

Byggnadsnämnden

Tid:	Onsdagen den 16 april 2025 kl. 09:00–12:00, 13:00–13:35	
Plats:	Saluten, Länken	
Beslutande:	Mikael Berglund (S), ordförande Stina Fahlgren (C) ersättare för Robert Axebro (C) Mona Westman (S) Sebastian Svahn (S) Novalie Lilja (S) Jonas Wenggren (S) Ulrik Berg (M) Maria Olsson (V) Joel Berglund (MP) ersättare för Jeanette Kjellberg (MP) Wilma Hvirfvel (L) Marianne Löfstedt (M) ersättare för Jan Kollberg (KD) § 73–93 Karin Svedlert (S) ersättare för Jan Kollberg (KD) § 94–102	
Övriga deltagare:	Se sidan två	
Utses att justera:	Ulrik Berg	
Sekreterare:	<i>Digital signering</i> Hannele Häkkinen	§ 73–102
Ordförande:	<i>Digital signering</i> Mikael Berglund	
Justerare:	<i>Digital signering</i> Ulrik Berg	

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ:	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2025-04-16
Anslaget har satts upp:	2025-04-24
Anslaget tas ner:	2025-05-16
Förvaringsplats:	Stadshuset, Bygglövsavdelningen
Underskrift:	<i>Digital signering</i> Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Karin Svedlert (S) § 73–93

Jannice Persson (S)

Albin Norman (S)

Johan Stål (V)

Kim Åström (V) § 73–90, 92–102

Tjänstepersoner

Anna Berglund, ortnamnshandläggare § 73

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 73–85

Adrian Hammar, planarkitekt § 73–93

Emma Teglund, planarkitekt § 73–93

Emelie Wållberg, enhetschef lov § 77–102

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 77–102

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare § 86–91

Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 86–91

Bruno Alves, bygglovhandläggare § 92

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare § 92–93

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare § 94–97

Alexander Jaako, bygglovhandläggare § 98–101

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Övriga

Kristina Åström, LIA-praktikant

Innehållsförteckning

- § 73 Namnsättning av gator Holmön
- § 74 Förvaltningschefen informerar
- § 75 Information: Projektidé för systemomställning för återbruk
- § 76 Information: Förslag till nytt regelverk för bygglov
- § 77 Revidering av taxa för byggnadsnämndens verksamheter gällande avgift för geodata
- § 78 Ändring av datum för byggnadsnämndens aktivitet 2025
- § 79 Byggnadsnämndens sammanträdestider 2026
- § 80 Inbjudan: FSBS utbildningsdagar 2025
- § 81 Detaljplan för Baggböle 1:17 och 2:23
- § 82 Detaljplan för Tjädern 2
- § 83 Detaljplan för del av Klubben 3:1
- § 84 Planbesked för Sofiehem 2:2 och 2:4
- § 85 Bygglovsavdelningen informerar
- § 86 Stöcksjö 14:23 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 87 Sömmen 1 - Bygglov för caféverksamhet av säsongskaraktär
- § 88 Morkullan 5 - Fasadändring av enbostadshus i efterhand - efter återförvisning från länsstyrelsen
- § 89 Lågan 5 - Bygglov för ändrad användning av industribyggnad (parkeringshus/förråd) till bilserviceverkstad samt fasadändring och ny skylt
- § 90 Forsete 4 - Tidsbegränsat bygglov för fasadändring av kontorshus till och med 3 år
- § 91 Arken 12 och Arken 1 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader (BN 2024-000099 - ny prövning)
- § 92 Mickelträsk 8:4 - Bygglov för tillbyggnad av garage
- § 93 Målarmästaren 6 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage samt rivning av befintligt garage
- § 94 Ön 2:42 - Bygglov för ändrad användning från magasin till kontor, tillbyggnad och fasadändringar
- § 95 Täfteå 10:194 - Bygglov för fasadändring av kedjehus
- § 96 Holmsund 7:1 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus och garage (ny prövning) samt installation av eldstad/rökkanal.
- § 97 Geväret 3, 4, 5 och 7 - Bygglov i efterhand för nybyggnad av 7 st skärmtak
- § 98 Norrmjöle 1:210 – Tillsynsärende
- § 99 Norrmjöle 5:123 – Tillsynsärende

- § 100 Åkerbäret 14 – Tillsynsärende
- § 101 Norrmjöle 1:212 – Tillsynsärende
- § 102 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden mars 2025

§ 73

Diariernr: BN-2025/00126

Namnsättning av gator Holmön

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa gatunamnen *Petkroksvägen* och *Sandvikstjärnsvägen*.

Ärendebeskrivning

I samband med framtagandet av en ny informationskarta för Holmöarna har översyn av adresser på ön genomförts. I den har det framkommit att ett tjugotal fastigheter har en adress som inte längre är aktuell eller är missvisande. I samråd med berörda i respektive område, har gatunamnen Petkroksvägen och Sandvikstjärnsvägen tagits fram som förslag. Petkroken är namnet på en äldre havsvik, som numera är uppgrundad. Sandvikstjärnen står upptagen som en "liten tjärn" enligt Ortnamnsregistret.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-04-03

Karta 1

Karta 2

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

§ 74

Diariernr: BN-2025/00006

Förvaltningschefen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

- Byggnadsnämndens planerings- och strategidag hålls den 5 februari 2026.
- Ny planchef, Johanna Söderholm, börjar den 11 augusti 2025.
- Uppföljning av introduktion.
- I enlighet med kommunstyrelsens beslut kommer förvaltningens delegationsordning göras om. I samband med detta kommer delegationsordningen för byggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden separeras till två olika dokument.
- Granskning av byggnadsnämndens personuppgiftshantering har genomförts – rapporten redovisas närmare vid sammanträdet i maj.
- Ekonomi: utfall januari – mars + 4 296 tkr.
- Ansökan stadsbidrag – Boverket.

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

§ 75

Diarienum: BN-2025/00161

Information: Projekttid för systemomställning för återbruk

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen och finner ett deltagande vällovt utifrån utmaningarna i sakfrågorna.

Ärendebeskrivning

Fungerande marknadsmodeller för återbruk och ett regelverk som främjar dessa är avgörande faktorer för omställningen till en cirkulär samhällsbyggnadssektor, från planering via utförande till förvaltning och vid behov konvertering eller demontering och återbruk. Umeå är en av de kommuner som kommit längst i Sverige genom exempelvis det nystartade Byggåterbruket.

Projekttid

För att skapa en fungerande återbruksmarknad behöver vi genomföra en rad förändringar i rådande processer för att få till en systemomställning. De kommunala processerna kring detaljplan, rivnings- och bygglov har förutsättningar att förändras och att bli verktyg för att accelerera omställningen och öka användandet av återbrukade byggdelar och material med vissa förändringar från nuvarande policys.

Detta projekt kommer titta på de kommunala lovprocesserna för rivning och byggnation, och hur dessa processer kan skapa förutsättning för en ny marknadsmodell för återbruk. För att säkerställa att den nya marknadsmodellen blir så applicerbar som möjligt kommer vi att genomföra ett insiktsarbete och framtagande av förslag i samarbete med nyckel intressenter, för att säkerställa en bred förankring. Om en ny marknadsmodell för återbruk ska vara framgångsrik och hållbar måste regelverk och affär, kommun och näringsliv stötta varandra.

Rivningslov har potential att genom standardisering och digitalisering öka vetskap om tillgång av material och byggdelar som finns tillgängliga att återbruka, nu eller inom en snar framtid. Vetskapen om vilka material och byggdelar som kommer tillgängliggöras genom kommande rivningar samt till vilken volym ger effekter på hur bygglovsprocess och marknadsmodell kan utformas.

Bygglovsprocessen kan göras mer flexibel där beslut fattas stegvis för att skapa förutsättningar i design- och arkitekturprocesser för återbruk och minska risken för byggherren. Dessa förändringar i bygglovsförfarandet har också potential att öka efterfrågan av material att återbruka generellt. Tillsammans kan rivnings- och bygglov lägga grunden för en ny marknadsmodell där nya eller befintliga aktörer samverkar för att matcha material från en rivning, eller demontering till ett byggnadsprojekt som är i planeringsfasen. Genom förändringar i lovförfarandet finns information, tid och möjlighet att lokalisera, säkerställa mängd och efterfrågad kvalitet, köpa in, dokumentera samt lagerhålla och leverera efterfrågade byggdelar, produkter eller material.

Deltagare

RISE kommer att agera som projektkoordinator, facilitera labbet och piloter samt bidra med relevanta experter i frågor som aktualiseras under projektets gång.

Tillsammans kommer projektgrupperingarna att samverka för att utveckla huvudprocessen, från rivnings- till bygglov och att alla aktiviteter som det inkluderar bidrar till en systemomställning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-04

RISE: Projektidé för systemomställning för återbruk

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

§ 76

Diarienum: BN-2025/00150

Information: Förslag till nytt regelverk för bygglov

Beslut

1. Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen att snarast inleda revidering av översiktsplanen samt aktualisering av befintliga kulturmiljöunderlag.

Ärendebeskrivning

Regeringen har överlämnat remissen om Förslag till nytt regelverk för bygglov till Lagrådet. I lagrådsremissen föreslås ändringar i plan- och bygglagen i syfte att skapa ett nytt, enklare, effektivare och mer ändamålsenligt regelverk för bygglov.

Förslagen innebär att antalet åtgärder som kan utföras utan krav på bygglov och som kan tillåtas utan hinder i detaljplan och områdesbestämmelser utökas i syfte att både skapa fler bostäder och öka fastighetsägares möjligheter att bestämma över hur den egna fastigheten ska utvecklas. Vidare föreslås att lovplikten blir områdesdifferentierad. Fler och större åtgärder ska kunna vidtas utan lov i områden som inte omfattas av en detaljplan, exempelvis nybyggnad av komplementbyggnader och komplementbostadshus.

Krav på lov föreslås dock fortsatt gälla nära gräns, inom områden som är av riksintresse för totalförsvaret och inom särskilt värdefulla områden.

Några övriga förenklingar som föreslås är:

- Större tillbyggnader möjliggörs utan krav på bygglov på alla byggnader.
- För en- och tvåbostadshus slopas kravet på bygglov för fasadändringar.
- Bygglov får ges för vindsinredning i bostadshus i strid med vindsinredningsförbud i detaljplan.

- Tillbyggnader som inte omfattas av krav på lov ska få genomföras samtidigt som nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus.
- Kravet på planenligt utgångsläge slopas femton år efter att detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 oktober 2025.

Konsekvenser för kommuner (regeringens bedömning)

Konsekvenserna för kommunerna rör i första hand byggnadsnämndernas verksamhet. Till följd av förslagen om minskad lovplikt bedöms antalet lovärenden minska hos byggnadsnämnderna. De enligt förslaget bygglovsbefriade åtgärderna bedöms idag vara ca 30–40 % av byggnadsnämndens totala ärendemängd. Ett fåtal ärendetyper bedöms dock att öka i mängd med anledning av förslaget. Exempelvis så kommer kravet på rivningslov att öka, samt ett mer omfattande krav på bygglov inom och i anslutning till totalförsvarets riksintresseområden och inom särskilt värdefulla områden jämfört med idag.

Som en konsekvens av att fler åtgärder kan vidtas utan förprövning bedöms antalet tillsynsärenden inom byggnadsnämnden att öka. Sammantaget bedöms förslagen innebära en betydande minskning av byggnadsnämndernas totala ärendemängd.

Förslaget bedöms vidare inte ha någon påverkan eller ha marginell påverkan på kommunernas kostnader och bedöms vara proportionerligt i förhållande till den inskränkning i den kommunala självstyrelsen som det sammantaget kan medföra, samt utifrån förslagets syfte.

En annan konsekvens av det förändrade regelverket är att kommunerna initialt kommer att behöva uppdatera information om krav på lov m.m. på sina webbplatser och, i förekommande fall, i tryckt material. Information och rådgivning gällande det nya regelverket till allmänheten kommer också att öka under en period innan reglerna har blivit mer allmänt kända. För att minska risken för ökning av tillsynsärenden och för att regeringens ambitioner om ökad effektivitet i planering och byggande ska kunna förverkligas är det avgörande att kommunerna tillhandahåller information och rådgivning kring regelverket och att kommunerna har tillgång till rätt kompetens och vägledning.

För att underlätta bedömningen av om en åtgärd är lovpliktig föreslås det i avsnitt 4.9.3 i underlaget att kommunerna i sin översiktsplan ska peka ut byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, liksom kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden.

Lovplikt på värdefulla byggnader och i värdefulla områden

I lagrådsremissen anger regeringen följande angående lovplikt på värdefulla byggnader och områden:

Av kommunens översiktsplan ska byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt framgå. Där ska också kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata byggnadsverkens, platsernas och områdenas värden framgå.

Enligt regeringen bör därför den möjlighet att peka ut värdefulla byggnadsverk och områden i översiktsplanen som kommunerna har i dag göras tvingande (se t.ex. 3 kap. 3 § andra stycket och 4 § plan- och bygglagen). Ett sådant utpekande kan ske i den kommunomfattande översiktsplanen, men naturligtvis även, och kanske företrädesvis, i fördjupningar eller tillägg till denna (3 kap. 27 § plan- och bygglagen).

Konsekvenser för Umeå kommun

Byggnadsnämnden i Umeå kommun påverkas av förslaget till nytt regelverk för bygglov inom en rad olika områden och sakfrågor. Byggnadsnämnden har förståelse för regeringens vilja och syfte med förslaget men delar inte uppfattning om att personalresurser kommer kunna omfördelas från enklare ärenden till mer komplexa ärendetyper och på så sätt minska handläggningstider och skapa ökad effektivitet i handläggningen. Till skillnad mot vad regeringen skriver i förslaget ser byggnadsnämnden risken som stor för en omfattande ökning av mer komplexa och ur ett utrednings- och handläggningsperspektiv komplicerade tillsynsärenden. Verksamheten ser även utmaningar i hur ett utökat tillsynsarbete och arbetet med en utökad rådgivning och information skall finansieras.

Konsekvenserna av lagförslaget riskerar att bli stora och särskilt kännbara på särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden och kulturmiljöer.

Umeå kommun har ett antal *kulturmiljöunderlag* i form av byggnadsordningar och kulturmiljöinventeringar som fungerar som kunskapsunderlag och stöd i planering och handläggning. Underlagen fyller i dag även en funktion som information till medborgare och fastighetsägare avseende kommunens kulturhistoriska värden och miljöer. Kulturmiljöunderlagen är till del inarbetade i de fördjupade översiktsplanerna och i vissa delar även antagna i sin helhet som bilagor. Underlagen är dock inte helt aktuella och inventeringarna täcker inte heller hela kommunen då flera stadsdelar, områden och byar helt saknar inventeringar och bedömningar. Därav behöver befintliga underlag uppdateras och en rad nya underlag behöver tas fram.

Befintliga kunskapsunderlag kan med fördel kompletteras med ett planeringsunderlag i form av exempelvis ett *Kulturmiljöprogram*. I ett sådant planeringsunderlag kan kommunens strategi inom intresseområdet kulturmiljö pekas ut och kommunen kan i programmet konkretisera och prioritera värdefulla områden som ett stöd för medborgare och som vägledning vid ex. planarbete och bygglovshandläggning. I underlaget kan inventerade kulturvärden med fördel värderas i av kommunen framtagna modell i syfte att påvisa eventuella skillnader av olika värdefulla områden i exempelvis nivåer eller graderingar.

För att kulturvärden och kulturmiljöer inte ska byggas bort, rivas eller förstöras behöver dessa underlag därför snarast aktualiseras och samtidigt konkretiseras och värderas för att därefter tilläggas eller inkluderas i kommunens översiktsplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-31
Lagrådsremiss. Ett nytt regelverk för bygglov
Lagrådets yttrande över remissen

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 77

Diarienum: BN-2024/00222

Revidering av taxa för byggnadsnämndens verksamheter gällande avgift för geodata

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner en justering av *Taxa för byggnadsnämndens verksamheter* och återinför kilobyte-pris för digital kopia ur kartdatabasen med samma siffror som för 2024 samt tillhörande prisreduktioner.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta den reviderade *Taxan för byggnadsnämndens verksamheter* med ikraftträdande den 1 juli 2025.

Ärendebeskrivning

Enligt Europaparlamentets och rådets direktiv, (EU) 2019/1024 av den 20 juni 2019 om öppna data och vidareutnyttjande av information från den offentliga sektorn samt Kommissionens genomförandeförordning (EU) 2023/138 av den 21 december 2022 om fastställande av en förteckning över särskilda värdefulla dataset (HVD), ska vissa angivna värdefulla dataset tillgängliggöras avgiftsfritt.

Byggnadsnämnden beslutade den 18 oktober 2023 att medge undantag från kravet på avgiftsfritt tillgängliggörande för i ärendet beskrivna särskilt värdefulla dataset, i enlighet med 4 kap. 6 § lagen (2022:818) om den offentliga sektorns tillgängliggörande av data. Undantaget gällde till den 9 februari 2025.

I samband med att "Taxa för byggnadsnämndens verksamheter" reviderades inför 2025 togs därför avgifter som kilobyte-pris rörande digital kopia ur kartdatabasen bort eftersom undantaget då skulle sluta gälla.

Avdelningen Juridik på SKR har nu gjort en rättsutredning och kommit fram till att Öppna datalagstiftningen inte är tillämplig på kommunernas geodata

och att regler om HVD inte är tillämpliga på kommunerna. Därför är det inget som hindrar kommuner från att fortsättningsvis ta ut avgifter när geodata tillhandahålls för vidareutnyttjande.

Lantmäteri önskar därför att möjligheten att ta betalt för dessa geodata återinförs.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna att återinföra avgifter för uttag av geodata ur kartbasen från 2024 genom att göra följande justeringar till Tabell D i Taxa för byggnadsnämndens verksamheter 2025:

- Kilobyte-pris på rad D1.09 "Digital kopia ur kartdatabas, vektorformat, dwg, tab, shape".
- Tabell 2, "Vektordata från storskalig kartdatabas. Kronor per kilobyte (beräknat på dwg-format)".
- Raderna för kommunala bolag samt ideella föreningar, icke kommersiella sammanslutningar eller privatpersoner i "Tabell 3. Prisreduktion avseende avgifter till Tabell D".

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-08

Taxa byggnadsnämndens verksamheter – Gäller från 2025-07-01

Beredningsansvariga

Marie Häggström, lantmäterichef

Veronica Grahn, delprocessledare Geografiska data

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

Kommunfullmäktige, Umeå kommun

§ 78

Diariernr: BN-2022/00912

Ändring av datum för byggnadsnämndens aktivitet 2025

Beslut

Byggnadsnämnden ändrar datumet för nämndens årliga aktivitet från den 11 juni till den 1 oktober 2025.

Program för dagen kommer senare.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämndens årliga aktivitet var planerad att genomföras den 11 juni. På förekommen anledning behöver datumet för aktiviteten flyttas till hösten. Nytt datum för aktiviteten blir den 1 oktober 2025.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Byggnadsnämnden

§ 79

Diariernr: BN-2022/00912

Byggnadsnämndens sammanträdestider 2026

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer datum och tider för nämndens sammanträden under 2026 enligt följande:

- 21 januari
- 18 februari
- 25 mars
- 22 april
- 20 maj
- 11 juni – torsdag
- 26 augusti
- 23 september
- 21 oktober
- 18 november
- 16 december.

Sammanträden börjar klockan 9:00 om inget annat anges i kallelsen.

Byggnadsnämndens årliga planerings- och strategidag planeras hållas torsdagen den 5 februari 2026 samt aktivitetsdag torsdagen den 8 oktober 2026.

Ärendebeskrivning

Fastställande av datum och tider för byggnadsnämndens sammanträden och övriga aktiviteter under 2026.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-01

Datum och tider för byggnadsnämndens sammanträden 2026.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Byggnadsnämnden
Byggnadsnämndens verksamheter

§ 80

Diariernr: BN-2025/00143

Inbjudan: FSBS utbildningsdagar 2025

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner att ordförande Mikael Berglund (S), ersättarna Karin Svedlert (S), Jannice Persson (S) och Kim Åström (V) deltar i FSBS utbildningsdagar den 17–19 september 2025 i Jönköping.

Arvode utgår enligt kommunens arvodesregler.

Ärendebeskrivning

Styrelsen i Föreningen Sveriges Bygglövsgranskare och byggnadsnämndsSekreterare (FSBS) och Jönköping kommun inbjuder till FSBS årliga utbildningsdagar den 17–19 september 2025.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-01
Inbjudan med program

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutet ska skickas till

Byggnadsnämnden

§ 81

Baggböle 1:17, Baggböle 2:23

Diarienum: BN-2017/01706

Detaljplan för Baggböle 1:17 och 2:23

Beslut

- 1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för del av Baggböle 1:17 och 2:23.**
- 2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för del av Baggböle 1:17 och 2:23 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).**
- 3. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för vatten och spillvatten till att omfatta hela planområdet.**

Syfte

Syftet med detaljplanen är att, med hänsyn till omkringliggande landskapsbild, bebyggelse och gårdsstrukturer, skapa planmässiga förutsättningar för bostäder genom att möjliggöra för avstyckning av maximalt 19 fastigheter. Syftet är också att värna riksintresset för kulturmiljövård såväl som naturvärden på platsen, och anpassa tillkommande bebyggelse till dessa värden.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 15 november 2017 för del av Baggböle 1:17, samt den 14 november 2018 för del av Baggböle 2:23.

Detaljplanen har i ett tidigare skede (2018–2020) genomgått hela detaljplaneprocessen från samråd till antagande där den handlagts med ett så kallat standardförfarande. Beslutet att anta detaljplanen upphävdes av mark- och miljödomstolen varför det krävdes omtag i delar av detaljplaneprocessen för att kunna handläggas med ett så kallat utökat förfarande. Detta innebär att detaljplanen nu har genomgått ett förnyat

samråd och efterföljande förnyad granskning inför antagandet. Detaljplanen utgör samma ärende som tidigare varför det även finns en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande från föregående planprocess.

Planområdet ligger inom gällande översiktsplan Umeå kommun – Fördjupning för älvslandskapet (antagen av kommunfullmäktige 2012, aktualitetsförklarad 2016). Området ligger inom översiktsplanens utpekade tillväxtstråk, och omfattas också av gällande områdesbestämmelse för Baggböle och Kåddis byar (2480K-P95/5), vilken anger att området inte är lämpligt för ny bebyggelse utifrån områdets kultur- och naturvärden såväl som utifrån rådande landskapsbild. Vidare anger översiktsplanen att ny bebyggelse ska uppföras i enlighet med gällande områdesbestämmelse, vilket innebär att detaljplanen i detta avseende inte är förenlig med översiktsplanens intentioner. Planområdet ligger också inom riksintresse för kulturmiljövård. Då planområdet ligger inom utpekat riksintresseområde för kulturmiljö samt anses innebära en förändrad planeringsinriktning i jämförelse med gällande områdesbestämmelse anses detaljplanen utgöra ett betydande intresse för allmänheten och handläggs med ett utökat förfarande.

I samband med antagande i kommunfullmäktige ska även beslut om att utöka verksamhetsområde för vatten och spillvatten tas. Verksamhetsområdet behöver utökas för att Vakin ska bygga ut befintligt vatten- och avloppsnät till att omfatta planområdet. Verksamhetsområdet bedöms lämpligt att utöka, eftersom angränsande bostadsområde ligger inom VO för vatten och spillvatten samt då det i *Utvecklingsstrategi för vatten och avlopp i Umeå kommun* föreslås att VO ska utökas för tillkommande bebyggelse i anslutning till verksamhetsområdet. Planområdet kan anslutas med självfall till befintligt huvudstråk cirka 200 meter söder om Sockenvägen. Planområdets anslutning mot detta huvudstråk förutsätter att ledningarna korsar Sockenvägen (samfällighet S:2) och vidare genom befintlig skogsmark söder om Sockenvägen (del av fastighet Baggböle 1:17).

Samråd och granskning

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

Planen har varit föremål för samråd under tiden 2 juli–30 augusti 2019 samt granskning under tiden 3–19 september 2020 samt förnyat samråd under tiden 17 maj–7 juni 2023 och förnyad granskning under tiden 23 november–14 december 2023.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av dessa framgår bl.a. att närboende anser att planförslaget inte är anpassat till kringliggande bebyggelsestruktur och kulturmiljö, att naturmark tas i anspråk och att detaljplanen kommer att generera ökad trafik inom planområdet såväl som längs med Sockenvägen. En återkommande synpunkt från närboende har också varit att möjligheten till gång- och cykelväg samt kollektivtrafiken måste förbättras inom Baggböle/Kåddis.

Efter samrådet och granskningen kompletterades plankartan med fler utformningsbestämmelser för anpassning till omgivningen.

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

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-03-30

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad mars 2025
- Planbeskrivning daterad mars 2025

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse daterad augusti 2020

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2020
- Samrådsredogörelse förnyat samråd, daterad november 2023
- Granskningsutlåtande förnyad granskning, daterad januari 2024

Beredningsansvarig

Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Adrian Hammar, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet med handlingar ska skickas till

Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

Detaljplanering, detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

Sökande

De med kvarstående synpunkter

Länsstyrelsen

§ 82

Tjädern 2

Diarienum: BN-2021/01360

Detaljplan för Tjädern 2

Beslut

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

Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för förtätning av bostäder. Syftet är också att säkerställa riksintresset för kulturmiljö genom att anpassa ny bebyggelse till kvarterets kulturvärden samt säkerställa gathusets kulturvärden. Detaljplanen syftar också till att skapa godtagbar trafikmiljö och dagvattenhantering.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen för Tjädern 2 påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 11 oktober 2016.

Planområdet ligger Öst på stan och omfattar fastigheterna Tjädern 2 och Umeå 2:1. Detaljplanen möjliggör för cirka 6 ytterligare bostadsenheter på fastigheten Tjädern 2, om totalt 300 m² BTA genom byggrätt för gårdshus.

Fastigheten Tjädern 2 ingår i riksintresset för kulturmiljövård och kvarteret Tjädern ingår i värdekärna 17 *Öst på stan efter branden 1888*. Bebyggelsestrukturen och gatornas uppbyggnad utgör viktiga element i den kulturhistoriskt värdefulla miljön som detaljplanen berörs av.

Huvudbyggnaden inom fastigheten Tjädern 2, gathuset, är utpekad som särskilt värdefullt enskilt hus i *Byggnadsordning Öst på stan*. Detaljplanen reglerar rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse på befintligt gathus.

Planförslagets genomförande innebär inte betydande miljöpåverkan varför ingen MKB har upprättats. Planförslaget bedöms gå i linje med den gällande översiktsplanen.

Samråd och 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. Av utlåtandet framgår bl.a. att det finns en vilja att vi sparar ett träd inne på fastigheten och att vi i planen ställer krav på fastighetsägaren gällande renovering eller krav på bullernivåer inomhus på grund av kommande flytt av buslinje.

Planförslaget har efter granskning, utöver redaktionella ändringar och förtydliganden, reviderats på följande punkter:

- Gathuset har reglerats med byggnadshöjd.
- Varsamhetsbestämmelse för gathus har tydliggjorts.

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 2025-03-05

Antagandehandlingar:

- Plankarta daterad mars 2025
- Planbeskrivning daterad mars 2025

Övriga handlingar:

- Granskningsutlåtande 1 daterat 2023-01-26
- Granskningsutlåtande 2 daterat 2025-03-05
- Samrådsredogörelse daterad 2022-06-20
- Antikvarisk och byggnadsteknisk utredning daterad 2024-10-17

Beredningsansvariga

Emma Teglund, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande
Länsstyrelsen
De med kvarstående synpunkter

§ 83

Klubben 3:1

Diarienum: BN-2018/00921

Detaljplan för del av Klubben 3:1

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för del av fastigheten Klubben 3:1.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för del av fastigheten Klubben 3:1 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för vatten och spillvatten till att omfatta planområdet.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och skola samt ett ändamålsenligt vägnät som samspelar med omgivande bebyggelsestruktur. Syftet är även att skydda intilliggande våtmarks naturvärde och säkerställa en god trafikmiljö.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 24 april 2019.

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av bostäder och skola intill Klubbenområdet vid väg 512 i Yttersjö. Planen innebär att det blir möjligt att bygga 31 friliggande enbostadshus samt en skola. I det fallet att en skola inte byggs kan totalt 36 enbostadshus uppföras. Byggnader ska utformas i trä och tak ska vara av sadeltak med centreradnock. Fastighetsstorlek regleras till 1 300–1 400 m² för enbostadshus och byggnadsarean till 200 m² inklusive komplementbyggnad om högst 80 m². Regleringarna grundar sig i omkringliggande bebyggelses karaktär.

Området är beläget i närheten av våtmark och därav är det av särskild vikt att dagvatten omhändertas så att våtmarken inte påverkas negativt. En del av planområdet utgör även jordbruksmark.

Huvudmannskapet för allmän plats är enskilt.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Planen har varit föremål för samråd under tiden 2 december 2020 – 8 januari 2021 och granskning under tiden 4 – 25 oktober 2023.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planbeskrivningen revideras avseende miljö kvalitetsnorm för vatten och skrivelser om verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Av utlåtandet framgår att planbeskrivningen kompletteras avseende gällande detaljplaner inom planområdet, gemensamhetsanläggningar och beskrivning av investeringskostnader för utbyggnad av VA-nätet.

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

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att verksamhetsområdet för vatten och spillvatten utökas till att omfatta planområdet. Befintliga fastigheter i direkt anslutning till planområdet ska möjliggöras anslutning till det nya ledningsnätet.

Kvarstående synpunkter

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-02-25.

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad november 2023
- Planbeskrivning daterad november 2023

Utredningar och underlag

- Granskningsutlåtande daterat november 2023
- Samrådsredogörelse oktober 2023
- Geoteknik, MUR inkl. bilagor oktober 2018
- Kompletterande sticksondering juni 2019
- Bullerutredning inkl. bilagor juni 2019
- Dagvattenutredning april 2019, rev. november 2020
- Naturvärdesinventering juni 2019
- Hydrologisk bedömning november 2019
- Geohydrologisk utredning juni 2020, rev. A november 2021, rev. B maj 2023
- Studie för jordbruksmark november 2020, rev. september 2023
- Trafikutredning december 2021
- Tomtutredning förskola mars 2022
- VA-utredning inkl. bilagor april 2022, rev. A november 2022, rev. B januari 2021

Beredningsansvariga

Sara Israelsson, planarkitekt
Clara Ganslandt, planchef

Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutet med handlingar ska skickas till

Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

Detaljplanering, detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

Sökande

De med kvarstående synpunkter

Länsstyrelsen

Vakin

§ 84

Sofiehem 2:2, Sofiehem 2:4

Diarienum: BN-2024/00443

Planbesked för Sofiehem 2:2 och 2:4

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Sofiehem 2:2 och 2:4.

Syfte

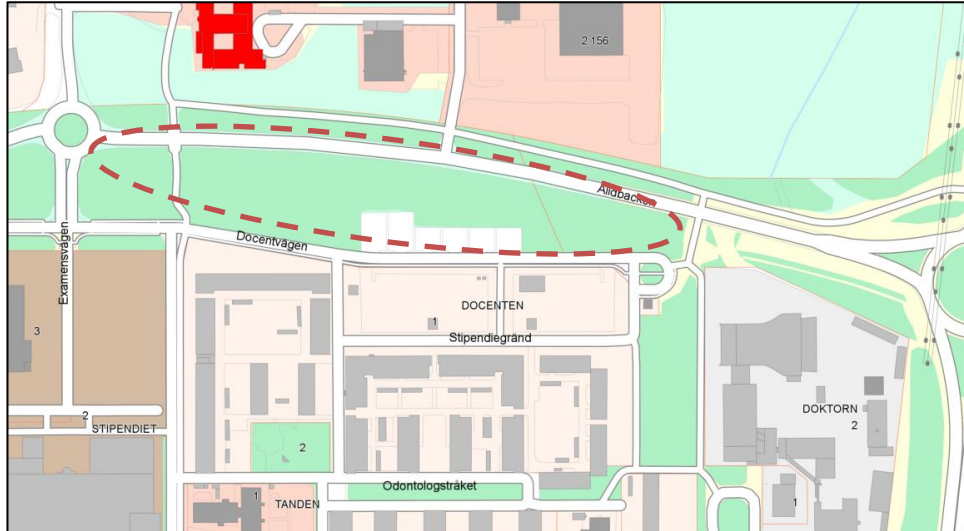
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och verksamheter i blandstadsbebyggelse. Ytterligare syfte med planen är att knyta samman omkringliggande områden, omvandla Ålidbacken till stadsgata samt komplettera befintligt närliggande centrum.

Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en förtätningsplan inom femkilometerstaden och om planärendet påbörjas bedöms det lämpligt att det handläggs tillsammans med ärende BN-2019/01917 Sofiehem 2:156.

Planområde

Planområdet är beläget ca 5,2 km öster om Umeå stadskärna. Området har en total area på ca 22 180 m².

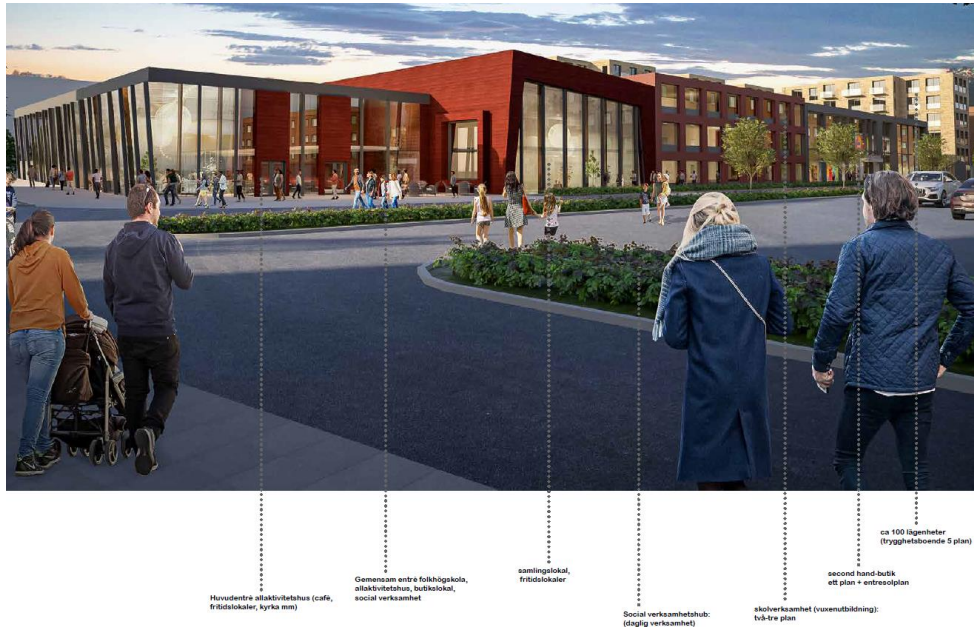


Preliminär och ungefärlig avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

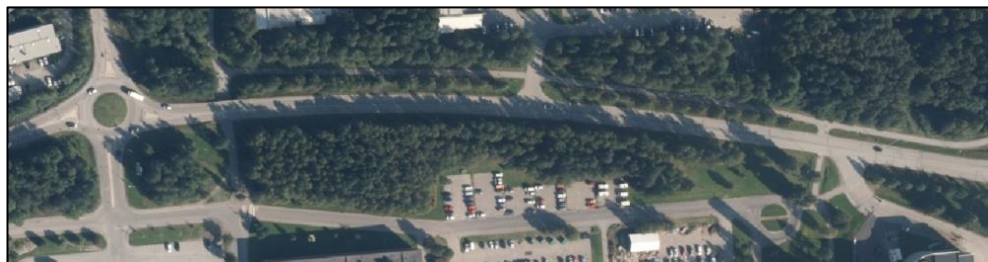
Sökandens intention är att skapa förutsättningar för ca 250 bostäder, handel, lokaler för vuxenutbildning, kyrklig verksamhet, konferensanläggning och fritids- och kulturlokaler i cirka 3–4 kvarter. Projektet syftar till att skapa en symbios mellan flertalet olika verksamheter och bostadstyper i stadskvarter som kan dra nytta av varandra. Bostäderna ska även innefatta trygghetsboende och studentbostäder.



Skiss ur ansökningshandlingarna, planområdets västra del, ej kommunens förslag

Platsbesök

Det preliminära planområdet består av tallbevuxet område och parkering, omgivet av två gator. En gång- och cykelväg passerar också i nord-sydlig riktning i planområdets västra del.



Planområdet. Källa: Lantmäteriet.



En del av planområdet. Foto från platsbesök 2025-02-24

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan för området är Fördjupning för Umeå och ansökan möter flertalet av utvecklingsstrategierna i denna då den förespråkar hög täthet, befinner sig inom femkilometersstaden, skulle komplettera befintlig bebyggelse, avhjälpa gatans barriäreffekt samt ligger vid stomstråk för kollektivtrafiken. Förslaget förespråkar också blandstad.

Förslaget bedöms vara förenligt med Översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

Området är utpekad som Park/Gatuplantering i gällande detaljplaner

Riksintresse

Projektet skulle kunna påverka trafiksituationen vid Riksintresse Väg E4 öster om planområdet, trafikfrågan utreds dock i planprogram, se information under "pågående planer i närområdet".

Bebyggelse behöver anpassas efter riksintresse för flyg, influensområde flyghinder.

Pågående planer i närområdet

Området ligger inom ett pågående planprogram. Inom arbetet med planprogrammet undersöks bland annat dagvattenhantering, trafiklösningar, luftkvalitet och struktur/gestaltning.

Det finns en pågående detaljplan i området, Kuratorn 6 med flera. I arbetet med Kuratorn 6 med flera utreder kommunen förutsättningarna för bostäder och kontor.

Inom Sofiehem 2:156 är det lämnat planbesked för en plan med preliminärt syfte att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt bostäder med vårdinslag såsom äldreboende. Även förskola och verksamheter kan bli aktuellt. Ärendet inväntar planprogrammet.

Dessa två planområden ingår i det pågående planprogrammet.



Pågående detaljplaner i området. Kuratorn 6 m.fl i nordöst (uppdelad i två områden) och Sofiehem 2:156 i väst.

Service och infrastruktur

Stomnät för kollektivtrafik ligger i anslutning till området.

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för samtliga vattentjänster. Det finns goda möjligheter till att ansluta spillvatten och vatten.

Befintliga ledningar finns inom och i anslutning till området och behöver tas hänsyn till i planarbetet.

Området har goda kopplingar till skola och diverse service.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

En lokalisering i närheten av befintliga kollektivtrafikstråk främjar hållbara färdssätt. Projektet kan minska barriäreffekter och komplettera stadsdelen Ålidhem i och med ett ökat underlag för service och lokal utveckling. Fler bostäder och ökade rörelser på grund av fler verksamheter kan också öka upplevelsen av trygghet. Platsen är också lämplig för en högre täthet med tanke på dess läge.

Sammantagen bedömning

Att utveckla området med bostäder och service bedöms gå i linje med kommunens översiktsplan samt vara ett bra tillskott till området. Planen är viktig för planprogrammets ambition att omvandla Ålidbacken från genomfartsväg till stadsgata.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Det pågående planprogrammet ska antas innan detaljplanearbetet med Sofiehem 2:2 och 2:4 påbörjas, och ska följa de riktlinjer som sätts där.

Utredningsbehov

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

- Mindre arkeologisk utredning (säsongsb beroende).
- Bullerutredning
- Förutsättningar för gemensam parkeringsanläggning för en eller flera fastighetsägare bör undersökas

Upplysningar

Planbeskedet grundar sig på de förutsättningar som finns och de uppgifter vi har tillgång till då beskedet bereds. Under planprocessen tillförs synpunkter och ny information vilket kan leda till att planen får en annan inriktning eller att planarbetet avbryts.

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan. Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

Exploatören står för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Medfinansiering av infrastruktur inom och utanför planen kan bli aktuellt för exploatören. Detta regleras i exploateringsavtal.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2 med 33 700kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 85

Diariernr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Boverkets nya byggregler
- Lagrådsremiss – Ett nytt regelverk för bygglov
- Ärendemängd och beslut under mars
- Ärenden av särskilt intresse under perioden

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-03-25

Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef

§ 86

Diarienum: BN-2025/00149 (BN 2025-000279)

Stöcksjö 14:23 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

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

Motivering till beslutet

Ansökan gäller förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus. De föreslagna tomterna ligger inom ett område som omfattas av två detaljplaner samt mark som inte är planlagd.

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

Enligt 9 kap. 30 § PBL ska bygglov ges för åtgärder som överensstämmer med gällande detaljplan. Gällande detaljplaner anger dels att området endast får användas för jordbruksändamål och inte får bebyggas, dels för gata. Bostäder ryms inte inom någon av dessa användningsområden och åtgärden är inte planenlig.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL kan bygglov ges för mindre avvikelser från detaljplan om det är nödvändigt för en ändamålsenlig bebyggelse. Avvikelsen är inte liten eller nödvändig för en ändamålsenlig bebyggelse.

Enligt 9 kap. 31 c § PBL kan efter att genomförandetiden för detaljplanen har gått ut, bygglov beviljas för en åtgärd som avviker från detaljplanen om den är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse, eller är ett lämpligt komplement till den ursprungliga användningen. För den äldre detaljplanen har genomförandetiden gått ut men inte för den yngre. Åtgärden är inte förenlig med detaljplanens syfte, tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse och utgör inte ett lämpligt komplement till ursprunglig användning.

Sökande har skickat in dokument som man menar visar att mark- och miljödomstolen beslutat att det inte finns någon odlingsmark kvar, för det nu aktuella området. Domen som sökande hänvisar till berör den detaljplan för området som vann laga kraft 2023 och är således inte aktuell i det här ärendet. Sökandens skrivelse medför inte någon annan bedömning i ärendet.

Sammanfattningsvis uppfylls inte förutsättningarna för att bevilja förhandsbesked eftersom åtgärderna strider mot gällande detaljplaner och förhandsbesked ska inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Stöcksjö 14:23. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P112/1975 samt 2480K-P2023/5, samt en smal remsa som inte omfattas av detaljplan.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-31
Ärenderedogörelse, daterad 2025-03-31
Ansökan, inkommen 2025-03-09
Situationsplan, inkommen 2025-03-09
Skrivelse från sökande, inkommen 2025-03-18

Beredningsansvarig

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Mikael Berglund (S) – Avslag till ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 87

Diarienum: BN-2025/00142 (BN 2025-000122)

Sömmen 1 - Bygglov för caféverksamhet av säsongskaraktär

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för caféverksamhet av säsongskaraktär, under perioden 1 maj till 30 september, varje år tills vidare.

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

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 21 223 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.

Motivering till beslutet

Ansökan gäller bygglov för en caféverksamhet av säsongskaraktär avsedd att bedrivas mellan 1 maj och 30 september varje år. Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för åtgärder som överensstämmer med gällande detaljplan. Detaljplanen anger att området får användas för allmänt ändamål med särskild miljöhänsyn, Aq, vilket omfattar statliga eller kommunala verksamheter som postkontor och skolor. Eftersom ett café inte ryms inom denna användning, är åtgärden inte planenlig och förutsättningarna för bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL uppfylls inte.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL kan bygglov ges för mindre avvikelser från detaljplan om det är nödvändigt för en ändamålsenlig bebyggelse.

Eftersom avvikelserna inte är liten eller nödvändig, kan bygglov inte beviljas enligt denna bestämmelse.

Enligt 9 kap. 31 c § PBL kan bygglov beviljas för åtgärder som avviker från detaljplanen om de är ett lämpligt komplement till den ursprungliga användningen.

Fastigheten omfattas av fyra olika detaljplaner som bland annat anger eller har angett markanvändning för fritidsaktiviteter, idrottsändamål och folkparksaktiviteter som dans, konserter och likande. Det angränsande området, Hedlundadungen, där planen anger park eller plantering, används idag som ett friluftsområde med bland annat lekplats, strövområde och bangolf. Därför kan caféverksamheten anses som ett lämpligt komplement till de angränsade områdenas användning.

Slutligen, enligt 9 kap. 9 § PBL, kan bygglov ges för åtgärder av säsongskaraktär som upprepas årligen. Eftersom caféverksamheten är planerad att bedrivas mellan 1 maj och 30 september varje år, kan den ses som en säsongsåtgärd som kan upprepas utan ny prövning, och rivningslov krävs inte årligen.

Berörda sakägare och remissinstanser har hörts och har inget att erinra mot åtgärden, men har lämnat upplysningar som ska beaktas.

Ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs enligt 9 kap. 31 c § och 9 kap. 9 § PBL för att bevilja bygglov för caféverksamhet av säsongskaraktär varför bygglov för caféverksamhet av säsongskaraktär ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändamål av säsongskaraktär i form av caféverksamhet, mellan 1 maj till 30 september varje år, på fastigheten Sömmen 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P137/1983 och ligger inom byggnadsordningen för Väst på stan, försedd med en blå prick.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-28
Ärenderedogörelse, daterad 2025-03-28
Ansökan, inkommen 2025-02-04
Situationsplan, inkommen 2025-02-21
Planritning, inkommen 2025-03-06
Fasad- och sektionsritning, inkommen 2025-02-04
Relationsritning plan, inkommen 2025-02-04
Skrivelse från sökande, inkommen 2025-03-05
Yttrande från sakägare och remissinstans

Beredningsansvarig

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

Föredragande

Emelie Wällberg, enhetschef lov

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 Korallen 9

Beslutet kan överklagas

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

§ 88

Morkullan 5

Diarienum: BN-2023/01570

Morkullan 5 - Fasadändring av enbostadshus i efterhand - efter återförvisning från länsstyrelsen

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av enbostadshus i efterhand.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 0 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 11 september 2024 och handläggningstiden har överskridits med mer än 10 veckor.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för fasadändring av enbostadshus i efterhand på fastigheten Morkullan 5, beläget på Öst Teg. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P19/1974.

Åtgärden avser lov för fasadändring, genom att uppföra väggar kring ett befintligt skärmtak och göra om det till ett cykelförråd. Ett tidigare lov för rivning av befintligt garage, nybyggnad av garage med carport samt tillbyggnad av enbostadshus med ny entré (där skärmtaket ingår) beviljades den 28 november 2019, § 258, i ärende BN-2019/00826.

Ansökan har tagits upp för beslut i byggnadsnämnden den 27 februari 2024, där ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i efterhand avslogs. Sökande överklagade beslutet. Länsstyrelsen bedömer att det inte framgår tydligt i beslutet vilka av de vidtagna åtgärderna ska ha tagits i strid mot det tidigare bygglovet och vilka åtgärder som anses som påbörjade av den nu ansökta åtgärden. De bedömer att det inte är möjligt att bedöma vilka åtgärder som ska prövas i nu aktuellt bygglov och det

saknas dokumentation från platsbesöken. Länsstyrelsen har upphävt och återförvisat ärendet för ny handläggning.

Eftersom det inte går att med säkerhet fastställa att skärmtaket är uppfört i strid med tidigare beviljat lov, väljer bygglovsavdelningen att avstå från att ta upp den frågan. Däremot visar bilder från platsbesöket att sökande har påbörjat den sökta åtgärden för fasadändring innan nämnden fattat beslut om vare sig bygglov och startbesked.

Bygglovsavdelningen har genom platsbesök den 25 februari 2025, dokumenterat byggnaden genom bilder som visar att åtgärden påbörjats innan lov beviljats. Bygglovsavdelningens bedömning är att de ändringar som dokumenterats bedöms utgöra lovpliktig fasadändring och ska därmed hanteras genom lov i efterhand.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Av bestämmelserna i 8 kap. 1 § PBL ska byggnader ha en god form-, färg- och materialverkan.

Fasadändringen kommer att ge en upplevd ökning av volymen för enbostadshuset, vilket gör att byggnaden kommer att uppfattas som betydligt större. Fastigheten är idag bebyggd med ett garage med carport på ena sidan av bostadshuset och ett skärmtak på andra sidan. Det visuella intrycket från gatan är att tomten upplevs som överbelamrad med bebyggelse, och att stänga in det öppna skärmtaket med väggar medverkar till tomten upplevs som ännu mer överbebyggd. Fasadändringen har en alltför stor påverkan på byggnadens proportioner, vilket medför att husets karaktär och möjligheten att läsa av byggnadens ursprung går förlorad. Fasadändringen är inte anpassad till byggnaden och därmed följer åtgärden inte bestämmelserna i PBL.

Förutsättningar för att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 30 § PBL uppfylls inte.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av enbostadshus i efterhand på fastigheten Morkullan 5, beläget på Öst Teg. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P19/1974.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-31

Ärenderedogörelse, daterad 2025-03-31

Ansökan, inkommen 2023-10-23

Situationsplan och planritning, inkommen 2023-12-19

Fasad- och sektionssritning, inkommen 2023-12-19

Dokumentation av platsbesök, upprättad 2025-03-19

Yttrande från sökande, inkommet 2025-03-26

Sökandes överklagan av tidigare beslut i ärendet inkommen 2024-04-03

Länsstyrelsens beslut om upphävande och återförvisning inkommet 2024-09-11

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Beslutsordning

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

§ 89

Diariernr: BN-2025/00152 (BN 2025-000029)

Lågan 5 - Bygglov för ändrad användning av industribyggnad (parkeringshus/förråd) till bilserviceverkstad samt fasadändring och ny skylt

Beslut

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden anser att den ändrade användningen trots planstridigheten är lämplig på platsen. Trafikbelastning och övrig omgivningspåverkan kan inte bedömas bli mer påtaglig än vid planenlig användning exempelvis handel.

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 bygglov för ändrad användning av industribyggnad (parkeringshus/förråd) till bilserviceverkstad samt fasadändring och en ny skylt. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P O A1/4.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-31
Ärenderedogörelse, daterad 2025-03-31
Ansökan, inkommen 2025-01-09
Situationsplan, inkommen 2025-01-28
Planritning, inkommen 2025-01-28
Fasadritning, inkommen 2025-01-28
Sektionsritning, inkommen 2025-01-28
Yttrande från sökande, inkommet 2025-03-26

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Maria Olsson (V) – Återremiss för hörande av sakägare och andra instanser samt delegation till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet samt delegera till ordföranden att besluta i ärendet.

Beslutet ska skicka till

Sökande

§ 90

Diariernr: BN-2025/00144 (BN 2024-001434)

Forsete 4 - Tidsbegränsat bygglov för fasadändring av kontorshus till och med 3 år

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om tidsbegränsat bygglov för fasadändring av kontorshus från 16 april 2025 till och med 16 april 2028. Åtgärden ska tas bort och platsen ska återställas till ursprungligt skick innan lovet slutar att gälla.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för tidsbegränsat bygglov för fasadändring av kontorshus till och med 3 år.

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 14 099 kr enligt tabell A2.24 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 12 337 kr och en genomförandeavgift på 1 762 kr. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för fasadändring av kontorshus från 16 april 2025 till och med 16 april 2028 på fastigheten Forsete 4. Fastigheten omfattas av detaljplaner 2480K-P11/37 och 2480K-P13/11.

Enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får kommunen ge tidsbegränsat bygglov för en åtgärd som uppfyller några men inte alla förutsättningar som krävs enligt 9 kap. 30–32 a §§ PBL, om sökande begär det och åtgärden avses pågå under en begränsad tid.

Sökande avser uppföra muralmålningar på två delar av fasaderna, östra och en del av norra. Väggmålningen, som framställer norrskenet, syftar till att stärka besöksupplevelsen i Umeå centrum och skapa en positiv känsla längs det trevliga gångstråk som Umeå kommun utvecklar.

Ärendet har skickats på hörande av fastighetsägare och remissinstanser. Fastighetsägaren har inga negativa synpunkter på ansökan. Remissvar har inkommit, och ingen erinran har framförts mot den föreslagna åtgärden.

- Västerbottens museum anser att de sökta muralmålningarna inte innebär någon skada på riksintresset eller kulturmiljön i allmänhet. Därför ser de positivt på att kvarteret får en muralmålning som sannolikt kommer att uppskattas av många.
- Kulturavdelningen, konstituenten anser att motivet, enligt deras bedömning, kan uppfattas som klichéartat, men samtidigt tillför det ett nytt konstnärligt uttryck i Umeås offentliga rum och är positiva till ansökan. Den offentliga konsten i Umeå bör präglas av en mångfald av uttryck och traditioner.

Av 2 kap. 6 § PBL följer att vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

På grund av själva typen av konstverk finns det en risk att verket inte anses lämpligt med avseende på stads- och landskapsbilden och inte uppfyller kravet enligt (2 kap. 6 § punkt 1). Den föreslagna muralmålningen riskerar att inte anpassa sig väl till byggnaden eller omgivningen och därmed ger vi tidsbegränsat bygglov.

Även om åtgärden inte uppfyller alla förutsättningar för att bevilja bygglov kan tidsbegränsat bygglov beviljas om ansökan avser ett tillfälligt behov och endast är avsedd att vara uppförd under en begränsad tid. Sökanden har angett att muralmålningen ska gälla i tre år, (i stället för tio som står i ansökan), för att möjliggöra en framtida förändring av motivet eller en återställning av fasaden till dess ursprungliga rosa färg. Muralmålningen ger sökanden möjlighet att bidra till upplevelsen av gaturummet på Nya Vasagatan och skapa en dynamisk fasad som kan förändras över tid. Detta kan exempelvis ske genom ny teknik, såsom ljuskonst vid en återställning av fasaden, eller genom ett nytt motiv. Därför gör bygglovsavdelningen bedömningen att ansökan avser ett tillfälligt behov. Därmed kan åtgärden beviljas med stöd av 9 kap. 33 § 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.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för fasadändring av kontorshus till och med 3 år på fastigheten Forsete 4. Fastigheten omfattas av detaljplaner 2480K-P11/37 och 2480K-P13/11.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-02

Ärenderedogörelse, daterad 2025-04-02

Ansökan, inkommen 2024-12-19

Situationsplan, inkommen 2025-03-06

Fotografi-väggmålning, inkommet 2024-12-19

Illustration för fasadernas ommålning, inkommen 2025-03-06

Relationsritningar, inkommen 2024-12-019

Övrigt, inkomna 2025-01-15 och 2025-02-06

Fasadritning, inkommen 2024-12-19
Fasadritning, inkommen 2025-03-06
Följebrev, inkommet 2025-03-06
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 tidsbegränsat 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 bygglovet 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

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"

§ 91

Diariernr: BN-2025/00145 (BN 2025–000231)

Arken 12 och Arken 1 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader (BN 2024–000099 - ny prövning)

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader (ny prövning).
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader (ny prövning).

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

3. Therese Nyman med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
4. 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 56 205 kr. Avgiften har satts ned med 75 % gällande en åtgärd som innebär en förändring av motsvarande underlag tillhörande ett tidigare beviljat lov. Fakturan skickas separat.

Jäv

Kim Åström (V), ersättare, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader (ny prövning) på fastigheterna Arken 12 och Arken 1. Fastigheterna omfattas av detaljplan 2480K-P2023/1.

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.

Ändringen innebär byte av fasadmaterial på den del av det nya flerbostadshuset som är sammanbyggd med den befintliga kontorsbyggnaden på norrsidan. Fasadmaterialet ändras från puts till plåt på grund av brandskyddskrav i projekteringen. Bifogat finns ett utlåtande från brandkonsulten.

Ansökan innebär avvikelser från detaljplanen på grund av:

- Enligt detaljplanen (f₂) ska fasaden utformas i tyngre material såsom tegel, putsat eller slammat tegel, puts eller sten. Mindre inslag av trä, plåt eller annat material får utföras vid till exempel takfot, entréer, bröstningar, indragna eller utskjutande partier.

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 avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och

1. avvikelserna är lätta, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

Detaljplanen anger att byggnaden ska sammanbyggas mot befintlig byggnad i norr eller placeras i fastighetsgräns mot norr. Byggnaden har utformats på ett sätt som följer detaljplanens bestämmelse. Fasadmaterialet avviker däremot från detaljplanens bestämmelse som anger att endast mindre inslag av plåt får finnas. Brandkonsulten för projektet har framfört synpunkter på brandväggens utförande och dess skydds nivå, vilket är anledningen till den nu aktuella ansökan.

Bandtäckt plåt ger ett betydligt bättre skydd än fasadputs när det gäller brandspridning mellan byggnader. Eftersom väggen ska motstå brand i

minst 90 minuter, innebär en putsad trävägg i brandväggen en större risk för brand- och brandgasspridning jämfört med bandtäckt plåt.

Då det inte kan säkerställas att putsen inte spjälkar vid eller före en brand, rekommenderas att fasadmaterialet på brandväggen utförs i bandtäckt plåt. Utifrån ovanstående rekommenderas, ur brandteknisk synvinkel, att fasadmaterialet på Arken 12 utförs i bandtäckt plåt istället för puts ovan yttertaket på det befintliga kontorshuset, Arken 1.

Det är en mindre del av gavelfasaden som kommer att kläs med plåtmaterial, på de två översta två våningarna, vilket innebär att de inte kommer att vara särskilt framträdande. Bygglovsavdelningen bedömer därför att åtgärden är av begränsad omfattning och inte påverkar byggnadens utseende eller stadsbilden negativt, inte heller grannar eller andra berörda parter. Sakägare har getts möjlighet att yttra sig i ärendet och inga negativa synpunkter har inkommit.

Startbeskedet har givits för det ursprungliga ärendet (BN 2024–000099) den 14 januari 2025, och byggarbetet har redan påbörjats. Bygglovsavdelningen bedömer att åtgärden är nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Det är viktigt att säkerställa funktionaliteten i byggnaden och i den närliggande byggnaden för att uppfylla krav i lagstiftningen, exempelvis brandskydd.

Vid frågan till sökanden om det finns möjlighet att välja ett annat material än plåt för att undvika en avvikelse, svarade sökanden att plåt är den mest lämpliga lösningen. Jämfört med andra alternativ, såsom tegel, bedöms plåt vara bättre med hänsyn till brandteknik, byggkonstruktion, estetik samt integration med den befintliga byggnaden.

Eftersom den sökta åtgärden uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 b § PBL, ska bygglov ges.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader (ny prövning) på fastigheterna Arken 12 och Arken 1. Fastigheterna omfattas av detaljplan 2480K-P2023/1.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-02
Ärenderedogörelse, daterad 2025-04-02
Ansökan, inkommen 2025-02-27
Relationsritning, inkommen 2025-02-27
Brandskyddsbeskrivning inkommen 2025-02-27
Fasadritning, inkommen 2025-03-18
Följebrev, inkommet 2025-03-27
Yttrande från fastighetsägare

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.

Slutbesked

Byggnaden eller åtgärden får inte tas i bruk utan ett slutbesked. För att få ett slutbesked behöver begärda uppgifter lämnas in till byggnadsnämnden.

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

Informationsbilaga

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"

§ 92

Diariernr: BN-2025/00146 (BN 2025–000118)

Mickelträsk 8:4 - Bygglov för tillbyggnad av garage

Beslut

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

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

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 16 861 kr enligt tabell A1.23 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

Inom området finns flera lovgivna avvikelser. Tillbyggnaden kan ske utan märkbar påverkan på intilliggande fastigheter.

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 ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av garage på fastigheten Mickelträsk 8:4. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P64/1972.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-27
Ärenderedogörelse, daterad 2025-03-27
Ansökan, inkommen 2025-02-03
Situationsplan, inkommen 2025-03-08
Planritning, inkommen 2025-02-03
Fasadritning, inkommen 2025-02-03
Fasadritning, inkommen 2025-02-03
Sektionsritning, inkommen 2025-02-23
Yttrande från sakägare, inkommet 2025-03-10
Följebrev med sökandes motivering, inkommet 2025-03-11

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Maria Olsson (V) – 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. Av startbeskedet framgår det när åtgärden får påbörjas.

Startbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 93

Diariernr: BN-2025/00156 (BN 2025–000204)

Målarmästaren 6 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage samt rivning av befintligt garage**Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage samt rivning av befintligt garage.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage samt rivning av befintligt garage.

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 18 110 kr enligt tabell A1.14 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 16 861 kr och en genomförandeavgift på 1 249 kr. Fakturan skickas separat.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage

Inom området finns flera liknande avvikelser lovgivna.

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 hela 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 eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Befintligt garage omfattas inte av något rivningsförbud och inte heller bör det bevaras på grund av dess värde.

Eftersom befintligt garage uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov, ska rivningslov ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage samt rivning av befintligt garage på fastigheten Målarmästaren 6. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P HO A4/6.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter. Remissinstanser Umeå Energi och Vakin är hörda och har ingen erinran.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-04-03

Ärenderedogörelse, daterad 2025-04-03

Ansökan, inkommen 2025-02-21

Situationsplan, inkommen 2025-02-21
Planritning, inkommen 2025-02-21
Plan- och fasadritning, inkommen 2025-02-21
Fasadritning, inkommen 2025-02-21
Sektionsritning, inkommen 2025-02-21
Yttrande från remissinstans, inkomna 2025-03-14, 2025-03-18
Yttrande från remissinstans, inkommet 2025-03-18
Yttranden från grannar inga negativa synpunkter inkomna 2025-03-13—
2025-03-20

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Wilma Hvirfvel (L) och Maria Olsson (V) – Bifall även till den del av ansökan som avser tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

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 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"

§ 94

Diariernr: BN-2025/00139 (BN 2025–000075)

Ön 2:42 - Bygglov för ändrad användning från magasin till kontor, tillbyggnad och fasadändringar

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning från magasin till kontor, tillbyggnad och fasadändringar.

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

2. Anders Rydfjäll med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 10 617 kr enligt tabell A2.26 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften har satts ned med 50 % gällande en åtgärd som innebär en förändring av motsvarande underlag tillhörande ett tidigare beviljat lov.

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Förslaget ligger väl i linje med att bevara äldre byggnader samtidigt som de kan få ett nyttjande som gagnar dess långsiktiga underhåll. Ansökan överskrider den byggrätt som finns för aktuellt område inom detaljplanen. Byggnadsnämnden menar att detta ska beaktas vid kommande bygglov inom detaljplanens totala byggrätt.

Med hänvisning till ovanstående beslutar byggnadsnämnden att man ställer sig positiv till ansökan.

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 ändrad användning från magasin till kontor, tillbyggnad och fasadändringar på fastigheten Ön 2:42. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2017/16.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-26
Ärenderedogörelse, daterad 2025-03-26
Ansökan, inkommen 2025-01-23
Situationsplan, inkommen 2025-01-23
Planritning, inkommen 2025-01-23
Fasadritning, inkommen 2025-03-05
Sektionsritning, inkommen 2025-01-23
Meddelande från sökande, inkommet 2025-03-05
Yttrande från sakägare, inkommet 2028-03-12
Yttrande från remissinstanser, inkomna 2025-03-21, 2025-03-11, 2025-03-10, 2025-03-07

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Wilma Hvirfvel (L), Maria Olsson (V) och Stina Fahlgren (C) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

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

Upplysningar**Kungörelse**

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

Verkställbarhet

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

Startbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 95

Diarienum: BN-2025/00141 (BN 2025-000035)

Täfteå 10:194 - Bygglov för fasadändring av kedjehus

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för fasadändring av kedjehus.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för bygglov för fasadändring av kedjehus.

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 8 743 kr enligt tabell A1.28 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 7 494 kr och en genomförandeavgift på 1 249 kr. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

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

En grundläggande förutsättning är att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser ska överensstämma med detaljplanen, d.v.s. utgångsläget ska vara planenligt.

Byggnaden som enligt ansökan ska byggas till är ett enbostadshus i form av kedjehus. Gällande detaljplan tillåter byggnader med högst en våning samt inredd vind.

Våningsbegreppet definieras i 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, med följande:

- En våning är ett utrymme i en byggnad som avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv.
- En vind ska anses vara en våning endast om ett bostadsrum kan inredas i utrymmet, och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

Enligt 1 kap. 3 § PBF definieras byggnadshöjd och hur den beräknas med följande:

- Byggnadshöjden räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden.
- Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

För aktuell byggnad är byggnadshöjden mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Byggnaden har alltså två våningar och utgångsläget är inte planenligt.

Det finns vissa undantag från kravet på planenligt utgångsläge. Det gäller:

- För vissa åtgärder: inredning av ytterligare bostad eller lokal samt fasadändringar
- Om avvikelsen har godtagits i en tidigare bygglovsprövning enligt PBL eller ÄPBL, eller
- Om avvikelsen kan förklaras som en godtagen avvikelse.

Ansökan avser fasadändringar vilket är ett av undantagen på planenligt utgångsläge och ansökan kan därför prövas.

Fasadändringarna innebär att en befintlig carport får ny takkonstruktion, från platt tak till pulpettak, ett utrymme under carporten byggs igen med en vägg samt nya fönster på husets bottenvåning. Åtgärderna bedöms vara anpassade till byggnadens karaktär och ha en god kulör- och materialverkan. Carportens tak kommer att luta ned mot grannen till öster, sökande har angett att dagvatten och snöhantering kommer att lösas med snörasskydd samt hängrännor på taket mot grannen. Carporten får en något högre totalhöjd jämfört med befintligt. Högsta punkten är i anslutningen till bostadshuset på den egna tomten, den ökade skuggningen som det kan medföra bedöms inte vara en betydande olägenhet för grannar då husens huvudsakliga uteplatser är på baksidan mot söder.

Fasadändringar sker också i form av att ett utrymme under carporten byggs igen samt fönsterbyte på husets bottenvåning. Ansökan överensstämmer med gällande detaljplan och sökta åtgärder är väl anpassade till stadsbilden och den sammanhängande karaktären i området. Eftersom ansökan uppfyller de krav som ställs för att bevilja bygglov ska bygglov ges med stöd av 9 kap. 30 § 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.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av kedjehus på fastigheten Täfteå 10:194. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P SÄBY A2/28.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-26

Ärenderedogörelse, daterad 2025-03-26

Ansökan, inkommen 2025-01-11

Situationsplan, inkommen 2025-02-15
Planritning, inkommen 2025-01-11
Planritningar, inkomna 2025-02-15
Fasadritningar, inkomna 2025-02-15
Sektionsritning, inkommen 2025-02-15
Ändring av ansökan, inkommen 2025-02-15
Yttrande från granne, inkommet 2025-03-18
Yttrande från sökande, inkommet 2025-03-19

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, 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 bygglovet 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

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 och medsökande

Fastighetsägare till Täfteå 10:195

Beslutet kan överklagas

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

§ 96

Diariernr: BN-2025/00147 (BN 2024-001393)

Holmsund 7:1 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus och garage (ny prövning) samt installation av eldstad/röckanal

Beslut

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Området omfattas av områdesbestämmelser. Inom området finns flera lovgivna avvikelser avseende bebyggelsen area. Tillbyggnaden kan ske utan märkbar påverkan på intilliggande fastigheter.

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 området 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.

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 bygglov för nybyggnad av fritidshus och garage (ny prövning) samt installation av eldstad/rökkanal på fastigheten Holmsund 7:1. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser 2480K-P154/1991 och 2480K-P00/147.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-28
Ärenderedogörelse, daterad 2025-03-28
Ansökan, inkommen 2024-12-10
Plan- och fasadritning eldstad, inkommen 2025-01-16
Prestandadeklaration eldstad, inkommen 2025-01-16
Följebrev, inkommet 2025-01-16
Situationsplan, inkommen 2025-03-18
Plan- och sektionsritning, inkommen 2025-03-18
Fasadritningar, inkomna 2025-03-18
Följebrev, inkomna 2025-03-18

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet och delegera till ordföranden att besluta i ärendet.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2025-04-16

Beslutet ska skickas till

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

§ 97

Diarienum: BN-2025/00151 (BN 2024-001407)

Geväret 3, 4 , 5 och 7 - Bygglov i efterhand för nybyggnad av 7 st skärmtak**Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov i efterhand för 2 st skärmtak (A och F).
2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov i efterhand för 5 st skärmtak (B-E och G).
3. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för bygglov i efterhand för 5 st skärmtak (B-E och G).

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 19 974 kr enligt tabell A2.05 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 18 212 kr och en genomförandeavgift på 1 762 kr. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av 7 st skärmtak inom fastigheterna Geväret 3, 4, 5, och 7. Fastigheterna omfattas av detaljplan 2480K-P180/1954.

Enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en byggnad inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda. En av förutsättningarna är att byggnaden ska överensstämma med detaljplanen. Byggnaden ska också vara utformad och placerad på ett lämpligt sätt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan.

Ansökan innebär bygglov i efterhand för totalt 7 st skärmtak som placeras inom 4 olika fastigheter. 5 av skärmtaken (B-E och G på situationsplanen) placeras på gårdsytorna, bakom eller i liv med bostadshusen sett från gatan. Övriga två skärmtak (A och F på situationsplanen) placeras på förgårdsmark, i direkt anslutning till tomtgräns mot gatan. Samtliga skärmtak placeras på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, s.k. prickad mark, och placeringarna innebär en avvikelse.

Enligt 9 kap. 31 b § PBL följer att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen kan betraktas som liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Samtliga skärmtak placeras helt på prickad mark, vilket inte kan ses som en liten avvikelse. 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 avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller

innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Skärmtaken nyttjas för cykelparkering och förvaring för soptunnor, och de är gemensamma för samtliga boenden inom bostadsrättsföreningen. Användningen uppfyller ett gemensamt angeläget behov. Skärmtaken får en diskret utformning som utförs sammanhängande. Skärmtaken B-E och G ges lämpliga placeringar, helt eller delvis dolda bakom bostadshusen, och ger inte någon betydande omgivningspåverkan. Skärmtaken A och F placeras däremot framför bostadshusen, i direkt anslutning till gatan. De får alltför framträdande placeringar som påverkar gatuvyn och trafiksäkerheten vid in- och utfarterna. Skärmtakens placeringar ger även en negativ påverkan på siktlinjerna längs gatorna som är karaktäristiska för området. Förgårdsmarken längs Norra Ersmarksgatan och Gustav Garvares gata, som skärmtaken är placerade vid, är i övrigt fri från bebyggelse och placeringarna bedöms inte överensstämma med stadsbilden eller intresset av en god helhetsverkan.

Berörda sakägare har blivit hörda i ärendet och inga negativa synpunkter har inkommit.

Den sammanvägda bedömningen är att bygglov ska ges för skärmtaken B-E och G eftersom de uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov. Bygglov ska däremot inte ges för skärmtaken A och F då de inte uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av 7 st skärmtak inom fastigheterna Geväret 3, 4, 5, och 7. Fastigheterna omfattas av detaljplan 2480K-P180/1954.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-03-31
Ärenderedogörelse, daterad 2025-03-31
Ansökan, inkommen 2024-12-13
Situationsplan, plan- och fasadritning inkommen 2025-02-20
Foton, inkomna 2024-12-13
Meddelande från sökande, inkommet 2025-03-24
Foton liknande åtgärder, inkommen 2025-04-11
Svar från grannar, inkommen 2025-04-02 och 2025-04-10

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Maria Olsson (V) – Bifall till ansökan bygglov i efterhand för skärmtak B-E och G och avslag till skärmtak A och F enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Upplysningar skärmtak (B-E och G)

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

Slutbesked

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

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

Beslutet kan överklagas

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

§ 102

Diarienum: BN-2025/00005

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden mars 2025

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden, mars 2025.

Ärendebeskrivning

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

Ordförandebeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

1 beslut om bygglov enligt förteckning.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:

- 158 (12 + 146) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.

2. Detaljplanering:

- 4 beslut (återkallade/avskrivna ärenden) enligt förteckning.

3. Bostadsanpassning:

- 67 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 892 607 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

4. Lantmäteri:

- 1 beslut om namnsättning enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- 4 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden.
- 1 dom/beslut i överklagat ärende om förhandsbesked.

- 1 dom i överklagat detaljplaneärende (KF beslut).

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare