med inglasning av balkonger på fastigheten Embla 10. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P16/46.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-05  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-03-05  
Ansökan, inkommen 2025-01-03  
Situationsplan, inkommen 2025-03-05  
Planritning, inkommen 2025-03-05  
Fasadritning, inkommen 2025-03-05  
Sektionsritning, inkommen 2025-03-05  
Skrivelse från sökande, inkommen 2025-01-03

### **Beredningsansvarig**

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

### **Föredragande**

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

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

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

Robert Axebro (C) med instämmande av Ulrik Berg (M), Marianne Löfstedt (M) och Wilma Hvirfvel (L) – Återremiss för hörande av sakägare och andra instanser.

### **Beslutsordning**

Ordföranden ställer förslaget om återremiss mot att avgöra ärendet idag och finner att byggnadsnämnden beslutar att avgöra ärendet idag.

Därefter finner ordföranden att det kvarstår tjänsteskrivelsens förslag att avslå ansökan om bygglov. 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".

## § 59

Diariernr: BN-2025/00096 (BN 2024-001354)

### **Regulus 3 - Bygglov i efterhand för uppförande av plank och fasadändring**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov i efterhand för uppförande av plank.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 5 287 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 30 december 2024 och handläggningstiden har överskridits med 2 veckor.

3. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov i efterhand för fasadändring.
4. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för fasadändring.

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

5. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
6. 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.

7. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 5 405 kr enligt tabell A1.28 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 4 230 kr och en genomförandeavgift på 1 175 kr. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 30 december 2024 och handläggningstiden har överskridits med 2 veckor.

### Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov i efterhand för uppförande av plank och fasadändring avseende en altan, inom fastigheten Regulus 3. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P77/1962 och ligger inom byggnadsordningen för Teg.

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda. En förutsättning är att åtgärden ska överensstämma med gällande detaljplan. Enligt 2 kap. 6 § 1 p. PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

### Plank

Sökt plank strider inte mot gällande detaljplan.

Byggnadsnämnden har antagit riktlinjer för uppförande av plank enligt beslut 2010-04-19, BN § 73. Där följer att nämnden ställer sig restriktiv till utbredning av plank i stadsbilden, om inte särskilda skäl föreligger som bullerutsatt miljö eller att insynen till en fastighet är av så pass inverkan att den kan bedömas som en betydande olägenhet. Fastigheten är inte belägen inom en särskilt bullerutsatt miljö, som t ex vid högtrafikerad väg, och insynen på tomten är inte så betydande att det kan bedömas som en olägenhet för de boende.

Det aktuella bostadskvarteret består av fastigheter som ligger runt en gemensam yta som innehåller bl.a. tennisplan, lekplats och grönyta, och ägs av en samfällighetsförening. I dagsläget finns inga plank som vetter in mot den gemensamma ytan och inga bygglov för plank är beviljade i närtid. I byggnadsordningen för området är några av förhållningssätten att husen

vårdas och underhålls med hänsyn till sin ursprungliga karaktär och att vid förändringar av enskilda hus tas hänsyn till helhetsverkan inom kvarteret och till effekten på gatubilden. Planket verkar inte för en god helhetsverkan och bedöms inte vara anpassat till stads- och landskapsbilden. Ett plank på aktuell plats medför risk för upprepningseffekt med ökad slutenhet och försämrad öppenhet i kvarteret. Det finns alternativa sätt att få till en avskärmning mellan tomterna för att minska insyn om sökande önskar det. Sökt plank bedöms inte vara förenligt med gällande riktlinjer för plank och planket är inte förenligt med anpassningskraven. Planket uppfyller därför inte alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov och bygglov ska inte ges.

#### **Fasadändring/altan**

Grannar har påtalat att den altan med pool som är anlagd på fastighetens östra del inte är redovisad på bygglovshandlingarna. Det finns ett tillsynsärende på fastigheten, BN 2024-000958, där bedömningen gjorts att det är planket och altanen med höjd 0,85 m som utgör lovpliktiga åtgärder. Den lägre altanen på östra delen av fastigheten är utformad som ett trädäck som inte bedöms vara en byggnad och inte heller en åtgärd som skulle kunna betraktas som en ändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre. En pool som inte ändrar marknivån utgör inte en åtgärd som kräver marklov. Enligt ovanstående resonemang prövas enbart åtgärden avseende fasadändring med altan med höjd 0,85 m.

Grannarna framför i sina yttranden att samfällighetsföreningen godtar åtgärder på ett avstånd av minst 0,7 m från gräns mot den gemensamma fastigheten Regulus 1. De framför också att den altan som redan är på plats ser ut att vara placerad i tomtgräns mot Regulus 1. Den altan som nu är föremål för prövning ska, enligt bygglovshandlingarna, placeras som närmast 0,87 m mot Regulus 1. Den redovisade altanen innebär att befintlig altan måste justeras så att den stämmer med inlämnade handlingar. Placeringen enligt inlämnade handlingar uppfyller samfällighetens bestämmelser om avstånd till tomtgräns och bygglovsavdelningen drar därför slutsatsen att samfällighetsföreningen godtar placeringen.



Åtgärden överensstämmer med detaljplanen och bedöms utföras varsamt, med hänsyn till byggnadens karaktär och är anpassad till den rådande stadsbilden. Eftersom sökt åtgärd uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

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

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov i efterhand för uppförande av plank och fasadändring avseende en altan på fastigheten Regulus 3. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P77/1962. Planket är 2,36 m högt och sammanlagt 24 m långt och är placerat i fastighetsgräns mot fastigheten Regulus 1 och Regulus 4. Fasadändringen är utförd som en altan med höjden 0,85 m och arean 70 kvm, och är placerad 0,87 m som närmast, till fastighetsgränsen mot Regulus 1.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-03  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-03-03  
Ansökan, inkommen 2024-12-03  
Situationsplan, inkommen 2024-12-30  
Fasadritning, inkommen 2024-12-03  
Detaljritning, inkommen 2024-12-03  
Yttrande från grannar

### **Beredningsansvarig**

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

### **Föredragande**

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar fasadändring**

#### **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**

Åtgärden avseende fasadändring får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att bygglovet ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan lovet giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten [shb.umea.se/ume-bygg-slut](https://shb.umea.se/ume-bygg-slut)

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

#### **Giltighetstid**

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

### **Övriga upplysningar**

#### **Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Ägare till fastigheten Regulus 1

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 60

Diariernr: BN-2025/00085 (BN 2024-000954)

### **Sörfors 4:36 - Bygglov för nybyggnad av affärslokal, handikappbilparkeringsplats och uppsättning av fasadskylt**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av affärslokal, handikappbilparkeringsplats och uppsättning av fasadskylt.

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

2. Christofer Boman med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 11 162 kr enligt tabell A2.04 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

#### **Motivering till beslutet**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av en affärslokal och handikappbilparkeringsplats samt uppsättning av en fasadskylt på fastigheten Sörfors 4:36. Byggnaden får en fasad av liggande träpanel i gul färg, samma kulör som den befintliga kyrkan, samt ett tak av svart papp. Den totala bruttoarean uppgår till 28 m<sup>2</sup>. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse 2480-P92/9.

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 krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Det aktuella området är markerat som ett B-betecknat område, där bebyggelse med kulturhistoriskt värde är utpekad. Nybyggnation ska anpassas till den befintliga bebyggelsemiljön vad gäller karaktär, utformning, placering och kulturhistorisk hänsyn. Byggnaden ska ha sadeltak, fasadmateriell av träpanel och får inte ha plåttak på huvudbyggnaden. Eventuella tillkommande byggnader ska placeras på ett sätt som harmonierar med landskapsbilden.

På fastigheten finns idag ett missionshus/kyrka samt en tillhörande komplementbyggnad. Missionshuset, som uppfördes 1940, är utpekad i den kulturhistoriska bebyggelseinventeringen som en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Det har en gulmålad locklistpanel med vita detaljer och ett svart plåtsadeltak. Den planerade byggnaden kommer att harmonisera med den befintliga bebyggelsen genom att ha en fasad i samma gula kulör samt en liknande takutformning, dock med papptaksadeltak. Vad gäller materialval är papptak inte förbjudet enligt områdesbestämmelserna.

Eftersom fastigheten omfattas av områdesbestämmelser som inte reglerar byggnaders användning har ärendet skickats till berörda fastighetsägare och remissinstanser.

Synpunkter har kommit in från fastighetsägare och grannar gällande placeringen av den planerade nybyggnaden. Sökanden har justerat byggnadens placering i enlighet med deras önskemål. Fastighetsägarna till Sörfors 5:28 motsätter sig dock bygglovet med hänvisning till trafiksäkerhet, utformning och snöröjning.

Bygglovsavdelningen anser att den planerade åtgärden utgör ett lämpligt komplement till den befintliga bebyggelsen. Vad gäller trafiksäkerhet har området en hastighetsbegränsning på 30 km/h, vilket innebär en lägre trafikbelastning. Enligt information från Trafikverket klassificeras området som lågtrafikerat. Den aktuella vägen är en enskild väg där väghållaren, i form av samfällighetsföreningen, har hörts i ärendet utan att framföra några negativa synpunkter. Byggnadens bruttoarea uppgår till 28 m<sup>2</sup>, vilket

är relativt litet och bedöms inte medföra en ökning av trafikbelastningen i området. Kundkretsen för butiken utgörs i huvudsak av de boende i närområdet. I dagsläget är närmaste livsmedelsbutik belägen 8 km bort, vilket innebär att den planerade butiken kan minska behovet av bilresor för dagligvaruinköp och därmed bidra till minskad trafik och en positiv miljöpåverkan.

Bygglovsavdelningens bedömning påverkas inte av dessa synpunkter, då åtgärden inte bedöms medföra en betydande olägenhet för grannarna.

Den planerade byggnadens utformning och placering bedöms vara förenlig med områdesbestämmelserna samt i linje med stads- och landskapsbilden och den uppfyller kravet på att vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Åtgärden bedöms inte heller medföra en sådan betydande olägenhet för grannar att ansökan bedöms vara olämplig.

Åtgärden uppfyller därmed de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av affärslokal, handikappbilparkeringsplats och uppsättning av fasadskylt på fastigheten Sörfors 4:36. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse 2480-P92/9.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-06

Ärenderedogörelse, daterad 2025-03-06

Ansökan, inkommen 2024-08-27

Situationsplan, inkommen 2025-02-20

Planritning, - sektionsritning och fasadritningar, inkommen 2025-02-25

Nybyggnadskarta, inkommen 2025-02-11

Fotografi för skyltutformning, inkommet 2024-11-12

Följebrev från sökande, inkommet 2024-09-12

Yttrande från sakägare med bilaga 1, 2 och 3

Yttrande från remissinstans

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att bevilja ansökan om bygglov 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

Ägare till fastigheten Sörfors 5:28

Ägare till fastigheten Sörfors 4:22

Sörfors Samfällighetsförening för Sörfors S:18 och Sörfors S:1

**Beslutet kan överklagas**

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



**§ 61**

Diarienum: BN-2025/00097 (BN 2024-001440)

**Höken 14 - Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av befintlig carport****Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av garage.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 25 850 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.
3. Byggnadsnämnden beviljar rivningslov för rivning av befintlig carport.
4. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för rivning av befintlig carport.

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

5. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för rivningslovet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
6. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller för rivningslovet redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
7. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 11 162 kr enligt tabell A10.02 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 8 812 kr och en genomförandeavgift på 2 350 kr.

**Jäv**

Sebastian Svahn (S), ledamot, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

**Motivering till beslutet**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av befintlig carport på fastigheten Höken 14. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P9/1961.

**Rivning av befintlig carport**

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 befintlig carport på fastigheten Höken 14. Carporten 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.

**Nybyggnad av garage**

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.

Enligt gällande detaljplan är en del av fastigheten markerad som prickad mark, vilket innebär att den inte får bebyggas. Carporten som ska rivas är placerad på en yta som i detaljplanen anges som G, område för garageändamål med en tillåten yta på 85 m<sup>2</sup>. Planerat garage är tänkt att utföras på baksidan av fastigheten där carporten står i dag. Det nya planerade garaget är 119 m<sup>2</sup> vilket innebär att 34 m<sup>2</sup> av planerade garagets yta kommer att placeras på prickad mark. Ansökan innebär därmed en avvikelse mot gällande detaljplan och uppfyller inte förutsättningar att bevilja lov enligt 9 kap. 30 § PBL.

Av 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte, avvikelsen är

liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Avvikelsen, där 34 m<sup>2</sup> placeras på prickad mark, bedöms inte som en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte. Åtgärden bedöms inte heller vara av begränsad omfattning eller nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Av 9 kap. 31 c § PBL får efter att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt intresse eller innebär ett lämpligt komplement till den användningen som har bestämts i detaljplanen. Åtgärden tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse eller utgör ett lämpligt komplement till användningen.

Åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 30 §, 9 kap. 31 b, c §§ PBL och bygglov ska därför inte ges.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av befintlig carport på fastigheten Höken 14. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P9/1961

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-02-27

Ärenderedogörelse, daterad 2025-02-27

Situationsplan, inkommen 2025-02-13

Planritning, inkommen 2024-12-21

Fasadritning, inkommen 2024-12-21

Sektionsritning, inkommen 2025-02-13

Material och kulörbeskrivning, inkomna 2024-12-21

Övrigt – rivning av byggnad, inkommen 2025-02-13

Fotografi byggnad som rivs, inkommet 2025-01-19

Yttrande från sökande, inkommet 2025-02-18

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar rivningslov**

#### **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 rivningslovet ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan rivningslovets 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 rivs följer det beviljade rivningslovet 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.

**Övriga 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"

**§ 62**

Diariern: BN-2025/00100 (BN 2025–000082)

**Kattfoten 6 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnad och parkering (BN-2021/01488; BN-2022/01832 - ny prövning)****Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnad och parkering (BN-2021/01488; BN-2022/01832 - ny prövning).
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnad och parkering.  
  
Beslutet innebär inte en rätt att påbörja några arbeten. Läs mer om verkställbarhet och startbesked under *Upplysningar*.
3. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
4. Teknisk granskning sker i ärende med diarienummer BN-2021/01488.
5. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
6. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 29 352 kr enligt tabell A2:11 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 28 103 kr och en genomförandeavgift på 1 249 kr.

**Avgiften har satts ned med 50 % gällande en åtgärd som innebär en förändring av motsvarande underlag tillhörande ett tidigare beviljat lov. Fakturan skickas separat.**

### **Reservation**

Maria Olsson (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

### **Byggnadsnämndens motivering till beslutet**

Bygglovsansökan avviker från planbestämmelsen avseende antalet rum mot bullerutsatt sida. Då ett av rummen saknar dörr till hall och det faktum att lägenheterna uppfyller bullernormen vid faktiska mätningar gör att byggnadsnämnden sammantaget anser att avvikelsen kan ses som liten.

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

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, komplementbyggnad och parkering (BN-2021/01488; BN-2022/01832 - ny prövning) på fastigheten Kattfoten 6. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2019/29. Åtgärden avser dels fasadändringar genom nya fönster och ändrad placering av fönster men största åtgärden avser ändrad planlösning. Sökt förslag innebär att planlösningen ändras för 10 gavellägenheter på våning 11 – 15 i hus A, placerade mot Backenvägen.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-03

Ärenderedogörelse, daterad 2025-02-28

Situationsplan, inkommen 2025-02-07

Planritningar, inkomna 2025-01-27 och 2025-01-30

Fasadritningar, inkomna 2025-01-27

Sektionsritningar, inkomna 2025-01-27  
Trafikbulerutredning – ljudprovning, inkomna 2025-02-06  
Yttrande från sökande, inkommen 2025-02-27

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Wilma Hvirfvel (L) – Bifall till ansökan om bygglov.

Maria Olsson (V) med instämmande av Robert Axebro (C) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar**

#### **Kungörelse**

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

#### **Verkställbarhet**

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

#### **Slutbesked**

Byggnaden eller åtgärden får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att bygglovets ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan lovens 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

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 63

Diariernr: BN-2025/00110 (BN 2024-001448)

### Musseronen 5 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med carport

#### Beslut

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

#### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Vidliggande fastighet har tidigare getts bygglov för en liknande carport. Inom planområdet finns därtill flera liknande byggnationer som getts lov.

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

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser och därför måste sakägare ges möjlighet att yttra sig över ansökan. Därför beslutar byggnadsnämnden att återremittera ärendet för hörande av sakägare. Om inga negativa synpunkter inkommer ges ordförande i delegation att besluta i ärendet.

#### Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med carport inom fastigheten Musseronen 5. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P2/195.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-06  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-03-06  
Ansökan, inkommen 2024-12-27  
Situationsplan, inkommen 2025-02-26  
Planritning, inkommen 2025-02-26  
Fasadritning, inkommen 2025-01-25  
Sektionsritning, inkommen 2025-01-25  
Fotografier från sökande, inkomna 2025-02-16

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

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

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

### **Beslutsordning**

Byggnadsnämnden beslutar enligt ordförande Berglunds förslag att återremittera ärendet och delegera till ordföranden att besluta i ärendet.

### **Beslutet ska skickas till**

Sökande

## § 64

Diariernr: BN-2025/00075 (BN 2024-000925)

### **Sofiehem 2:4 - Bygglov för nybyggnad av mast och teknikbod**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av mast och teknikbod.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för nybyggnad av mast och teknikbod.

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 17 625 kr enligt tabell A4.05 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### **Motivering till beslutet**

Ansökan avser nybyggnad av telemast och tillhörande teknikbod inom fastigheten Sofiehem 2:4. Den aktuella platsen omfattas av detaljplanen 2480K-P2021/10.

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden överensstämmer med detaljplanen samt om åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1. Sökt åtgärd överensstämmer inte med detaljplanen då platsen som valts för bebyggelse är planlagd att användas som naturmark.

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, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Masten och teknikboden placeras på allmän platsmark. De bedöms vara förenlig med planens syfte och avser ett allmännyttigt ändamål eftersom de utgör en del av det nationella nätet för elektronisk kommunikation och avser att betjäna det omkringliggande samhället. Några särskilda naturvärden för den aktuella platsen har inte angetts i detaljplanen och den yta som kommer tas i anspråk av åtgärderna är begränsad. Masten är 24 meter hög och är placerad ca 38 meter från närmaste gräns till bostadsfastighet och bedöms inte utgöra en sådan betydande olägenhet som ger skäl att avslå ansökan. Med hänvisning till det allmännyttiga ändamålet som åtgärden innebär och att åtgärden inte bedöms inskränka på markanvändningen så att det förhindrar nyttjandet av området som naturmark så bedöms avvikelsen vara liten och därmed förenlig med 9 kap. 31 b § PBL.

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

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser nybyggnad av en 24 meter hög mast och teknikbod på fastigheten Sofiehem 2:4. Den aktuella platsen omfattas av detaljplanen 2480K-P2021/10.

Berörda remissinstanser och sakägare har getts möjlighet att inkomma med synpunkter. Sakägare har inkommit med synpunkter och är negativa till förslaget med hänsyn till anpassning till platsen och strålningseffekter.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-02-26  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-02-26  
Ansökan, inkommen 2024-08-20  
Situationsplaner, inkommen 2025-01-23  
Plan- och fasadritning, inkommen 2025-01-23  
Fasadritning, inkommen 2025-01-23  
Yttranden från sakägare  
Yttranden 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.

**Utstakning**

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

**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

Sakägare som beslutet går emot

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 65

Diarienum: BN-2025/00088 (BN 2024-001345)

### Nydala 1:51 - Marklov för schaktning/utfyllnad

#### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om marklov för schaktning/utfyllnad.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för schaktning/utfyllnad.

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 11 162 kr enligt tabell A9.02 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 8 812 kr och en genomförandeavgift på 2 350 kr. Fakturan skickas separat.

#### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Platsen som avses att användas som övningsyta är visserligen planlagd delvis som gata. Där fanns tidigare infart till hela Nydalaområdet. Nuvarande anslutning från E4 är placerad på annan plats vilket möjliggör en annan användning på platsen.

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 marklov för schaktning/uppfillnad inom fastigheten Nydala 1:51. Den aktuella platsen omfattas av detaljplanen 2480K-P61/1985 som anger tre olika bestämmelser om användning inom området, att marken ska användas för gatutrafik, park eller plantering, och gata eller torg.

Åtgärden innebär schaktning av gammal åkermark (ej utpekad skyddsvärd sådan) och infartsväg för att skapa en jämn grusad yta som ska användas som dressyrplan för Umeå brukskundsklubb.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-02-24  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-02-24  
Ansökan, inkommen 2024-11-27  
Situationsplan, inkommen 2025-01-21  
Planritning, inkommen 2025-01-21  
Marksektionsritning, inkommen 2025-02-04  
Yttrande från sökande  
Yttrande från sakägare  
Yttrande från remissinstans

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Robert Axebro (C) – Bifall till ansökan om marklov.

**Beslutsordning**

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

**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 lovet giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten [shb.umea.se/ume-bygg-slut](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

Ägare till fastigheten Nydala 1:51

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 66

Diarienum: BN-2025/00092 (BN 2025-000044)

### **Obbola 20:5 - Bygglov för nybyggnad av radio- eller telemast samt teknikbod**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av radio- eller telemast samt teknikbod.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för nybyggnad av radio- eller telemast samt teknikbod.

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 18 730 kr enligt tabell A4.05 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### **Motivering till beslutet**

Ansökan avser nybyggnad av telemast och tillhörande teknikbod inom fastigheten Obbola 20:5. Den aktuella platsen omfattas av stadsplanen 2480K-P126/1987.

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden överensstämmer med detaljplanen samt om åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL. Ansökt åtgärd överensstämmer inte med detaljplanen då platsen som valts för bebyggelse är planlagd att användas som park eller plantering.

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

Masten och teknikboden placeras på allmän platsmark. De bedöms vara förenliga med planens syfte och avser ett allmännyttigt ändamål eftersom de utgör en del av det nationella nätet för elektronisk kommunikation och avser att betjäna det omkringliggande samhället. Några särskilda naturvärden för den aktuella platsen har inte angetts i detaljplanen och den yta som kommer tas i anspråk av åtgärderna är begränsad. Masten är placerad ca 15 meter från närmsta fastighetsgräns som är mot en väg, och ca 68 meter till närmaste bostad. Masten och teknikboden bedöms inte inskränka på markanvändningen på ett sådant sätt att den förhindrar nyttjandet av området som natur- eller parkmark. Sökanden har utrett ett antal alternativa placeringar och tagit emot inkomna synpunkter och förslag, men kommit fram till att ansökt placering är bästa möjliga avseende anläggningens behov för räckvidd av signaler. Med hänvisning till det allmännyttiga ändamålet som åtgärden innebär och att åtgärden inte bedöms inskränka på markanvändningen så att det förhindrar nyttjandet av området som natur- eller parkmark så bedöms avvikelsen vara liten och därmed förenlig med 9 kap. 31 b § PBL. Inkomna remissvar ska beaktas.

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

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av en radio- eller telemast och en tillhörande teknikbod inom fastigheten Obbola 20:5. Den aktuella platsen omfattas av stadsplanen 2480K-P126/1987 som anger att marken ska användas som park eller plantering.

Masten blir 60 meter hög och placeras 15 meter från närmsta fastighetsgräns som är mot en väg, och ca 68 meter till närmaste byggnad. Teknikboden är placerad alldeles intill masten. Platsen är vald av sökanden i samråd med Vakin och SCA.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-02-05

Ärenderedogörelse, daterad 2025-02-05

Ansökan, inkommen 2025-01-14

Situationsplaner, inkommen 2025-01-14 och 2025-01-15

Plan- och fasadritningar, inkomna 2025-01-14

Följebrev från sökande, inkommet 2025-01-14 och 2025-02-25

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 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.

**Slutbesked**

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

Sakägare som beslutet går emot

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 67

Diarienum: BN-2025/00098 (BN 2025-000115)

### **Sparven 4 - Bygglov för inredande av ytterligare bostad i flerbostadshus**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för inredande av ytterligare bostad i flerbostadshus.

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

2. Therese Nyman med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 975 kr enligt tabell A2.26 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

#### **Byggnadsnämndens motivering till beslutet**

I nuläget finns redan lägenheter på vindsvåningen, ytterligare lägenheter blir enligt byggnadsnämnden ett bra tillskott då behovet av små lägenheter är stort i Umeå.

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



**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för inredning av ytterligare bostad på vinden i ett flerbostadshus. Åtgärden sker inom fastigheten Sparven 4. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P52/1953.

Vinden är inredd med en vindslägenhet i dagsläget. Sökt åtgärd innebär en ny vindslägenhet på 35 m<sup>2</sup>, och är ej granskad gällande tillgänglighet. Lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup> har generellt möjlighet att göra avsteg från tillgänglighetskraven enligt Boverkets byggregler (BBR) avsnitt 3:224. De nya fönsterna ges samma utformning som andra befintliga på flerbostadshuset.

En sakägare har ställt sig negativt till förslaget.

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

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-02-27  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-02-27  
Ansökan, inkommen 2025-02-03  
Situationsplan, inkommen 2025-02-14  
Planritning, inkommen 2025-02-03  
Fasadritning, inkommen 2025-02-14  
Sektionsritning, inkommen 2025-02-03  
Yttrande från sökande  
Yttrande från sakägare

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

**Förslag till beslut på sammanträdet**

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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Wilma Hvirfvel (L) – Bifall till ansökan om bygglov.

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar**

#### **Kungörelse**

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

#### **Verkställbarhet**

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

#### **Startbesked**

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

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

#### **Giltighetstid**

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

#### **Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

#### **Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

Ägare till fastigheten Sparven 3

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 70

Diariernr: BN-2025/00005

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

#### **Beslut**

**Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden, februari 2025.**

#### **Ärendebeskrivning**

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

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

1. Bygglov:

- 133 (9 + 124) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.

2. Detaljplanering:

- 1 beslut att avskriva ärende enligt förteckning.

3. Bostadsanpassning:

- 56 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 822 488 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

4. Lantmäteri:

- 4 beslut om namnsättning enligt förteckning.

#### **Anmälningssärenden**

- 5 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 delvis upphävt och 1 upphävt BN beslut.
- 2 domar i överklagade detaljplaneärenden.

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2025-03-19

---

**Beredningsansvarig**

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare