

Byggnadsnämnden

Tid: Tisdagen den 18 november 2025 kl. 09:00–11:55, 13:00–14:20

Plats: Saluten, Länken

Beslutande: Mikael Berglund (S), ordförande
Robert Axebro (C), vice ordförande
Mona Westman (S)
Sebastian Svahn (S)
Karin Svedlert (S), ersättare för Novalie Lilja (S)
Jonas Wenngren (S)
Ulrik Berg (M)
Maria Olsson (V)
Jennifer Forssell (MP)
Badro Laajab (L)
Fredrik Nyberg (KD)

Övriga deltagare: Se sidan två

Utses att justera: Robert Axebro

Sekreterare: *Digital signering* § 250–274
Hannele Häkkinen

Ordförande: *Digital signering*
Mikael Berglund

Justerare: *Digital signering*
Robert Axebro

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2025-11-18
Anslaget har satts upp: 2025-11-25
Anslaget tas ner: 2025-12-17
Förvaringsplats: Stadshuset, Bygglövsavdelningen
Underskrift: *Digital signering*
Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Jannice Persson (S)
Albin Norman (S)
Kennet Hedlund (S)
Marianne Löfstedt (M)
Johan Stål (V)
Joel Berglund (MP)
Alf Molin (L)

Tjänstepersoner

Marie Häggström, lantmäterichef § 250–254
Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 250–261
Johanna Söderholm, planchef § 250–261
Niklas Forsgren, kommunikatör § 250–261, 271–274
Jens Salander, planarkitekt § 257–258
Clara Persson Harlin, enhetschef Detaljplanering § 257–261
Emma Teglund, planarkitekt § 257–261
Angelica Wiklund, planarkitekt § 257–261
Johan Sjöström, mark och exploateringsingenjör § 257–261
Veronica Classon, planarkitekt § 260
Magdalena Salmi, bygglovhandläggare § 262–264
Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare § 262–267
Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 262–267
Emelie Wållberg, enhetschef lov § 262–274
Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 262–274
Bruno Alves, bygglovhandläggare § 268–270
Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 271
Björn Nyström, tillsynsinspektör § 271–272
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

- § 250 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv november 2025
- § 251 Förvaltningschefen informerar, november
- § 252 Byggnadsnämndens verksamhetsplan och budget för 2026
- § 253 Byggnadsnämndens riskanalys och internkontrollplan för 2026
- § 254 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 255 Revidering av byggnadsnämndens delegationsordning
- § 256 Fyllnadsval; Ersättare till Umeå kommuns funktionshinderråd (UFR)
- § 257 Yttrande över remiss: Umeå kommuns friluftsprogram 2026–2030
- § 258 Detaljplan för del av Sofiehem 2:1
- § 259 Detaljplan för Ersboda 2:1 med flera
- § 260 Detaljplan för Glasbjörken 2
- § 261 Information: Detaljplan för Nyskogen 1:1 med flera
- § 262 Ansmark 9:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av 3 st enbostadshus
- § 263 Innertavle 14:2 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus och carport, rivning av befintliga byggnader samt installation av eldstad
- § 264 Ersmark 6:27 - Bygglov för solenergianläggning på komplementbyggnad
- § 265 Holmsund 6:160 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, rivning av befintligt hus och tre komplementbyggnader samt installation av eldstad
- § 266 Hissjön 9:6 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport
- § 267 Hornugglan 7 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus och komplementbyggnad
- § 268 Marknadsplatsen 1 - Bygglov för fasadändring och skylt/ljusanordning på affärshus
- § 269 Fältspaten 2 - Bygglov för tillbyggnad av affärsbyggnad och anläggning av återvinningsstation samt parkeringsplatser (ny prövning)
- § 270 Hörneå 63:11 - Bygglov för nybyggnad av garage med carport samt rivning av befintligt garage
- § 271 Sävar 39:2 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning av befintliga byggnader
- § 272 Grottan 9 - Tillsynsärende

- § 273 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden
oktober 2025
- § 274 Nämndinitiativ (S) - Prioritering av planering för flerbostadshus
och seniorboenden utanför centralorten

§ 250

Diariernr: BN-2025/00004

Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv november 2025

Beslut

1. Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:
 - Ärende 15, Ersmark 6:27 – Bygglov för solenergianläggning på komplementbyggnad, utgår.
 - Nytt ärende, Nämndinitiativ (S) - Prioritering av planering för flerbostadshus och seniorboenden utanför centralorten, tas upp som ärende 25.
2. Byggnadsnämnden noterar att ingen ledamot eller ersättare anmäler jäv.

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 18 november 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 2025-11-18

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 251

Diariennr: BN-2025/00006

Förvaltningschefen informerar, november

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

- Ekonomi: utfall för perioden januari – oktober + 11 642 tkr
- Presidiets träff med revisionen den 5 november 2025.
- Kort sammanfattning av resultatet av årets medarbetarenkät.

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

§ 252

Diariennr: BN-2025/00276

Byggnadsnämndens verksamhetsplan och budget för 2026

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att fastställa nämndens verksamhetsplan och budget för 2026.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige har beslutat om de ekonomiska ramarna för 2026. Utifrån planeringsdirektiv och ekonomisk ram arbetar varje nämnd fram en verksamhetsplan och fördelar budgeten internt. Kommunstyrelsen har beslutat om anvisningar och tidsplan för hur nämnden ska upprätta verksamhetsplan och budget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-11-06
Verksamhetsplan och budget 2026
Bilaga A, Kompetensförsörjningsplan 2026–2028
Bilaga B, Tillsynsplan 2026

Beredningsansvariga

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör
Marie Häggström, lantmäterichef
Nicklas Fryksten, bygglovschef
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdarium@umea.se

§ 253

Diariernr: BN-2025/00394

Byggnadsnämndens riskanalys och internkontrollplan för 2026

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att fastställa *Internkontrollplan för 2026*.

Ärendebeskrivning

Kommunens nämnder har den interna kontrollen till sin hjälp för att med rimlig säkerhet uppnå av kommunfullmäktige fastställda mål och verksamhetskrav. Verksamhetskraven innebär att verksamheterna ska:

- hushålla väl med kommunens medel
- bedrivs effektivt
- bedrivs enligt gällande rätt
- redovisas på ett tillförlitligt och rättvisande sätt.

Riskanalysen, det grundläggande momentet i internkontrollen, ska resultera i dokumentation av vilka dessa riskfyllda faktorer är och hur de ska åtgärdas och följas upp. Byggnadsnämnden har gjort en riskanalys som underlag för Internkontrollplan 2026. Riskanalysen är en del av internkontrollplanen. Internkontrollplan för kommande verksamhetsår ska överlämnas till kommunstyrelsen i november tillsammans med verksamhetsplanen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-11-06
Internkontrollplan 2026

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef
Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 254

Diariennr: BN-2025/00007

Information från planeringsutskottets sammanträden

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträde den 4 november 2025 bland annat gällande:

- Mobilitetsnorm remiss
- Uppföljning Åtgärdsprogram för renare luft i Umeå 2025
- Motion 27/2025: Akutboenden för studenter; Hanna Lundin Jernberg (L)
- Antagande: Detaljplan för del av Sävar 61:1 m.fl.
- Informationsärenden
 - Samråd om förslag till riksintresseanspråk för land- och havsbaserad vindkraft samt drivmedelsdepåer
 - Universitetsstaden, lägesrapport
 - Stadsdirektören informera

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

§ 255

Diariennr: BN-2025/00212

Revidering av byggnadsnämndens delegationsordning

Beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att delegera beslutanderätt enligt förslag till delegationsordning daterad 2025-11-13.
2. Byggnadsnämnden beslutar vidare att beslut som fattas med stöd av delegation enligt 7 kap. 5 och 6 §§ kommunallagen (2017:725) ska anmälas till nämnden.

Ärendebeskrivning

Nytt regelverk om bygglov börjar gälla från och med den 1 december 2025. Bestämmelser om vad som kräver lov samlas i plan- och bygglagen, PBL, och inte i både PBL och i plan- och byggförordningen, PBF.

De nya reglerna innebär en rad förändringar i både uppställning, terminologi och ett antal sakfrågor i lagtexten.

Bland annat inom eller i anslutning till områden som behövs för totalförsvaret, inom områden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt samt utanför detaljplan.

Ovan nämnda förändringar föranleder behov av revidering av byggnadsnämndens delegationsordning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-11-13

Ändringar i förslag till delegationsordning, daterad 2025-11-13

Delegationsordning, daterad 2025-11-13

Beredningsansvariga

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör
Niklas Fryksten, bygglovschef

Föredragande

Niklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Rune Brandt

§ 256

Diariennr: BN-2025/00452

Fyllnadsval: Ersättare till Umeå kommuns funktionshinderråd (UFR)

Beslut

Byggnadsnämnden utser Badro Laajab (L) att som ersättare representera byggnadsnämnden i Umeå kommuns funktionshinderråd (UFR).

Ärendebeskrivning

UFR är ett forum för ömsesidigt informationsutbyte och för tidig överläggning i frågor av principiell eller övergripande betydelse för medborgare med funktionsnedsättning. UFR består av sju ledamöter och sju ersättare från kommunala styrelser och nämnder samt sju ledamöter och sju ersättare från funktionshinderrörelsen.

I början av denna mandatperiod utsåg byggnadsnämnden Wilma Hvirfvel (L) till ersättare i UFR. Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 29 september 2025 entledigades Wilma Hvirfvel (L) från sitt uppdrag som ledamot i byggnadsnämnden. Med anledning av detta upphör även uppdraget som ersättare i UFR och byggnadsnämnden behöver därmed utse en ny ersättare till UFR.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-11-03

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Axebro (C) – Utse Badro Laajab (L) till ersättare i UFR.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att utse Badro Laajab (L) till ersättare i UFR.

Beslutet ska skickas till

Wilma Hvirfvel

Badro Laajab

Funktionshinderrådet

Troman

§ 257

Diariennr: BN-2025/00363

Yttrande över remiss: Umeå kommuns friluftsprogram 2026–2030

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att yttra sig enligt nedan på remissen *Umeå kommuns friluftsprogram 2026–2030*.

Ärendebeskrivning

På uppdrag av kommunfullmäktige har fritidsnämnden arbetat fram ett friluftsprogram för en sammanhållen friluftspolitik, som komplement till övriga kommunala plan- och programförklaringar.

Friluftsprogrammet omfattar hela kommunen och utgör en gemensam strategi för att utveckla och förvalta Umeå kommuns natur- och friluftsområden. Genom samverkan stärks tillgängligheten, besöksnäringen och en hållbar utveckling.

Friluftsprogrammet tydliggör Umeå kommuns ambitioner inom friluftspolitiken och utgör ett samlat, fördjupat underlag över pågående insatser och prioriterade utvecklingsområden. Programmet redovisar även ansvarsfördelningen inom kommunen för de fokusområden som berör friluftsliv. Fokusområden beskriver inriktning för kommunens arbete och vilken utveckling som programmet förväntas bidra till.

Friluftsprogrammet har tagits fram av en arbetsgrupp inom fritidsförvaltningen med expertstöd från andra kommunala verksamheter. Arbetet har inkluderat faktaunderlag från verksamheterna samt en workshop med fokus på åtgärdsförslag kopplade till respektive fokusområde.

År 2019 genomfördes medborgardialoger, samordnade av Övergripande planering (idag Strategisk utveckling), där data samlades in. Dialogerna gav invånarna möjlighet att peka ut och värdera sina stadsnära favoritplatser.

En referensgrupp med representanter från kommunala verksamheter, ideella föreningar, organisationer och friluftslivsaktörer har medverkat i arbetet med att kartlägga friluftsområden i Umeå kommun.

Förslaget på friluftsprogram har skickats på remiss till berörda kommunala nämnder och byggnadsnämnden har fått möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Byggnadsnämndens yttrande

Byggnadsnämnden ser positivt på programmet som helhet samt att syfte, inriktning och geografisk utbredning för varje friluftsområde markerats tydligt på karta. Detta kartmaterial behöver även finnas tillgängligt digitalt som en del av kommunens övriga kartmaterial för att säkerställa att hänsyn tas till de aktuella områdena vid den fysiska planeringen.

Byggnadsnämnden önskar även vid behov få stöd från fritidsförvaltningen kring hur friluftsområdena ska hanteras vid planläggning. Det vore bra med en kontaktperson från fritidsförvaltningen som kan delta på planberedningen för att delge förvaltningens synpunkter på inkomna planansökningar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-10-30

Protokollsutdrag FN 2025-08-22 § 42

Friluftsprogram 2026–2030 remissversion

FN-2022_00003–23 Kartläggning av friluftsområden - Umeå kommun

FN-2014_00283–5 Protokollsutdrag

FN-2014_00283–2 ForstudieNaturcentrumUmeaKnLONA_slutversion

Beredningsansvariga

Johanna Söderholm, planchef

Linus Nordström, planarkitekt

Jens Salander, planarkitekt

Föredragande

Jens Salander, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Fritidsnämnden, umea.fritid@umea.se

§ 258

Sofiehem 2:1

Diariennr: BN-2019/02225

Detaljplan för del av Sofiehem 2:1

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för del av fastigheten Sofiehem 2:1 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Reservationer

Robert Axebro (C) och Ulrik Berg (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att, med hänsyn till områdets karaktär, skapa förutsättningar för bostäder i högst två våningar i form av gruppboende eller motsvarande boendeform av varaktig karaktär som ligger inom ramen för Socialtjänstens ansvarsområde. Planen syftar även till att bevara träd av värde för stadsbilden och att säkerställa en trafiksäker miljö.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 15 september 2021. Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan och anses bidra med ett viktigt tillskott av gruppboendestäder inom en befintlig stadsdel i Umeå tätort.

Samråd/Granskning

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

Samråd hölls från 15 oktober till 5 november 2024 och ett dialogmöte med berörda sakägare hölls den 4 februari 2025. Förslaget var på granskning från 29 april till 20 maj 2025 och på förnyad granskning från 13 augusti till 2 september 2025. Planen gick till förnyad granskning på grund av att ett område som planlagts med användningen **E₂ – Dagvattenanläggning** ändrades till **B – Bostäder**. Ändringen gjordes för att Vakin inte längre

bedömde att det fanns ett behov av att reservera specifik mark för en dagvattenlösning inom kvartersmarken.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att det finns en oro hos grannar rörande skuggning, insyn, snöhantering, tillgång till allmänna parkeringar, förlust av parkmark och påverkan på den befintliga bebyggelsemiljön. I flera yttranden föreslås alternativa platser på Gimonäs där gruppboendet kan uppföras.

Efter den förnyade granskningen har endast redaktionella ändringar gjorts.

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

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-10-01

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad oktober 2025
- Planbeskrivning daterad oktober 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande inför antagande daterad oktober 2025
- Granskningsutlåtande inför förnyad granskning daterad augusti 2025
- Samrådsredogörelse daterad april 2025

Beredningsansvariga

Jens Salander, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Jens Salander, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Maria Olsson (V) – Anta detaljplanen enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Robert Axebro (C) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Återremiss för att omarbета planförslaget totala avtryck på fastigheten och dess omgivning.

Beslutsordning

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

Ordföranden finner därefter att det återstår förslag att anta detaljplanen. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att anta detaljplanen i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

De med kvarstående synpunkter

§ 259

Ersboda 2:1

Diarienumr: BN-2024/00402

Detaljplan för del av Ersboda 2:1 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för del av Ersboda 2:1 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för dagvatten- och solenergianläggning. Därutöver säkerställa att befintlig gång- och cykelväg kan breddas.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 7 april 2025.

Planområdet ägs av kommunen och är i dag planlagt för park och dagvattenhantering. Marken används som fördröjningsyta för dagvatten samt som gång- och cykelväg. Syftet med detaljplanen är att bekräfta den nuvarande användningen samt möjliggöra en teknisk anläggning i form av solcellsanläggning.

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 ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. De inkomna yttranden har handlat om redaktionella ändringar samt skötsel av växtlighet i området, vilket ej regleras i detaljplanen.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-11-03

Antagandehandlingar

- Plankarta, oktober 2025
- Planbeskrivning, oktober 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande, oktober 2025
- Samrådsredogörelse, augusti 2025

Beredningsansvariga

Adrian Hammar, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Clara Persson Harlin, enhetschef Detaljplanering

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

Sakägare som yttrat sig

§ 260

Glasbjörken 2

Diariennr: BN-2023/00063

Detaljplan för Glasbjörken 2

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för Glasbjörken 2 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, med hänsyn till omgivande bebyggelse och de kulturmiljövärden som finns i området. Syftet är också att reservera område för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 25 november 2024.

Planområdet är i dagsläget bebyggt med ett gruppboende och en komplementbyggnad. Den befintliga bebyggelsen strider delvis mot gällande detaljplan *Detaljplan för del av fastigheten Backen 5:13 m fl inom Backen i Umeå kommun (2480K-P03/49)*. Detaljplanen bekräftar befintlig användning samt möjliggör för en utbyggnad av den befintliga huvudbyggnaden och ytterligare komplementbyggnader. Planen medger en byggrätt för flerbostadshus med en maximal bruttoarea på 550 kvadratmeter inrymmandes uppskattningsvis sex lägenheter.

Förtätning med bostäder inom fem kilometer från Umeå centrum och universitetsområdet stämmer väl överens med intentionerna i gällande översiktsplan Fördjupning för Umeå (antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016).

Detaljplanen överensstämmer med länsstyrelsens granskningsyttrande av översiktsplanen och bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Planen har handlagts med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 6 – 27 maj 2025 samt granskning 20 september – 14 oktober 2025. Samrådsmöte hölls den 20 maj 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att sakägare har synpunkter på att befintlig byggnad uppfördes i strid mot gällande detaljplan. Synpunkter har även framförts gällande att de andra fastigheterna, som också omfattas av nu gällande detaljplan, borde inkluderas i arbetet med framtagandet av den nya detaljplanen. Av utlåtandet framgår också oro över att planen skulle kunna påverka möjligheten att bedriva en befintlig verksamhet i området.

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

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-10-31

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad november 2025
- Planbeskrivning daterad november 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2025
- Samrådsredogörelse augusti 2025

Beredningsansvariga

Veronica Classon, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

De med kvarstående synpunkter

§ 261

Anumark 1:20, Nyskogen 1:1

Diariennr: BN-2021/00175

Information: Detaljplan för Nyskogen 1:1 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för en fortsatt utveckling av Dåva industriområde genom att möjliggöra för mer verksamhets- och industrimark.

Fortsatt är också syftet att skapa goda trafikanslutningar och dagvattenhantering samt ta hänsyn till landskapsbilden. Detaljplanen ska även värna om Tavelån och dess närliggande rekreationsområde samt ta hänsyn till befintliga naturvärden.

Beredningsansvariga/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Angelica Wiklund, planarkitekt

Johan Sjöström, mark och exploateringsingenjör

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

§ 262

Diariennr: BN-2025/00466 (BN 2025–001160)

Ansmark 9:5 - Förhandsbesked för nybyggnad av 3 st enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av 3 st enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 18 735 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska kommunen ge förhandsbesked för en bygglovspliktig åtgärd om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen och sökande begär det.

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska kommunen ge bygglov för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser samt uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden.

Det sökta förslaget innebär tre nya tomter för bostadsändamål. Området omfattas av områdesbestämmelser. De föreslagna tomterna ligger inom O- område som anges inte vara lämplig för ny bebyggelse med hänsyn till pågående markanvändning, landskapsbild samt trafikbuller och som därigenom inte uppfyller kravet för allmän lämplighet vid lokalisering av ny bebyggelse. Ansökan avviker därmed från områdesbestämmelserna.

För en åtgärd som avviker från områdesbestämmelser får bygglov ändå ges i vissa fall. Enligt 9 kap. 31 b § PBL får bygglov ges för åtgärd som avviker från områdesbestämmelserna om avvikelsen är förenlig med områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten.

När det gäller bedömningen om en avvikelse kan ses som liten ska den göras med hänsyn till samtliga omständigheter i målet och inte bara utifrån absoluta mått och tal. Vid prövningen bör särskilt övervägas i vilken omfattning åtgärden kan få prejudicerande effekter. En åtgärd som i och för sig är ”mindre” på en fastighet kan t. ex. leda till en oacceptabel miljöförändring, om åtgärden upprepas på alla fastigheter inom samma område. (prop. 1989/90:37 s. 54 ff).

I detta fall innebär ansökan bebyggelse inom ett område som har utpekats att inte vara lämpligt för bebyggelse. En liknande ansökan, med placering inom samma O-område, har dessutom redan prövats och fått avslag upp till mark- och miljödomstolen. Om förslaget nu skulle godkännas kan det inte heller uteslutas att det får en prejudicerande effekt i området. Sammantaget kan avvikelsen inte ses som liten.

Utifrån förutsättningarna på platsen bedöms de sökta åtgärderna inte vara lämpliga och därför ska förhandsbesked inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av 3 st enbostadshus på fastigheten Ansmark 9:5. Fastigheten omfattas av detaljplan områdesbestämmelse 2480-P95/5.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-30
Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-30
Ansökan, inkommen 2025-10-06
Situationsplan, inkommen 2025-10-31

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Negativt förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett, tillika ordförandens förslag till beslut.
Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att ge negativt förhandsbesked i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 263

Diariennr: BN-2025/00467 (BN 2025–001127)

Innertavle 14:2 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus och carport, rivning av befintliga byggnader samt installation av eldstad

Beslut

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

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.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av fritidshus och carport, rivning av befintliga byggnader samt installation av eldstad på fastigheten Innertavle 14:2. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P85/1971 och 2480K-P02/17.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-30

Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-30

Ansökan, inkommen 2025-09-26

Situationsplaner, inkomna 2025-09-26

Fasadritningar fritidshus mot sydväst, sydost och nordost, inkomna 2025- 09-26

Planritning fritidshus, inkommen 2025-09-26

Fasadritning carport mot öster, inkommen 2025-09-26

Foton befintliga byggnader, inkomna 2025-09-26

Planritning carport, inkommen 2025-10-21

Fasadritningar carport mot norr, söder och väster, inkomna 2025-10-21

Fasadritning fritidshus mot nordväst, inkommen 2025-10-21

Fasadritningar med marklinjer, inkomna 2025-10-21

Sektionsritningar, inkomna 2025-10-21

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Maria Olsson (V) med instämmande av Jennifer Forssell (MP) – Bifall till nybyggnad av carport och rivning av befintliga byggnader samt avslag till nybyggnad av fritidshus och installation av eldstad enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

§ 264

Diariernr: BN-2025/00471 (BN 2025–001150)

**Ersmark 6:27 - Bygglov för solenergianläggning på
komplementbyggnad**

Beslut

Ärendet utgår, ansökan har återkallats.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för solenergianläggning på komplementbyggnad, på fastigheten Ersmark 6:27. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse 2480K-P04/200 och tillhör ett bebyggelseområde med kulturhistoriskt värde.

§ 265

Diariernr: BN-2025/00477 (BN 2025–001122)

Holmsund 6:160 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, rivning av befintligt hus och tre komplementbyggnader samt installation av eldstad

Beslut

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

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.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus, rivning av befintligt hus och tre komplementbyggnader samt installation av eldstad på fastigheten Holmsund 6:160. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser 2480K-P93/3 med tillägget 2480K-P03/81.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-11-05

Ärenderedogörelse, daterad 2025-11-05

Ansökan, inkommen 2025-09-25

Situationsplan, inkommen 2025-10-28

Planritning, inkommen 2025-09-25 och 2025-11-05

Fasadritningar, inkommen 2025-09-25
Sektionsritning, inkommen 2025-11-05
Yttrande från sökande, inkommet 2025-10-15

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Maria Olsson (V) – Avslag till ansökan om bygg- och rivningslov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

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

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 266

Diariennr: BN-2025/00454 (BN 2024-001235)

Hissjön 9:6 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport.

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

2. Henrik Moström är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 21 737 kr enligt tabell A1.02 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 enbostadshus och garage med carport på fastigheten Hissjön 9:6. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelserna 2480K-P93/96.

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

Ansökan innebär en avvikelse från områdesbestämmelserna på grund av att byggnaderna placeras på mark som är avsedd för bestående

jordbruksändamål. Ny bostadsbebyggelse bedöms som olämplig med hänsyn till allmänna intressen.

Enligt 31 b § 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. Lag (2014:900).

För fastigheten har ett positivt förhandsbesked lämnats i ärende BN- 2022/00858 genom byggnadsnämndens beslut 2022-09-21, § 246. Byggnadsnämndens skäl till beslut var att delar av den planerade huvudbyggnaden är belägna inom det område som i områdesbestämmelserna har pekats ut som lämpligt för bebyggelse. Med hänvisning till detta beslutar byggnadsnämnden att bifalla ansökan. Förhandsbeskedet vann laga kraft den 3 november 2022.

Nedan visas en bild över den planerade tomten och den planerade placeringen av huvudbyggnaden enligt det beviljade förhandsbeskedet. Av bilden framgår att nästan hälften av tomten samt huvudbyggnaden ligger inom område B. Av tomtens framsida, som vetter mot gatan, har en bredd på cirka 18 meter inom område B och ett djup på cirka 53 meter mot den närmaste tomten i söder.



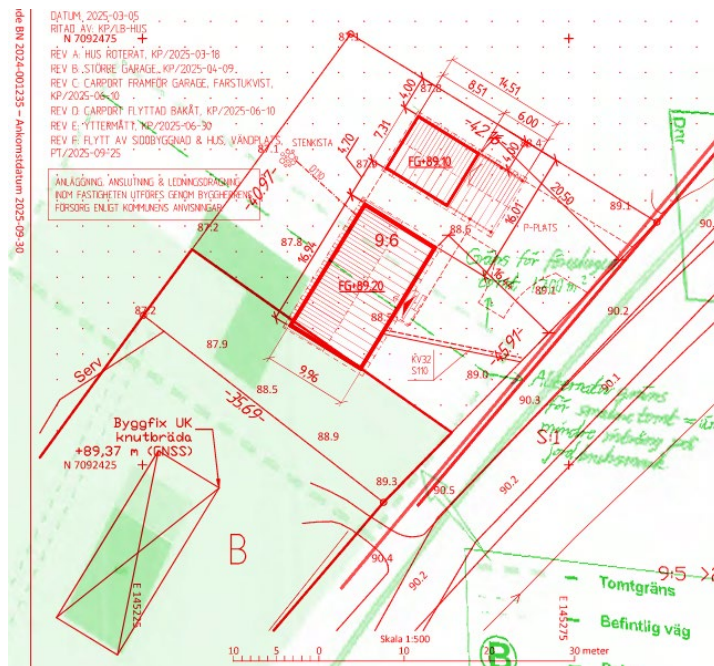
De ritningar som utgjorde underlag för det beviljade förhandsbeskedet överensstämde inte med utformningen av den planerade tomten, den slutliga avstyckningen eller den redovisade placeringen av huvudbyggnaden. Av den nya avstyckningen framgår att tomten har en bredd på cirka 11 meter mot gatan respektive 9,3 meter på baksidan till närmaste grannfastighet mot sydväst inom område B och ett djup på cirka 36 meter mot den närmaste tomten i söder.

Ansökan inlämnades den 30 september 2024, innan giltighetstiden för förhandsbeskedet löpte ut. Den sökta åtgärden innebär att en begränsad del av bostadshuset kommer att placeras inom område B, dock inte helt i enlighet med den placering som angavs i förhandsbeskedet.

Nedan visas en bild som ungefärligt jämför den tidigare planeringen med den nya avstyckningen av den aktuella tomten.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2025-11-18



Bygglövsavdelningen bedömer ändå att den föreslagna placeringen av bostadshuset är lämplig med hänsyn till tomtens förutsättningar och den omgivande bebyggelsen. Tomtstorleken är anpassad till avsedd användning och den planerade byggnaden placeras med ett avstånd om cirka 10,6 meter mot gatan respektive 9,5 meter på baksidan till närmaste grannfastighet mot sydväst. Detta bedöms utgöra ett tillräckligt och lämpligt avstånd, både ur hänsynssynpunkt och med hänsyn till landskapsbilden.

Samfällighetsföreningen har yttrat sig och motsätter sig avstyckningen. De ifrågasätter varför de tillfrågats, då tomten enligt deras uppfattning till största del ligger på mark som bedöms olämplig för bebyggelse utifrån gällande områdesbestämmelser.

Bygglövsavdelningens bedömning påverkas inte av dessa synpunkter, eftersom avstyckningsfrågan inte provas inom ramen för bygglövsansökan. Det finns ett giltigt, positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus. Placeringen bedöms därmed vara förenlig med kraven på god helhetsverkan enligt plan- och bygglagen (2 kap. 6 § PBL). Den föreslagna placeringen innebär en avvikelse från områdesbestämmelserna, men avvikelsen kan anses vara liten enligt 9 kap. 31 b § PBL. Bygglov kan därför beviljas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport på fastigheten Hissjön 9:6. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelserna 2480K-P93/96.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-22
Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-22
Ansökan, inkommen 2024-10-30
Situationsplan, inkommen 2025-09-30
Marksektioner 1 och 2, inkomna 2025-09-30
Planritning för bostadshuset, inkommen 2025-06-30
Fasadritning för bostadshuset, inkommen 2025-06-30
Fasadritningar för garage med carport 1, 2, 3 och 4, inkomna 2025-06-16
Planritning för garage med carport, inkommen 2025-06-16
Sektionsritning för garage med carport, inkommen 2025-06-16
Yttrande från grannar
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 i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Kungörelse

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

Laga kraft

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

Verkställbarhet

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

Fasfällighetsförening för Hissjös by

Beslutet kan överklagas

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

§ 267

Diariennr: BN-2025/00468 (BN 2025–001037)

Hornugglan 7 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus och komplementbyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av enbostadshus och komplementbyggnad.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 7 494 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för fasadändring av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Hornugglan 7. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K- P77/1962.

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.

Sökanden avser att putsa tegelfasaderna och ändra fasadens färg från gul till ljusgrå. Garaget föreslås utföras med stående träpanel i mörkgrå/svart kulör, istället för liggande träpanel i ljusgrå. Fönstren föreslås bytas från trä till aluminium, svängbara 3-glasfönster. Farstukvisten med skärmtak avses ändras från stående panel i mörkbets till liggande panel i mörkgrå eller svart kulör. Bostadshusets tegel avses i huvudsak behållas, men skadade partier ska repareras med nytt tegel i en annan färg än det ursprungliga. Fasaderna kommer därefter att tilläggsisoleras med cirka 20–35 mm isolering och putsas. Taket på byggnaderna planeras att bytas från bruna betongpannor till mörkgrå eller svarta betongpannor enligt sökandes beskrivning.

Åtgärden bedöms inte uppfylla följande krav enligt plan- och bygglagen (PBL):

Av 8 kap. 17 § PBL följer att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Enligt 1:2211, Boverkets byggregler (2011:6), BBR, bör en åtgärd, för att den ska anses som varsam, respektera byggnadens karaktär avseende bland annat proportioner, form och volym, materialval och utförande. Den bör också ta tillvara detaljer som är väsentliga för byggnadens karaktär.

Bygglovsavdelningen gör bedömning att åtgärden inte är varsam och att den inte tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag eller dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Av 2 kap. 6 § PBL följer att vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Åtgärden kommer att utformas på ett sätt som är olämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Av 8 kap. 13 § PBL följer att ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Fastigheten är utpekad i byggnadsordningen för Teg som en del av ett värdefullt bebyggelseområde bygglovsavdelningen gör bedömning att åtgärden innebära en förvanskning av ett bebyggelseområde som är värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Då detaljplanen är från 1962 finns inget utpekande av kulturvärden, synen på kulturvärden har utvecklats och breddats efter planens framtagande. Fastigheten ligger dock inom ett område som är utpekad som

värdefullt i kommunens byggnadsordning för Teg. I området gäller bland annat följande förhållningssätt:

- Husen vårdas och underhålls med hänsyn till sin ursprungliga karaktär.
- Vid förändringar av enskilda hus tas hänsyn till helhetsverkan inom kvarteret och till effekten på gatubilden. Detta gäller även utformning och placering av komplementbyggnader och skärmtak för bil.

Huset på fastigheten Hornugglan 7 är inte utpekad som särskilt värdefullt, men det ingår i ett värdefullt område. De planerade fasadändringarna på fastigheten innebär en stor risk att åtgärden inte beaktar eller tillvaratar byggnadernas befintliga värden. Därmed förhåller den sig inte till den gällande byggnadsordningens riktlinjer.

Fastigheten är placerad i ett exponerat läge vid en korsning och är väl synlig från flera håll, vilket gör den till en viktig del av detta värdefulla område. Bebyggelsen i området utgörs huvudsakligen av en- eller en- och ett halvplanshus med vidbyggda eller fristående garage. Karaktären varierar något mellan kvarteren, men liggande fjällpanel och tegel är de dominerande fasadmaterialet, i enlighet med den 1960-talskaraktär som präglar området.

Längs vägen dominerar byggnader med träpanel, medan de flesta byggnader på baksidan, utmed Hökvägen, har gula eller röda tegelfasader med liknande utformning som bostadshuset på fastigheten. Bostadshuset har idag gula tegelfasader med välutförda murade detaljer, bland annat kring entrédörr och fönsteromfattningar.

Omkring 250 meter österut har bygglovsavdelningen godkänt två ansökningar tidigare om fasadändring av enbostadshus, där ändring skedde från tegel till putsfasader. Bedömningen grundades på att fasadmaterialet ursprungligen var puts och att fastighetsägarna med tiden hade täckt fasaderna med tegel, enligt museets yttrande. Detta gäller fastigheterna Ässjan 1 och Ässjan 12. Däremot har Ässjan 12 ännu inte genomfört åtgärden, och tegelfasaderna står fortfarande kvar. I den aktuella

fastigheten framgår det av de ursprungliga ritningarna, när bygglov
beviljades för nybyggnation av enbostadshus, att fasadmaterialet
ursprungligen var sten fasadtegel.

Varsamhets- och förvanskningssbegreppen är kopplade till den specifika
byggnaden och/eller området. Denna ändring, som sökande avser påverka
byggnaderna utseende både byggnadens substans och förändrar det
kulturhistoriska värdet högst påtagligt, på ett negativt sätt. Kulturhistorisk
värdering av byggnader utgår från att byggnader har ett egenvärde, vilket
bekräftas av PBL. Men det är även så att byggnader som inte har ett
egenvärde i sig kan ingå i en miljö som sammantaget har ett värde och
därför ska hanteras enligt förvanskningsparagrafen.

De föreslagna åtgärderna skulle ge byggnaderna ett helt nytt uttryck, där
det tidstypiska formspråket går förlorat och fastigheten riskerar att
uppfattas som främmande i områdets miljö. Förändringen bedöms därför
inte vara anpassad eller varsam, vare sig i förhållande till byggnaderna själv
eller till den omgivande bebyggelsen. Om förslaget genomförs finns
dessutom en påtaglig risk att det leder till fler liknande förändringar, vilket
på sikt kan medföra att områdets karaktär och samlade uttryck går
förlorade.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av enbostadshus och
komplementbyggnad på fastigheten Hornugglan 7. Fastigheten omfattas av
detaljplan 2480K- P77/1962.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-11-03

Ärenderedogörelse, daterad 2025-11-03

Ansökan, inkommen 2025-09-02

Relationsritningar, inkommen 2025-09-02
Fasadritning, inkommen 2025-09-02
Material/kulörbeskrivning, inkommen 2025-09-02
Fotografi, inkommet 2025-10-06
Följebrev, inkommet 2025-10-06
Följebrev, inkommet 2025-10-22
Platsbesök, genomfört 2025-10-09

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 i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 268

Diariennr: BN-2025/00456 (BN 2025–000854)

Marknadsplatsen 1 - Bygglov för fasadändring och skylt/ljusanordning på affärshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för skylt/ljusanordning på affärshus.
2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för fasadändring av affärshus.
3. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för fasadändring av affärshus.

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

4. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
5. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
6. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 12 490 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för fasadändring och skylt/ljusanordning på affärshus, inom fastigheten Marknadsplatsen 1.

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. Några av de förutsättningarna ingår i 2 kap. 6 §, 8 kap. 1 och 17 §§ PBL. Av 2 kap. 6 § PBL följer att i ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl.a. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Av 8 kap. 1 § PBL följer att en byggnad ska ha bl.a. en god form-, färg- och materialverkan. Och av 8 kap. 17 § PBL följer att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Det som enligt ovan gäller för en byggnad ska också gälla för skyltar och ljusanordningar (2 kap. 6 § och 8 kap. 3 § PBL).

Den föreslagna fasadändringen med träbeklädnad bedöms vara en lämplig och naturlig förlängning av fasadens uttryck som blev godkänd för byggnadens södra delen i tidigare ärende BN 2025–000402.

Angående de föreslagna skyltarna, enligt kommunens riktlinjer för skyltning ska en fasadskylt uppfylla lämplighetskrav, den ska placeras på byggnaden med omsorg och vid utformning och placering av skylt måste stor hänsyn tas till dess påverkan av stads- och landskapsbilden.

Byggnaden där åtgärden sker är, genom tillbyggnaden i söder, tydligt utformad så att skyltarna för de nya lokalerna placeras på respektive entréparti. Dessutom ska, enligt kommunens riktlinjer om skyltning, en fasadskylt placeras i anslutning till lokalens entré för att uppfylla skyltens funktion av att signalera verksamhetens och lokalens entré. Den föreslagna skyltningen för Willys är stort avvikande mot den principen. Dessutom är skyltningen för stor och underordnas inte byggnadens uttryck. Skyltningen för Willys är även större än Avions entréskylt, vilken egentligen inte ska vara, och den upplevs som en fasadändring som inte är varsam och inte följer byggnadens arkitektursspråk.

Åtgärden om uppsättning av skyltar bedöms inte följa kommunens riktlinjer om skyltning. Den åtgärden bedöms inte innebära en varsam ändring av byggnaden och inte ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag,

enligt 8 kap 17 § PBL. Åtgärden om uppsättning av skyltar bedöms inte heller bidra till att byggnaden har en god form-, färg- och materialverkan, enligt 8 kap. 1 § PBL. Åtgärden om uppsättning av skyltar bedöms inte uppfylla anpassnings- och lämplighetskravet, då hänsyn inte tas till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kap. 6 § PBL. Åtgärden om uppsättning av skyltar bedöms därför inte uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL, och ansökan om bygglov för skylt/ljusanordning på affärshus ska därmed avslås.

Åtgärden om fasadändring av affärshus med träbeklädnad bedöms uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL, och ansökan om bygglov för fasadändring av affärshus ska därmed beviljas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring och skylt/ljusanordning på affärshus på fastigheten Marknadsplatsen 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P12/28.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-24

Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-24

Ansökan, inkommen 2025-07-03

Situationsplan, inkommen 2025-10-03

Fasadritning, inkommen 2025-10-03

Remissvar, inkommet 2025-11-04

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar fasadändring av affärshus

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.

Laga kraft

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

Slutbesked

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

Byggherren är ansvarig för att det som byggs följer det beviljade 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.

Övriga upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Swedavia

Beslutet kan överklagas

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

§ 269

Diariennr: BN-2025/00458 (BN 2025–001002)

Fältspaten 2 - Bygglov för tillbyggnad av affärsbyggnad och anläggning av återvinningsstation samt parkeringsplatser (ny prövning)

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av affärsbyggnad och anläggning av återvinningsstation samt parkeringsplatser (ny prövning).
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för tillbyggnad av affärsbyggnad och anläggning av återvinningsstation samt parkeringsplatser (ny prövning).

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.

Slutbesked hanteras i det ursprungliga ärendet BN 2025–000137.

5. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 14 051 kr enligt tabell A2.11 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 14 051 kr och en genomförandeavgift på 0 kr. Fakturan skickas separat.

Avgiften har nedsatts med 75 % då ansökan innebär en förändring av motsvarande underlag tillhörande ett tidigare beslutat bygglov.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden anser att avvikelser i yta är liten i förhållande till fastighetens yta och byggrätt samt att tillbyggnaden är nödvändig för driften av butiken.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av affärsbyggnad och anläggning av återvinningsstation samt parkeringsplatser (ny prövning) på fastigheten Fältspaten 2. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2025/1, som ändrar 2480K-P2017/23.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-27

Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-27

Ansökan, inkommen 2025-08-29

Situationsplan, inkommen 2025-08-29

Planritning, inkommen 2025-09-18

Fasadritning, inkommen 2025-09-18

Fasadritning, inkommen 2025-09-18

Meddelande från sökande, inkommet 2025-09-25

Epostmeddelande, upprättat 2025-09-25

Yttrande (med bilaga), inkommet 2025-09-30

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

Ordförande 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.

Laga kraft

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

Verkställbarhet

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

Slutbesked

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

Slutbesked hanteras i det ursprungliga ärendet BN 2025-000137.

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 270

Diariennr: BN-2025/00462 (BN 2025–001050)

Hörneå 63:11 - Bygglov för nybyggnad av garage med carport samt rivning av befintligt garage

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av garage med carport samt rivning av befintligt garage.

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

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

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av garage med carport samt rivning av befintligt garage, inom fastigheten Hörneå 63:11.

Nybyggnad av garage med carport

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

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser

tillåtit inom planområdet samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Rivning av befintligt garage

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

Åtgärden om rivning av befintligt garage bedöms uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov enligt 9 kap. 34 § PBL, och ansökan om rivningslov för rivning av befintligt garage ska därmed beviljas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av garage med carport samt rivning av befintligt garage på fastigheten Hörneå 63:11. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P HÖ A1/7 (från 1952).

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-27

Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-27

Ansökan, inkommen 2025-09-14

Sektionsritning, inkommen 2025-09-14

Situationsplan, inkommen 2025-10-05

Planritning, inkommen 2025-10-05

Fasadritning, inkommen 2025-10-05

Meddelande från sökande, inkommet 2025-10-05

Yttrande, inkommet 2025-10-10

Yttrande, inkommet 2025-10-10

Yttrande, inkommet 2025-10-13

Yttrande, inkommet 2025-10-15
Yttrande, inkommet 2025-10-16
Remissvar, inkommet 2025-10-17
Yttrande, inkommet 2025-10-20
Yttrande, inkommet 2025-10-20
Remissvar, inkommet 2025-10-20
Remissvar (med yttrande bilaga), inkommet 2025-10-20
Yttrande, inkommet 2025-10-22
Remissvar, inkommet 2025-10-24

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Laga kraft

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

Verkställbarhet

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"

§ 271

Diariennr: BN-2025/00457 (BN 2025–001055)

Sävar 39:2 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning av befintliga byggnader

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad.
2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om rivningslov för rivning av befintliga byggnader.

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. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 24 980 kr i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift om 22 482 kr enligt tabell A20.01 och en genomförandeavgift om 2 498 kr enligt tabell A10.02. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning av befintliga byggnader inom fastigheten Sävar 39:2. Fastigheten omfattas av stadsplan 2480K-P SÄ A1/23. Stadsplaner ska även i fortsättningen anses ha antagits med stöd av sistnämnda lag (punkten 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900), PBL). Stadsplanen anses gälla som detaljplan antagen med stöd av plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Den sökta åtgärden innebär rivning av befintligt enbostadshus och komplementbyggnader inom fastigheten. Byggnaderna omfattas inte av något rivningsförbud och bör inte heller bevaras på grund av dess värde. Eftersom byggnaderna uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov ges.

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.

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 detaljplanen om avvikelsen är liten eller 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 är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplanen.

Den sökta åtgärden strider mot gällande stadsplan då byggrätten för komplementbyggnader begränsas till högst 70 m² och ansökan innebär att garage och carport uppgår till 118 m².

Boverket skriver att en liten avvikelse kan exempelvis vara att placera en del av en byggnad någon meter in på mark som inte får bebyggas eller att av byggnadstekniska skäl överstiga den tillåtna höjden eller arean något. Den aktuella ansökan innebär att byggrätten överskrids med ca 48 m² (ca 68 % överskriden byggrätt) och avvikelsen bedöms inte vara liten. Åtgärden bedöms heller inte tillgodose ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse.

Sökanden har skickat in ett bemötande där han anger att exempel på liknande komplementbyggnader i området och att förslaget blir väl anpassat och upplevs mindre än den faktiska byggnadsarean. Bygglövskontoret konstaterar att ett av exemplen är utanför planlagt område och att de andra två är beviljade med stöd av ÄPBL kring 1990. Andra avvikelser utöver exemplen har hittats men de bedöms inte vara systematiskt medgivna avvikelser av den omfattningen att planen förlorat sitt syfte.

Eftersom nybyggnad av garage inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning av befintliga byggnader inom fastigheten Sävar 39:2. Fastigheten omfattas av stadsplan 2480K-P SÄ A1/23.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-10-29
Ärenderedogörelse, daterad 2025-10-24
Ansökan, inkommen 2025-09-15
Nybyggnadskarta, inkommen 2025-09-15
Planritning och situationsplan, inkommen 2025-11-05
Fasadritning, inkommen 2025-11-05
Följebrev, inkommet 2025-10-24

Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

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.

Laga kraft

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

Slutbesked

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

Byggherren är ansvarig för att det som byggs följer det beviljade lovet 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"

§ 273

Diariennr: BN-2025/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden oktober 2025

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden, oktober 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:
 - 223 (18 + 205) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
 - 1 yttrande vid samråd enligt förteckning.
2. Detaljplanering:
 - 2 beslut (återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
3. Bostadsanpassning:
 - 148 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 1 657 922 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.
4. Lantmäteri:
 - 1 beslut om namnsättning enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 2 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen.

§ 274

Diariennr: BN-2025/00496

Nämndinitiativ (S): Prioritering av planering för flerbostadshus och seniorboenden utanför centralorten

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att bifalla Socialdemokraternas nämndinitiativ.

Ärendebeskrivning

Vid dagens sammanträde väcker Socialdemokraterna genom nämndinitiativ följande ärende:

Prioritering av planering för flerbostadshus och seniorboenden utanför centralorten

Staten har genom *Förordning (2023:903) om stöd till kommuner för detaljplaner som möjliggör småhusbebyggelse och omvandlingar från lokaler till bostäder* möjliggjort för kommuner att söka medel via Boverket. Umeå kommun har erhållit stöd för 2024 och sökt medel även för 2025. Umeå kommun fortsätter att växa och efterfrågan på bostäder är fortsatt hög, även om byggtakten och antalet inkomna detaljplaneansökningar har minskat till följd av det ekonomiska läget. Vi har nu möjligheten att använda en del av dessa medel för att stötta planarbete i kommundelar där vägen till projekt ofta är längre och möjligheterna minskat med anledning av lågkonjunkturen.

Vi ser ett behov av att bredda bostadsutbudet, särskilt utanför Umeå tätort. Många invånare i våra mindre tätorter och byar vill kunna bo kvar i sin hembygd även när livssituationen förändras, till exempel när barnen flyttar hemifrån, vid åldrande eller förändrade familjeförhållanden. Idag är dock möjligheterna till detta begränsade, då det ofta saknas alternativ till småhus i dessa områden.

Att möjliggöra flerbostadshus och seniorboenden i våra kommundelar utanför centralorten bidrar både till flyttkedjor och till en mer levande landsbygd. Det frigör småhus för nya familjer och skapar en större valfrihet för de som vill bo kvar i sitt sociala sammanhang. Det stärker utvecklingen för hela kommunen med fler möjligheter för Umeåbor att bosätta sig på den plats och i den boendeform de önskar.

Mot bakgrund av ovanstående yrkar Socialdemokraterna att:

att hos kommunstyrelsen hemställa om att få föra de medel som kommunen erhållit över till efterföljande budgetår.

att byggnadsnämnden avsätter de medel som erhållits enligt ovan för att främja och stödja planering av bostäder utanför centralorten och som innehåller flerbostadshus, seniorboenden eller andra bostadsformer som breddar utbudet lokalt.

att uppdra till förvaltningschefen att utarbeta förslag till rutiner för hantering av medlen.

Beslutsunderlag

Nämndinitiativ från Socialdemokraterna

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att bifalla Socialdemokraternas nämndinitiativ.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

Rune Brandt