

## Byggnadsnämnden

**Tid:** Onsdagen den 24 april 2024 kl. 09:00-12:05, 13:05-15:35

**Plats:** Saluten, Länken

**Beslutande:** Se sidan två

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

**Utses att justera:** Robert Axebro

**Sekreterare:** ..... § 79–111  
Hannele Häkkinen

**Ordförande:** .....  
Mikael Berglund

**Justerare:** .....  
Robert Axebro

---

### BEVIS

#### Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2024-04-24  
Anslaget har satts upp: 2024-04-30  
Anslaget tas ner: 2024-05-22  
Förvaringsplats: Stadshuset, Bygglövsavdelningen

Underskrift: .....  
Hannele Häkkinen

### Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande  
Robert Axebro (C), vice ordförande  
Mona Westman (S)  
Sebastian Svahn (S)  
Karin Svedlert (S), ersättare för Novalie Lilja (S)  
Jannice Persson (S), ersättare för Jonas Gustavsson (S) § 79–90  
Albin Norman (S), ersättare för Jonas Gustavsson (S) § 91–111  
Ulrik Berg (M)  
Maria Olsson (V) § 79–100, 102–111  
Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson (V) § 101  
Jeanette Kjellberg (MP)  
Alf Molin (L), ersättare för Wilma Hvirfvel (L)  
Jan Kollberg (KD)

### Övriga deltagare

#### Ej tjänstgörande ersättare

Albin Norman (S) § 79–90  
Kennet Hedlund (S)  
Elli-Mari Lundgren (M)  
Johan Stål (V) § 79–100, 102–111  
Kim Åström (V) § 79–97, 99–111  
Stina Fahlgren (C)  
Joel Berglund (MP)

#### Tjänstepersoner

Linnea Persson, statistiker § 79–82  
Peter Thuresson, statistiker § 79–82  
Marie Häggström, lantmäterichef § 79–82  
Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 79–84  
Anna Flatholm, stadsarkitekt § 79–90  
Niklas Forsgren, kommunikatör § 79–90  
Clara Ganslandt, planeringschef § 79–100  
Anna Åslin, enhetschef § 85–90  
Jonas Söderlind, planarkitekt § 85  
Ebba Sundström, samhällsplanerare § 85

Sara Israelsson planarkitekt § 89  
Karin Berggren, planarkitekt § 89–91  
Catrin Sandström, enhetschef lov § 91–111  
Veronica Classon, planarkitekt § 91–93  
Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 94–97  
Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 94–98  
Bruno Alves, bygglovhandläggare § 95–101  
Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 102–105  
Jesper Lundmark, bygglovhandläggare § 102–108  
Alexander Jaako, bygglovhandläggare § 102–111  
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare  
Nicklas Fryksten, bygglovschef

**Innehållsförteckning**

- § 79 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv april 2024
- § 80 Namnsättning av gata Stöcke 24:5, Stöcke
- § 81 Namnsättning rondell, Tomtebo
- § 82 Information om rapporten Vad kostar det att bo i Umeå kommun?
- § 83 Förvaltningschefen informerar
- § 84 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 85 Revidering av parkeringsnorm för Umeå kommun
- § 86 Samrådsyttrande över Umeå kommuns föreskrifter för avfallshantering
- § 87 Upphävande av Råd och riktlinjer för 3G-mobiltelefoni
- § 88 Inbjudan till FSBS utbildningsdagar 2024
- § 89 Detaljplan för Focken 5 – information
- § 90 Detaljplan för Brage 8 – information efter samråd
- § 91 Planbesked för del av Sofiehem 3:1
- § 92 Mellansvarbäck 1:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 93 Blandaren 1 - Förhandsbesked för nybyggnad av vätgastankstation och produktionsanläggning för vätgas
- § 94 Bygglovsavdelningen informerar
- § 95 Rödå 3:39 – Nybyggnad av enbostadshus samt garage med carport
- § 96 Blodriskan 17 – Bygglov för fasadändring av enbostadshus
- § 97 Ön 5:67 – Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad
- § 98 Arken 12 och Arken 1 – Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader
- § 99 Innertavle 9:41 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus
- § 100 Nygärdet 17, 22 och 23 - Bygglov för nybyggnad av två bostadshus samt rivning av garage
- § 101 Biskopsmössan 5 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad och nybyggnad av carport
- § 102 Borrmaskinen 1 och S:1 - Bygglov för nybyggnad av carport
- § 103 Röbbäck 83:2 och 88:1 - Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skola
- § 104 Stadsliden 3:10 - Bygglov för nybyggnad av kontorshus
- § 105 Sörfors 10:27 - Bygglov för solenergianläggning på garage
- § 106 Ön 4:34 - Bygglov för ändrad användning av kontorshus till enbostadshus

- § 107 Holmsund 4:66 - Förlängning av tidsbegränsat lov för ändrad användning från skola till utslussningsverksamhet till och med 2029-05-01
- § 108 Lillskogen 3, 4 och 5 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports, parkeringsplatser och rivning av befintliga byggnader
- § 109 Backen 5:23 – Rivningslov för rivning av flerbostadshus och komplementbyggnad
- § 110 Bärnstenen 79 – Tillsynsärende
- § 111 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden mars 2024

## § 79

Diarienum: BN-2024/00004

## Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv april 2024

### Beslut

- Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan för dagens sammanträde.
- Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:
  - Kim Åström (V), ersättare, i ärende 20 (§ 98), Arken 12 och Arken 1 – Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader.
  - Maria Olsson (V), ledamot, i ärende 23 (§ 101), Biskopsmössan 5 – Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad och nybyggnad av carport.

### Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 24 april 2024 och fråga om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävig får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

### Beslutsunderlag

Kallelse/föredragningslista 2024-04-24

### Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 80

Diarienum: BN-2022/01661

### Namnsättning av gata Stöcke 24:5, Stöcke

#### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa gatunamnet *Snickaregränd*.

#### Ärendebeskrivning

Detaljplan för Stöcke 24:5 har vunnit laga kraft. Planen möjliggör bebyggande av ett tjugotal nya bostäder. I planen ingår en befintlig väg med infart för två (utanför planen) hushåll samt industritomter. Idag har boende längs vägen landsbygdsadressering men för att undvika att de nya adresserna skapas med bokstavstillägg föreslås att vägen namnsätts och att befintliga adresser ersätts med gatunamnsadressering.

Stöcke 24:5 var tidigare bebyggt med en snickerifabrik, som tyvärr totalförstördes i en brand år 2016. Snickerifabriken hade sitt ursprung i en bagarstuga i byn, som redan år 1896 togs i bruk av Magnus Björk för snickeriverksamhet. Under 1950-talet flyttades snickeriet till Stöcke 24:5 av sonen Helmer Björk, som fram till sin död bodde längs med den nämnda vägen. Namnet Snickaregränd har tagits fram i samråd med väghållare.

Sedan tidigare finns två vägar i kommunen med liknande förled, Snickerivägen i Täfteå (baserat på ett snickeri) samt kategorinamnsvägen Snickargatan på Västerhiske. Genom att använda attributet snickare som förled i namnet, samt efterled gränd, gör att vägnamnet särskiljer sig på två sätt från de andra två namnen, trots likheterna dem emellan.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-01-15

Karta

#### Beredningsansvarig

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

**Föredragande**

Marie Häggström, lantmäterichef

**Beslutet ska skickas till**

Lantmäteri, Umeå kommun



## § 81

Diarienum: BN-2024/00105

### Namnsättning rondell, Tomtebo

#### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att namnsätta rondellen till *Tomtebo strandsrondellen*.

#### Ärendebeskrivning

Ny rondell planeras i korsningen Betongvägen-Tomtebovägen för att skapa en infart till det nya stadsdelsområdet Tomtebo strand. Rondellen kommer vara den huvudsakliga vägen in till det nya området för fordonstrafik, och därför är det lämpligt att rondellen namnsätts efter området, till Tomtebo strandsrondellen.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-03-21

Karta

#### Beredningsansvarig

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

#### Föredragande

Marie Häggström, lantmäterichef

#### Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

## § 82

Diarienum: BN-2024/00139

### **Information om rapporten Vad kostar det att bo i Umeå kommun?**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

#### **Ärendebeskrivning**

Rapporten Vad kostar det att bo i Umeå kommun? beskriver hushållens ekonomiska situation och boendeförhållanden i Umeå kommun med fokus på hur dessa förhållanden påverkar kommuninvånarna. Högre inflation och krig i närområdet har skapat ekonomiska utmaningar för flera hushåll vilket inkluderar höjda räntor, elpriser och minskade reallöner.

#### **Beredningsansvariga/Föredragande**

Linnea Persson, statistiker

Peter Thuresson, statistiker

## § 83

Diarienum: BN-2024/00006

### Förvaltningschefen informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

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

- Rekrytering av biträdande stadsarkitekt pågår
- Rutin för förtroendevalda: Otillbörlig påverkan
- Ekonomi januari-mars 2024: - 6 468 tkr
  - Handlingsplan för budget i balans
- Manual: Webbkartor
- Ny rapport: Brottsligheten i Umeå
- Insikt 2023, Nöjd Kund Index (NKI)
  - Umeå över snittet i Sverige
- Förberedelser inför elektronisk signering av protokoll pågår.

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

## § 84

Diarienum: BN-2024/00007

### Information från planeringsutskottets sammanträden

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 9 och 23 april 2024 bland annat gällande:

- Umeåregionens yttrande över Trafikverkets inriktningsunderlag för infrastrukturplaneringen för perioden 2026 – 2037
- Remiss: Förslag till områden av riksintresse för totalförsvarets anläggningar
- Föravtal om markanvisning – Docentvägen, fastigheten Umeå Sofiehem 2:2
- Svar på remiss: SOU 2023:70 Ordning och reda - förstärkt och tillförlitlig byggkontroll
- Svar på remiss: Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning
- Antagande: Detaljplan för Backen 6:1
- Antagande: Detaljplan för Sävar 62:1 med flera
- Utökat verksamhetsområde för vatten och spill för Bullmark 4:53
- Umeå kommuns reviderade Energiplan, remiss
- Antagande av Program för hållbar landsbygdsutveckling
- Antagande: Planeringsstrategi för Umeå kommuns översiktsplanering
- Informationsärenden
  - Information om mobilitetsuppdraget och Umeås mobilitetsnorm
  - Markförsäljning Sandbäcken
  - Umeå kommuns yttrande över Uppsalas åtgärdsplan för Vitryggig hackspett

Umeå kommun  
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll  
2024-04-24

---

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

## § 85

Diarienum: BN-2024/00100

### Revidering av parkeringsnorm för Umeå kommun

#### Beslut

Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för fortsatt beredning.

#### Ärendebeskrivning

Parkeringsnorm för Umeå kommun antogs av kommunfullmäktige den 26 mars 2018, § 78. Kommunfullmäktige beslutade också att ge byggnadsnämnden delegation för löpande revidering av normen.

Ett förslag till revidering av parkeringsnormen har arbetats fram av Detaljplanering, Strategisk utveckling, Bygglov, Gator och parker, i kontinuerligt samråd och i samverkan med UPAB. Dialogmöten och workshops har även genomförts med lokala fastighetsägare. Tekniska nämnden och planeringsutskottet informerades om revideringen i mars och april.

Syftet med revideringen är att främja etablering av mobilitetstjänster, reducera antalet bilparkeringar och på så vis minska den relativa attraktiviteten för bilen. Syftet är också att skapa en tydligare spelplan för exploitörer och underlätta genomförandet av projekt som stärker Umeås tillväxtmål.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-00-00  
Parkeringsnorm för Umeå kommun

#### Beredningsansvariga

Jonas Söderlind, planarkitekt  
Ebba Sundström, samhällsplanerare  
Clara Ganslandt, planeringschef

### **Föredragande**

Jonas Söderlind, planarkitekt  
Ebba Sundström, samhällsplanerare

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

Mikael Berglund – Återremiss för fortsatt beredning.

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet för fortsatt beredning.

### **Beslutet ska skickas till**

Detaljplanering

## § 86

Diarienum: BN-2024/00079

### Samrådsyttrande över Umeå kommuns föreskrifter för avfallshantering

#### Beslut

Byggnadsnämnden lämnar synpunkter på Umeå kommuns föreskrifter för avfallshantering enligt bifogat yttrande.

#### Ärendebeskrivning

Regeringen har beslutat om nya regler som ska göra det enklare för hushåll och verksamheter att sortera sitt förpackningsavfall. Det nya systemet innebär nya roller för kommuner och producenter.

Enklare insamling och sortering av förpackningar för hushåll och verksamheter gör att producenterna kan återvinna mer avfall, och bidrar i sin tur till en mer resurseffektiv hantering av avfall. Det bidrar också till den gröna omställningen eftersom behovet av nya råvaror blir mindre och gör att koldioxidutsläppen minskar.

Kommunen ges ansvar för insamlingen av hushållens förpackningsavfall, samt för insamling på torg, i parker och på andra populära platser utomhus.

Umeå kommuns gällande föreskrift för avfallshantering behöver därför uppdateras enligt ny lagstiftning.

Följande huvudsakliga förändringar föreslås i underlaget:

- Ny definition av kommunalt avfall och avfall under kommunalt ansvar
- Uppdaterade definitioner och skrivningar
- Ny utformning av bilaga 1 som redovisar avfallsslag och dess hantering.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-09

Byggnadsnämndens yttrande, daterat 2024-04-09



Samrådsunderlag - Ny föreskrift för avfallshantering i Umeå kommun  
Följebrev - Ny föreskrift för avfallshantering i Umeå kommun  
Sändlista - Ny föreskrift för avfallshantering i Umeå kommun

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Nicklas Fryksten, bygglovschef

**Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

**Beslutet ska skickas till**

Elin Lindqvist, elin.lindqvist@umea.se

## § 87

Diariernr: BN-2024/00089

### Upphävande av Råd och riktlinjer för 3G-mobiltelefoni

#### Beslut

Byggnadsnämnden upphäver *Råd och riktlinjer för 3G-mobiltelefoni* antagna av nämnden den 13 maj 2002, § 66, med anledning av att dessa ej längre är aktuella.

#### Ärendebeskrivning

Syftet med dessa råd och riktlinjer var att samlat behandla vissa principfrågor och därigenom få en bättre handlingsberedskap inför hanteringen av ärenden i samband med utbyggnaden av tredje generationens (3G) mobiltelefonisystem och mobiltelefonnät. Råden syftade också till att stärka operatörernas samverkan kring master med mera och därmed minska påverkan på miljön. Materialet gällde i första hand för mobiltelefonnätets master, men kunde också tillämpas på andra liknande typer av master.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterat 2024-04-02  
Råd och riktlinjer för 3G-mobiltelefoni

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

#### Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

#### Beslutet ska skickas till

Bygglovsavdelningen

## § 88

Diariernr: BN-2024/00116

### **Inbjudan till FSBS utbildningsdagar 2024**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen om FSBS utbildningsdagar den 11–13 september 2024 i Karlstad.

#### **Ärendebeskrivning**

Styrelsen i Föreningen Sveriges Bygglövsgranskare och byggnadsnämndsSekreterare (FSBS) och Karlstad kommun inbjuder till FSBS årliga utbildningsdagar den 11–13 september 2024.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2024-04-02  
Inbjudan med program

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 89

### Focken 5

Diarienumr: BN-2020/01360

## Detaljplan för Focken 5 – information

### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

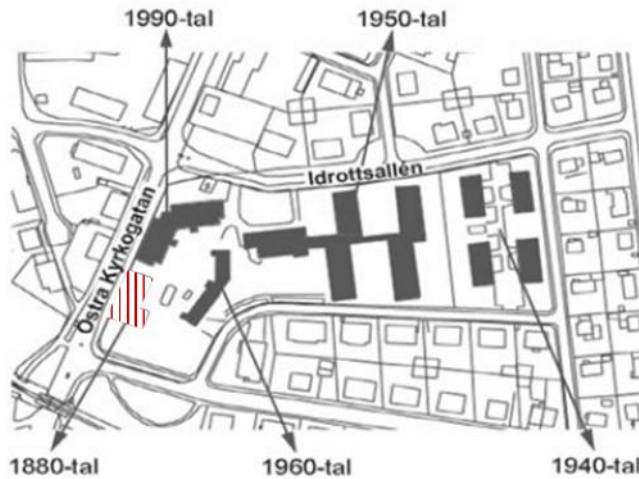
### Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 6 maj 2021. Sökandens intention är att inom planområdet bygga bostäder i form av flerbostadshus och seniorboenden samt äldreboende.

Gällande detaljplan medger bostäder i två respektive tre våningar. Därtill finns bestämmelser som anger att det runt Hagaborg ska finnas planterade grönytor och att viss vegetation ska bevaras. Delar av detaljplanen ersattes 2016 inför nybyggnationen i kvarteret Fockens sydvästra del. Närområdet består av en utpräglad 2–2,5-våningsbebyggelsen och smala gator.

Inom planområdet finns inga byggnadsminnen eller särskilt utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Bebyggelsen omnämns i *Byggnadsordningen för Haga–Sandbacka* enligt följande:

- Den tidstypiska karaktären på 50-talsanläggningen med tillhörande park bevaras. Byggnaderna underhålls med ursprungliga material och metoder. Eventuella tillägg utformas med utgångspunkt i anläggningens ursprungliga arkitektur.
- Före detta fattighusets samt 40- och 60-talets pensionärsbostäder vårdas liksom den yttre miljön kring dessa.



Figur 1. Bild från Byggnadsordningen för Haga–Sandbacka. Den skrafferade byggnaden Hagagården är senare rivet.

I undersökningen av betydande miljöpåverkan framförde Länsstyrelsen att en kulturmiljöutredning behöver tas fram. Syftet var att beskriva anläggningens historiska bakgrund, funktion och utveckling samt göra en kulturhistorisk värdering. En byggnadsantikvarisk rapport har därav tagits fram. Rapporten lägger stor vikt vid bebyggelsens arkitektoniska uttryck, särskilt Hagaborg (1950-tal). Vidare konstateras att byggnadernas placering, volym och skala i stort är bibehållna, men att fasader delvis har förvanskats. Samtidigt lyfts platsens historiska betydelse, med det återkommande syftet att skapa bostäder för stadens äldre, som en stark kulturhistorisk värdebärare. Nutida krav på vårdboenden medför att de befintliga lokalerna bedöms svåra att nyttja på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. Rapportens slutsats är att byggnader ska bevaras och att tillägg ska ske fristående och på utpekade platser av mindre yta och skala. Detta bedöms inte vara förenligt med sökandens intentioner.

### Nuläge

Under planarbetets gång har det konstaterats att äldreboendet måste ha en särskild form och skala (typhus) för att verksamheten ska fungera optimalt. Det är inte möjligt att fördela verksamheten inom flera byggnader. Typhuset är massivt och därför svårt att inrymma på den aktuella platsen. Formen och skalan på typhuset är inte anpassat till omgivningen och stadsdelen Hagas karaktärsdrag. Vidare innebär typhuset att detaljplanen delvis behöver frångå översiktsplanens

planeringsinriktning. Även möjligheten att tillskapa goda gårdsmiljöer för framtida boende påverkas.

Sökandens exploateringsidé förutsätter att 1950- och 1980-talsbyggnaderna inom planområdet rivs. Det innebär att materiella kulturvärden går förlorade samtidigt som de immateriella kulturvärdena i form av verksamhetens kontinuitet på platsen även framgent förutsätter att verksamheten kan utvecklas och anpassas till nutida krav och behov.

### **Beredningsansvariga**

Sara Israelsson, planarkitekt

Frida Niemi, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

### **Föredragande**

Sara Israelsson, planarkitekt

## § 90

### Brage 8

Diarienum: BN-2015/00307

## Detaljplan för Brage 8 - information efter samråd

### Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av det samråd för detaljplanen för Brage 8 som hållits i februari/mars 2024 och de synpunkter som kommit in.

### Ärendebeskrivning

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Brage 8 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och verksamheter, att bidra positivt till stadsbilden i centrum, samt att säkerställa att den kulvert för allmänna ledningar som finns under mark inom fastigheten kan förlängas och fortsätter att vara tillgänglig för VA-huvudman.

Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 20 februari – 12 mars 2024. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar med flera har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

### Underlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-04-08

Sammanställning av inkomna yttranden daterad april 2024

Plankarta samråd daterad februari 2024

Planbeskrivning daterad februari 2024

### Beredningsansvariga

Karin Berggren, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

### Föredragande

Karin Berggren, planarkitekt

## § 91

### Sofiehem 3:1

Diarienum: BN-2024/00019

## Planbesked för del av Sofiehem 3:1

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av del av Sofiehem 3:1.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för sjukhusbyggnad för laboriemedicin, och tillhörande infrastruktur. Syftet är också att säkerställa en god och läsbar koppling mellan Umeå Östra och universitetet, samt att möjliggöra förbättringar för kollektivtrafiken på Petrus Laestadius väg.

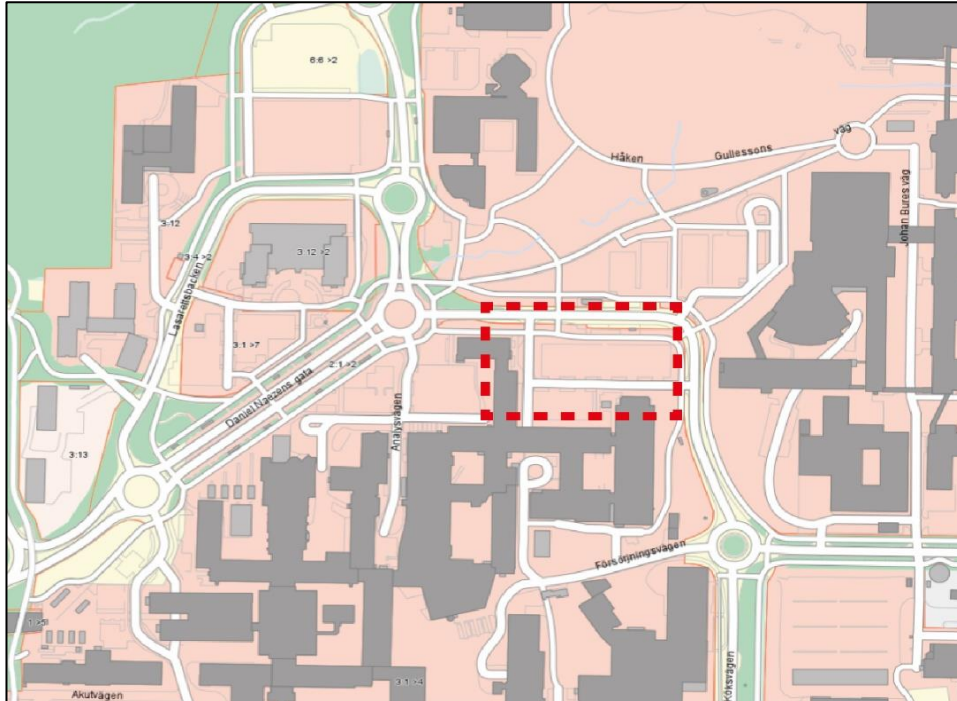
### Kategori och prioritet

Planen kategoriseras som en verksamhetsplan och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

### Planområde

Planområdet har en total area på ca 8 000 m<sup>2</sup> och är beläget ca 2 km öster om Umeå stadskärna, på universitets- och sjukhusområdet.





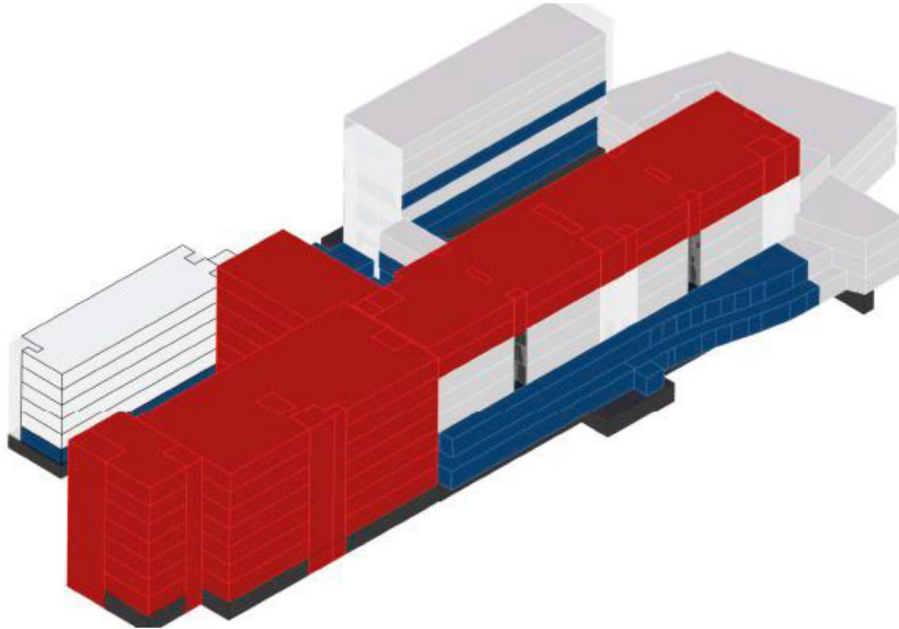
*Preliminär avgränsning av planområdet*

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Region Västerbotten önskar bygga ut samt bygga om befintlig laboratoriebyggnad, på prickad mark i befintlig detaljplan. Totalt ca 25 000 m<sup>2</sup> byggrätt behöver tillkomma för att möjliggöra verksamhetens expansion.

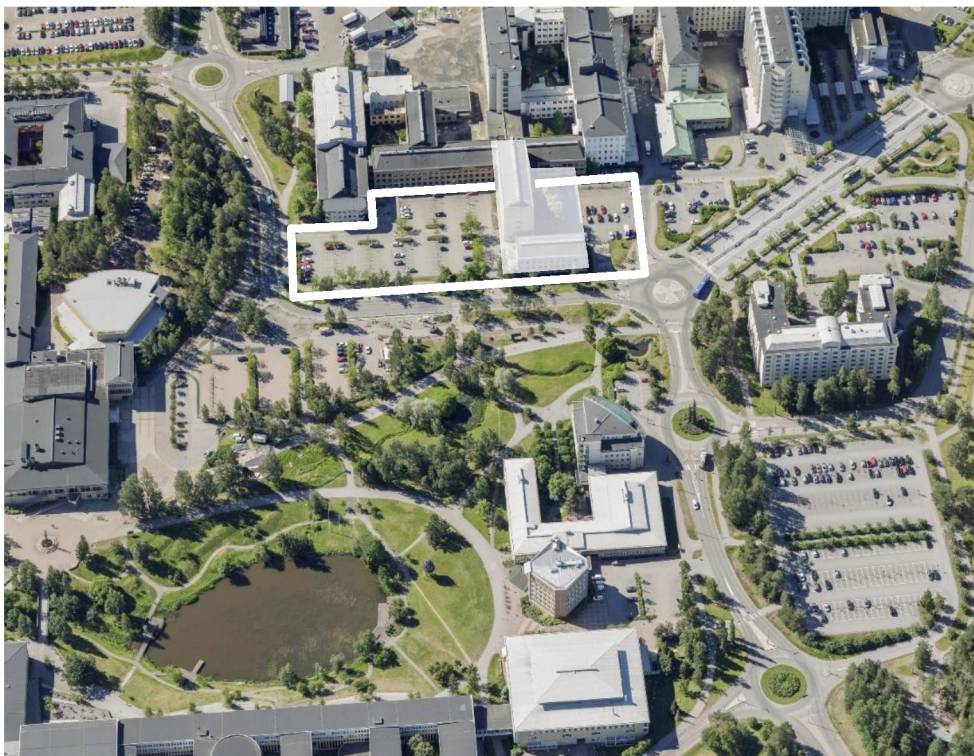
Nuvarande laboratoriebyggnader uppfördes under 1960-talet. De är enligt sökanden i stort behov av renovering och är underdimensionerade för dagens och framtidens behov. I ansökan uppges att det kommer behövas en helt ny byggnad med anslutningar till befintliga byggnader. Det kan eventuellt bli aktuellt att riva några av de befintliga byggnaderna.



*Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag*

### Platsbesök

Planområdet består av en befintlig laboratoriebyggnad samt en hårdgjord parkeringsplats i markplan. På andra sidan Petrus Laestadius väg finns ett parkområde utanför universitetsbyggnaden Universum, en busshållplats och ytterligare ett område med markparkeringar.



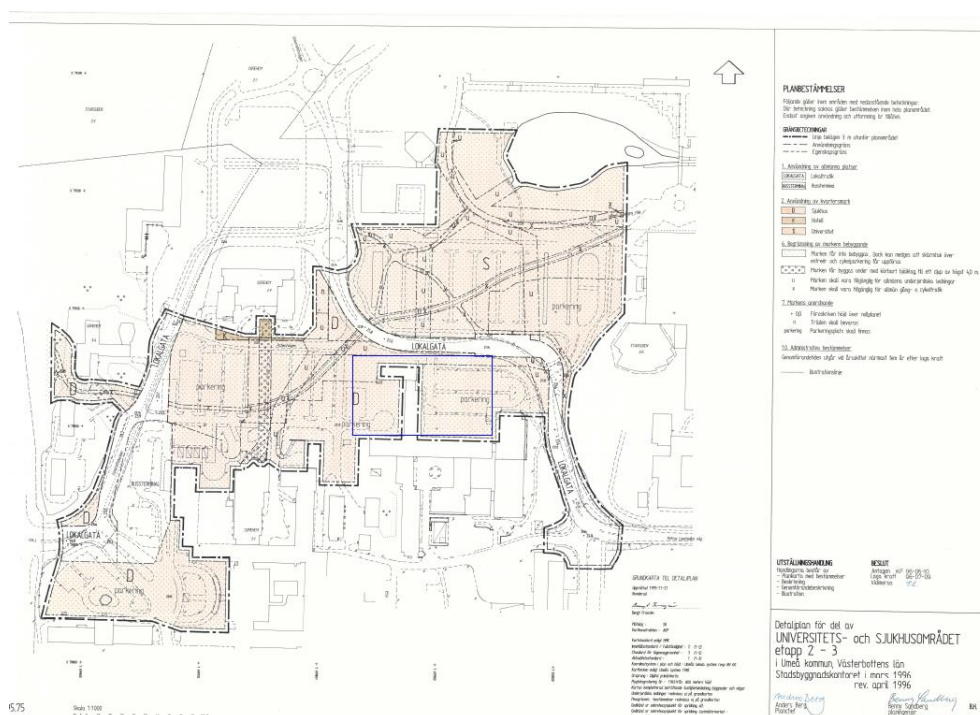


*Flygfoto samt foto från platsbesök 24-02-22*

## **Kända planeringsförutsättningar**

### **Tidigare ställningstaganden**

Området omfattas av Översiktsplanens Fördjupning för Universitetsstaden, som förespråkar stadsmässighet, en blandad bebyggelse i området samt att Petrus Laestadius väg omvandlas till stadsgata.



Gällande detaljplan över sjukhusområdet från 1996

I gällande detaljplan från 1996 är det område man nu vill bebygga reglerat med prickad mark.

### Pågående planering i närområdet

Detaljpaneläggning pågår på Hamrinsberget nordväst om det aktuella planområdet. Universitetet har intressen av att utveckla platsen norr om vägen i anslutning till planområdet. Såväl kommunen som Akademiska hus önskar förbättra orienterbarheten på Sjukhus- och Universitetsområdet i stort och i synnerhet i stråket från Umeå Östra via NUS busshållplatser till Universum. Kommunen håller på att ta fram ett stadsutvecklingsprogram för universitetsstaden, där det här området ses som en viktig entrépunkt.

Helhetsbilden blir viktig att ta hänsyn till.

### Miljöpåverkan

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Det finns inte heller anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm kommer att överskridas.

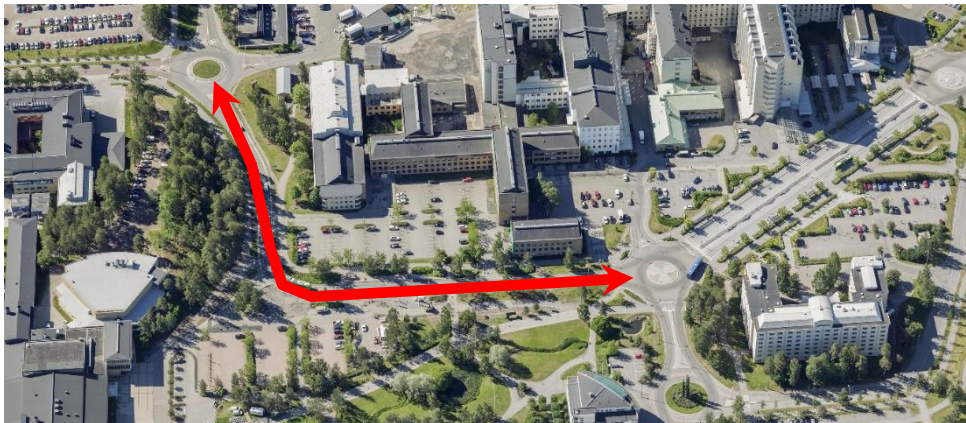
Om grönområdet vid universitetsdammen kan omfattas finns möjligheten att förbättra ekosystemtjänsterna i området.

Det har i byggnad 6H (den befintliga laboratoriebyggnaden) förekommit utvändigt fogmassa innehållande PCB. Det finns risk för att PCB-haltiga schaktmassor behöver hanteras i entreprenad.

Det finns en biotopskyddad allé längs Petrus Laestadius väg.

### **Service och infrastruktur**

Detaljplanen kan innebära ett tillfälle att hitta en fungerande lösning för Petrus Laestadius väg mellan de två cirkulationsplatserna nordväst och sydost om planområdet. Gatan har varit stängd för genomfart under ett års tid inom ramen för ett kommunalt pilotprojekt. Åtgärden utvärderas nu för att hitta en permanent lösning. Hållbara transportlösningar är viktiga, men även tillgängligheten till sjukhus och universitet måste beaktas. Kanske behöver gatans kapacitet ökas för att balansera de olika behoven. Gatan bör finnas med i planområdet för att dessa frågor ska kunna hanteras.



### **Kommunala behov**

Kommunen ser ett behov av att kunna kombinera utbyggnaden av laboratoriebyggnaden med tillskapandet av ett attraktivt och läsbart stråk mellan Umeå Östra och universitetet. Detta kan exempelvis lösas med en medveten strategi kring öppenhet och allmän plats, entréers placering och bottenvåningars funktion.

### **Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål**

Planen möjliggör sjukhusets expansion, vilket är viktigt för Umeås utveckling. Om planområdet kan utökas finns även möjlighet att adressera fler av kommunens hållbarhetsfrågor inom ramen för detaljplanen.

### Sammantagen bedömning

Sammantaget bedöms platsen som lämplig för en utbyggnad och med en medveten gestaltning och hänsyn till helheten kan planen tillföra värden till platsen.

### Riktlinjer för fortsatt arbete

Planområdets avgränsning behöver definieras, och troligtvis bör vägen inkluderas. Att öka orienterbarheten samt lösa parkeringsbehovet blir viktiga frågor. Inom ramen för planarbetet bör det även finnas en ambition att skapa ett sammanhängande och tydligt avgränsat parkrum. Om befintlig trädallé längs Petrus Laestadius väg påverkas måste dispens sökas hos Länsstyrelsen, samt lämplig kompensation säkerställas. Arkitektoniska tillskott till den befintliga sjukhusmiljön bör visa gestaltningsmässig hänsyn till tidigare tidslager.

Detaljplanen bör samordnas med det pågående arbetet med Stadsutvecklingsprogrammet för Universitetsstaden.

### Utredningsbehov

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

- Trafikutredning
- Dagvattenutredning
- Ev. kulturmiljöutredning

Avtalsservitut och ledningsrätter behöver utredas och hanteras.

### 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 18 800 kr.

### **Beredningsansvarig**

Karin Berggren, planarkitekt

### **Föredragande**

Karin Berggren, planarkitekt  
Anna Flatholm, stadsarkitekt

### **Beslutsordning**

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

### **Beslut och information ska skickas till**

Sökanden

## § 92

Diariernr: BN-2024/00117 (BN 2024-000152)

### **Mellansvartbäck 1:19 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus**

#### **Beslut**

- Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av sakägare och andra instanser.**
- Avgiften meddelas och debiteras senare enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.**

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

Byggnadsnämnden anser att ansökan kan behandlas positivt då bebyggelsestrukturen är varierad i området. Tillkommande väg är rimligt lång och kan placeras på ett sätt som inte inverkar negativt på omgivningen. Innan beslut behöver dock sakägare höras.

Byggnadsnämnden beslutar därför att återremittera ärendet för hörande av sakägare.

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Mellansvartbäck 1:19. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-08

Ärenderedogörelse, 2024-04-08

Situationsplan, inkommen 2024-02-26

Följebrev till ansökan, inkommet 2024-02-26

2 st bilagor till ansökan, "strand" och "busshållplatser", inkomna 2024-02-26



Yttrande från sökande, inkommet 2024-04-07

Yttrande från ombud, inkommet 2024-04-07

Bilaga till yttranden, inkommen 2024-04-07

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Veronica Classon, planarkitekt

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

Mikael Berglund (S) – Återremiss för hörande av sakägare och andra instanser.

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet för hörande av sakägare och andra instanser.

### **Beslutet ska skickas till**

Sökande

## § 93

Diariernr: BN-2024/00121 (BN 2024-000247)

### **Blandaren 1 - Förhandsbesked för nybyggnad av vätgastankstation och produktionsanläggning för vätgas**

#### **Beslut**

- Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av sakägare och andra instanser.**
- Avgiften meddelas och debiteras senare enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.**

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

Ansökt anläggning kan betraktas som en utveckling av befintlig industriverksamhet och är i första hand ämnad för internt bruk och för kontraktskunder. En mycket liten del bedöms bestå av försäljning till privatpersoner. Platsen är lämplig då trafiklösningarna i området är dimensionerade för tung trafik. En vätgasmack som servar tunga fordon innebär många samhällsfördelar och strider inte mot planens intention och syfte.

Innan beslut behöver dock sakägare höras. Byggnadsnämnden beslutar därför att återremittera ärendet för hörande av sakägare.

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av vätgastankstation och produktionsanläggning för vätgas på fastigheten Blandaren 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P12/2.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-10  
Ärenderedogörelse, daterad 2024-04-05  
Ansökan, daterad 2024-03-12  
Situationsplan, daterad 2024-03-12  
3 st översiktliga kartor, daterade 2024-03-12  
Fotomontage, daterat 2024-03-12  
Detaljritning, daterad 2024-03-12

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Veronica Classon, planarkitekt

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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Maria Olsson (V) och Robert Axebro (C) – Återremiss för hörande av sakägare och andra instanser.

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet för hörande av sakägare och andra instanser.

### **Beslutet ska skickas till**

Sökande

## § 94

Diariernr: BN-2023/00198

### Bygglövsavdelningen informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglovsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Ärenden, beslut och intressanta bygglov under mars
- Övrig information

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-04-09

#### Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

## § 95

### Rödå 3:39

Diarienumr: BN-2023/01195

## Rödå 3:39 - Nybyggnad av enbostadshus samt garage med carport

### Beslut

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

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

2. Henrik Moström med behörighet N är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 023 kr enligt tabell A1.3 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

### Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport på fastigheten Rödå 3:39, som är belägen i Rödå, inom ett område som inte omfattas av en detaljplan eller områdesbestämmelser.

Av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda. Förutsättningar för att bygglov ska beviljas är att byggnaden och marken är lämplig för sitt ändamål. Byggnaden skall även ha en god form-, färg- och materialverkan samt vara anpassad till platsen.

Den sökta åtgärden bedöms utföras väl anpassad till områdets karaktär. Byggnadernas utformning och placering överensstämmer med stads- och landskapsbilden och de uppfyller kravet på att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Inkomna remissvar ska beaktas. Eftersom ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt garage med carport på fastigheten Rödå 3:39. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-09  
Ärenderedogörelse, 2024-04-09  
Ansökan, 2023-08-11  
Situationsplan, 2024-03-01  
Plan- och sektionsritning, 2024-03-13  
Fasadritning, 2024-03-01  
Sektionsritning, 2024-03-01  
Plan-, fasad- och sektionsritningar garage, 2024-03-01  
Yttrande från remissinstanser

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

### **Beslutsordning**

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

## Upplysningar

### Kungörelse

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

### Verkställbarhet

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

### Startbesked

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

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

### Giltighetstid

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

### Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet.

### Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

### Beslutet kan överklagas

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

## § 96

Diariernr: BN-2024/00130 (BN 2024-000078)

### **Blodriskan 17 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus**

#### **Beslut**

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

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 den i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
5. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 8 225 kr enligt tabell A1.28 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 7 050 kr och en genomförandeavgift på 1 175 kr. Fakturan skickas separat.

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

Byggnadsnämnden anser att den sökta åtgärden som bibehåller liggande träpanel samt fönstrens gestaltning är tillräcklig anpassning till tidigare utformning. Gällande färgsättning finns ingen tydlig norm i området och därför finns inte skäl att avslå ansökan.



Byggnadsnämnden beslutar med hänvisning till ovanstående att bifalla ansökan.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av enbostadshus på fastigheten Blodriskan 17. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P133/1957.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-05  
Ärenderedogörelse, 2024-03-01  
Ritning före ändring, 2024-01-25  
Ritning före ändring, 2024-01-25  
Fasadritning, 2024-04-03  
Fasadritning, 2024-04-03  
Situationsplan, 2024-01-25  
Bemötande från sökande, 2024-04-03

### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

### Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Robert Axebro (C), Ulrik Berg (M), Jeanette Kjellberg (MP) och Jan Kollberg (KD) – 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.

**Slutbesked**

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

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

**Giltighetstid**

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

**Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 97

Diarienum: BN-2024/00135 (BN 2023-000118)

### **Ön 5:67 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad**

#### **Beslut**

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad.**
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 023 kr enligt tabell A20.01 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.**

#### **Motivering till beslutet**

Av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Den föreslagna exploateringsgraden är betydligt större än det som finns i omgivningen, och att uppföra ny bostadsbebyggelse på det sätt som föreslås i ansökan samspekar inte med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt och tar inte hänsyn till stads- och landskapsbilden samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL, och bygglovet ska därmed avslås.

Miljö- och hälsoskydd har lämnat in synpunkter, som betraktas som upplysningar och som ska beaktas. En granne uttrycker önskemål om att trädridån mellan dennes fastighet och sökandes fastighet bevaras. En annan granne menar att de föreslagna byggnaderna med sin höjd och bredd, kommer att försämra utsikten från dennes fastighet, mot älven, med 80–90 %. Grannen undrar om det finns möjlighet till annan placering

av byggnaderna samt om träd på tomten kan tas ned för att förbättra utsikten.

Enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen får planläggning av mark- och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Den klagandes fastighet ligger i andra rad från älven sett, snett ovanför den fastighet som nu är tänkt att bebyggas, och i höjdded 2 m högre än sökandes fastighet. Sökandes fastighet har varit avstyckad och bebyggd sedan länge. Utifrån utvecklingen i närområdet har man kunnat förvänta sig nybyggnation på den aktuella fastigheten. För 3 år sedan beviljades bygglov på fastigheten, för ett enbostadshus och komplementbyggnad med snarlik placering och utseende som de nu sökta åtgärderna. Den tillkommande bebyggelsen kommer att förändra och även begränsa utsikten från den klagandes fastighet. Förändringen och begränsningen bedöms ändå rymmas inom vad man kan förvänta sig och vara beredd att tåla och därför bedöms den förändrade utsikten inte utgöra en olägenhet som är betydande.

Åtgärden innebär en för stor exploateringsgrad och överensstämmer därför inte med stads- och landskapsbilden samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL, och bygglovet ska därmed avslås.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad på fastigheten Ön 5:67. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-09  
Ärenderedogörelse, 2024-04-09  
Ansökan, 2022-12-30  
Situationsplan, 2024-01-26  
Planritning, 2024-01-26  
Fasadritning, 2024-01-26  
Sektionsritning, 2024-01-26  
Skrivelse från sökande, 2024-01-26  
Yttrande från remissinstans, 2024-03-04  
Yttrande från grannar, 2024-03-11, 2024-03-13  
Platsbesök, 2024-01-30

### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

### Beslutsordning

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

### Upplysningar

#### Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

#### Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

#### Beslutet kan överklagas

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

## § 98

Diarienum: BN-2024/00140 (BN 2024-000099)

### **Arken 12 och Arken 1 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader**

#### **Beslut**

- Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för att bereda sökanden möjlighet att justera ansökan och därefter till hörande av sakägare och andra instanser.**
- Avgiften meddelas och debiteras senare enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.**

#### **Jäv**

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

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

Byggnadsnämnden anser att de avvikelser från detaljplan som finns i ansökan kan minskas alternativt göras planenliga. Byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för justeringar och hörande av sakägare.

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, bilparkeringsplatser och cykelskärmtak samt rivning av befintliga komplementbyggnader på fastigheterna Arken 12 och Arken 1. Fastigheterna är belägna inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P2023/1.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-11  
Ärenderedogörelse, 2024-04-10  
Situationsplan, 2024-04-04  
Planritning bottenvåning och 11–12, 2024-04-04  
Planritning 13–14, 2024-04-04  
Planritning 15–16 och takplan, 2024-04-04  
Fasad, och sektionsritningar 1, 2024-04-10  
Fasad, och sektionsritningar 2, 2024-04-10  
Ritningar för 20 st cykelskärmak, 2024-04-04  
Ritningar för 10 st cykelskärmak, 2024-04-04  
Ritningar för 15 st cykelskärmak, 2024-04-04  
Foto för komplementbyggnaden, 2024-04-04  
Foto för cykelskärmak, 2024-04-04  
Foto för cykelskärmak 2, 2024-04-04  
Bullers utredning, 2024-03-07  
Avtal bilparkeringsplatser, 2024-04-09  
Följebrev, 2024-04-04  
Yttrande från sökande, 2024-04-10

### Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

### Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Återremiss för att bereda sökanden möjlighet att justera ansökan och därefter till hörande av sakägare och andra instanser.

### Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet.

### Beslutet ska skickas till

Sökande

## § 99

Diariernr: BN-2024/00131 (BN 2023-000029)

### Innertavle 9:41 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus

#### Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 17 904 kr enligt tabell A20.1 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### Reservation

Robert Axebro (C), Ulrik Berg (M), Jan Kollberg (KD) och Alf Molin (L) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

#### Motivering till beslutet

Åtgärden bedöms innebära en för stor exploateringsgrad och därför inte överensstämmer med stads- och landskapsbilden samt intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Åtgärden bedöms därför inte uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL, och bygglovet ska därmed avslås.

#### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten Innertavle 9:41. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-05  
Ärenderedogörelse, 2024-03-22



Fotografi, 2024-02-16  
Planritning, 2024-02-16  
Remissvar, 2024-02-23  
Remissvar, 2024-02-26  
Remissvar, 2024-02-26  
Remissvar, 2024-02-27  
Remissvar, 2024-02-28  
Remissvar, 2024-02-28  
Remissvar, 2024-03-04  
Remissvar, 2024-03-05  
Remissvar, 2024-03-06  
Markplaneringsritning, 2024-03-20  
Situationsplan, 2024-03-20

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Bruno Cordeiro Alves, bygglovhandläggare

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

Robert Axebro (C) med instämmande av Jan Kollberg (KD), Ulrik Berg (M) och Alf Molin (L) – Bifall till ansökan om bygglov.

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

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar**

#### **Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

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

Sökande

#### **Beslutet kan överklagas**

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

## § 100

Diariernr: BN-2024/00132 (BN 2023–000073)

### **Nygärdet 17, 22 och 23 - Bygglov för nybyggnad av två bostadshus samt rivning av garage**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av två bostadshus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift för avslaget på 22 939 kr enligt tabell A20.1 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.
3. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om rivningslov för rivning av garage.
4. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för rivning av garage.

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

5. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
6. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas den i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
7. Byggnadsnämnden tar ut en avgift för rivningslovet på 10 630 kr enligt tabell A10.2 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 8 392 kr och en genomförandeavgift på 2 238 kr. Fakturan skickas separat.

**Motivering till beslutet**

Åtgärden om nybyggnad av två bostadshus strider mot detaljplanen, eftersom de nya bostadshusen inte uppförs fristående, och huset på fastighet Nygärdet 22 placeras närmare än 4,5 m från fastighetsgränsen mot väst. Åtgärden bedöms därför inte uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 och 31 b-c §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och bygglovet ska därmed avslås.

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

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

**Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av två bostadshus samt rivning av garage på fastigheterna Nygärdet 17, 22 och 23. Fastigheterna omfattas av detaljplan 2480K-P72/1969.

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

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-05  
Ärenderedogörelse, 2024-03-27  
Ansökan, 2023-12-07  
Mailkonversation Lantmäteri, 2023-12-07  
Mailkonversation Lantmäteri, 2023-12-07  
Fotografi, 2023-12-07  
Fotografi, 2023-12-07  
Fotografi, 2023-12-07  
Fotografi, 2023-12-07  
Beslutsdokument avstyckning, 2023-12-07  
Fasadritning, 2024-02-12  
Fasadritning, 2024-02-12

Sektionsritning, 2024-02-12  
Planritning, 2024-02-12  
Situationsplan, 2024-02-12  
Remissvar, 2024-02-29  
Remissvar, 2024-03-04  
Yttrande, 2024-03-17  
Remissvar, 2024-03-17  
Remissvar, 2024-03-18  
Sökandes bemötande, 2024-04-03

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Bruno Cordeiro Alves, bygglovhandläggare

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

Mikael Berglund (S) – Avslag till ansökan om bygglov och bifall till rivning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar för rivningslov**

#### **Kungörelse**

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

#### **Verkställbarhet**

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

#### **Slutbesked**

Byggnaden eller åtgärden får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att bygglovet ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan lovet giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att

byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten [shb.umea.se/ume-bygg-slut](https://shb.umea.se/ume-bygg-slut)

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

**Giltighetstid**

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

**Övriga upplysningar****Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Ägare till fastigheten Nygärdet 19

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 101

Diariernr: BN-2024/00133 (BN 2024-000033)

### **Biskopsmössan 5 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad och nybyggnad av carport**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad.

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

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift för bygglovet på 17 037 kr enligt tabell A1.23 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 15 862 kr och en genomförandeavgift på 1 175 kr. Fakturan skickas separat.
3. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av carport.
4. Byggnadsnämnden tar ut en avgift för avslaget på 15 862 kr enligt tabell A20.01 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### **Jäv**

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

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

Detaljplanens bestämmelser är väldigt restriktivt avseende byggbar mark på husens baksida från gatan räknat. På kvarteret finns ett flertal liknande avvikelser. Byggnadsnämnden bedömer därför att ansökan om tillbyggnad på huvudbyggnaden kan bifallas, likaså ansökan om eldstad.

Gällande ansökan om carport instämmer byggnadsnämnden i tjänsteskrivelsens förslag och ansökan avslås.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL innebär bygglovet för tillbyggnad av huvudbyggnaden inklusive eldstad är 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 bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad och nybyggnad av carport på fastigheten Biskopsmössan 5. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P133/1957.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-05  
Ärenderedogörelse, 2024-03-27  
Ansökan, 2024-01-15  
Remissvar, 2024-03-10  
Remissvar, 2024-03-10  
Remissvar, 2024-03-17  
Remissvar, 2024-03-18  
Sökandes bemötande, 2024-03-25 och 2024-03-28  
Fasad-/plan-/sektionsritning, 2024-03-26  
Plan-/fasadritning, situationsplan, 2024-03-26

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Bruno Cordeiro Alves, bygglovhandläggare

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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Jan Kollberg (KD) – Bifall till den del av ansökan som avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt

installation av eldstad. Avslag till ansökan om bygglov för nybyggnad av carport enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Johan Stål (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 för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad och avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av carport.

### **Upplysningar bygglov för tillbyggnad**

#### **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.



**Övriga upplysningar**

**Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

Ägare till fastigheten Biskopsmössan 4

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 102

Diariernr: BN-2024/00091 (BN 2024-000160)

### **Borrmaskinen 1 och S:1 - Bygglov för nybyggnad av carport**

#### **Beslut**

- Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av sakägare och andra instanser.**
- Avgiften meddelas och debiteras senare enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.**

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

Byggnadsnämnden har utifrån tidigare lovgivning kännedom om att detaljplanens ursprungliga placering av byggnader varit svår att genomföra. På ansökt plats har bygglov getts för parkering. Därtill finns önskemål om att tillföra siktskydd mot fastigheterna i öster vilket ansökt carport skulle kunna få som funktion.

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser och därför måste sakägare ges möjlighet att yttra sig över ansökan. Därför beslutar byggnadsnämnden att återremittera ärendet för hörande av sakägare.

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av carport på fastigheten Borrmaskinen 1 och Borrmaskinen S:1. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P2020/19.

Carporten om 173 m<sup>2</sup> uppförs med grafitgrått papptak och stående faluröd lockpanel likt befintliga huvudbyggnader.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-02

Ärenderedogörelse, 2024-03-21

Situationsplan, 2024-02-15

Ansökan, 2024-02-15

Fasadritning, 2024-03-08

Planritning, 2024-03-08

### Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

### Förslag till beslut på sammanträdet

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

### Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet för hörande av sakägare och andra instanser.

### Beslutet ska skickas till

Sökande

## § 103

Diariernr: BN-2024/00098 (BN 2024-000150)

### **Röbäck 83:2 och 88:1 - Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skola**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skola till och med 2029-08-01.
2. Frågan om startbesked och slutbesked hanteras i ärende BN-2018/01310.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 9 400 kr enligt tabell A6.01 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

**Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 13 februari 2024 och handläggningstiden har överskridits med 1 vecka.**

#### **Motivering till beslutet**

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska 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. Den sökta åtgärden innebär en avvikelse mot gällande detaljplan avseende byggnadens placering. Föreslagen byggnad placeras på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas.

En förutsättning för att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna ges är att sökande har ansökt om ett tidsbegränsat bygglov och att åtgärden är av tillfällig karaktär. Utformningen bedöms vara av tillfällig karaktär och efter att tidsperioden har gått ut ska platsen återställas, vilket bedöms vara möjligt. Berörda sakägare och remissinstanser har givits möjlighet att inkomma med synpunkter. Sakägare har svarat att trafiksituationen och

bullret har försämrats av verksamheten. Gator och parker har besökt platsen inför att svara på remissen och uppmärksammat problemen som framförts. Det bedöms gå att lösa med åtgärder som görs utanför bygglovsprövningen. Bygglovsavdelningen bedömer att föreslagen placering av skolbyggnaden är godtagbar under rådande förhållanden. Med anledning av ovanstående kan tidsbegränsat bygglov beviljas med stöd av 9 kap 33 § PBL.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser förlängning av tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skola till och med 2029-08-01 på fastigheten Röbbäck 83:2 och Röbbäck 88:1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P56/1972.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-03-19

Ärenderedogörelse, 2024-03-18

Ansökan, 2024-02-13

Situationsplan, 2024-02-13

Huvudritning, 2024-02-13

Yttranden från sakägare

Yttranden från remissinstans

### Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

### Beslutsordning

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

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

**Giltighetstid**

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

**Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Sakägare som beslutet går emot

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 104

Diariernr: BN-2024/00107 (BN 2024-000154)

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

#### Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av kontorshus.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 48 175 kr enligt tabell A20.01 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### Motivering till beslutet

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. Förslaget bedöms inte uppfylla alla förutsättningar för att ge bygglov då ansökan innebär avvikelser från gällande detaljplan.

Av 9 kap. 31 b § PBL följer att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Den totala avvikelsen som detta ärende innebär är att byggnaden får två våningar samt en suterrängvåning utöver tillåtet våningsantal samt att byggrätten överskrids med 3 600 kvadratmeter. Avvikelsen bedöms inte vara liten.

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

Eftersom åtgärden inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov och att avvikelsen inte kan ses som liten så kan bygglov inte ges.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av kontorshus på fastigheten Stadsliden 3:10. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P06/44.

Den föreslagna kontorsbyggnaden ska uppföras i fem plan samt en suterrängvåning och ges en fasadbeklädnad med svarta metallkassetter och svart papptak. Parkeringsplatser finns i suterrängvåningen och även utanför byggnaden intill befintliga parkeringsplatser. Förslaget uppfyller tillgänglighetskraven. Förslaget strider däremot mot detaljplanen vad gäller överskriden byggrätt och våningsantal.

Sökanden har framfört att de ansökt om att göra en ny detaljplan där byggrätt för denna åtgärd skulle rymmas inom. Planarbetet i detta ärende har alldeles precis börjat däremot och ingen byggrätt har bestämts ännu. Vi kan alltså inte utgå ifrån att förslaget skulle bli planenligt i och med den nya detaljplanen heller.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-03-21  
Ärenderedogörelse, 2024-03-18  
Ansökan, 2024-02-13  
Situationsplan, 2024-03-01  
Planritningar, 2024-02-15 och 2024-03-01  
Fasadritningar, 2024-02-15 och 2024-03-01  
Sektionsritning, 2024-02-15  
Följebrev, 2024-03-01 och 2024-03-21  
Bullerutredning, 2024-03-01

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare



**Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) – Återremiss för hörande av sakägare och andra instanser.

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

**Beslutsordning**

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

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för återremiss.
- Nej-röst för att avgöra ärendet idag.

**Omröstningsresultat**

Med 6 nej-röster mot 5 ja-röster beslutar byggnadsnämnden att avgöra ärendet idag.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)		X
Mona Westman	(S)	X	
Sebastian Svahn	(S)	X	
<del>Novalie Lilja</del> Ers. Karin Svedlert	<del>(S)</del> (S)	X	
<del>Jonas Gustavsson</del> Ers. Albin Norman	<del>(S)</del> (S)	X	
Ulrik Berg	(M)		X
Maria Olsson	(V)		X
Jeanette Kjellberg	(MP)		X
<del>Wilma Hvirfvel</del> Ers. Alf Molin	<del>(L)</del> (L)		X
Jan Kollberg	(KD)		X
<b>Summa</b>		<b>5</b>	<b>6</b>

Ordföranden finner att det återstår tjänsteskrivelsens förslag att avslå ansökan om bygglov och byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget.

### **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"

## § 105

Diarienum: BN-2024/00127 (BN 2024-000238)

### Sörfors 10:27 - Bygglov för solenergianläggning på garage

#### Beslut

- Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för solenergianläggning på garage.
- Byggnadsnämnden beviljar startbesked för solenergianläggning på garage.

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

- Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
- Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas den i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 12 337 kr enligt tabell A1.31 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 11 162 kr och en genomförandeavgift på 1 175 kr. Fakturan skickas separat.

#### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden bedömer att området längs Morvägen i Sörfors inte har det höga kulturhistoriska värdet som skulle motivera att ansökan om solceller ska nekas.

Byggnadsnämndens beslutar därför att ansökan kan bifallas.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för montering av solcellspaneler på garagetak inom fastigheten Sörfors 10:27. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelserna 2480-P92/9.

Åtgärden innebär att svarta solcellspaneler monteras på det röda garagetakens södra takfall. Gällande områdesbestämmelser markerar området som ett bebyggelseområde med särskilt kulturvärde. Åtgärden bedöms inte vara lämplig på platsen då de svarta panelerna blir väldigt synliga i och med det röda taket samt då byggnaden är placerad ut mot vägen.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-04

Ärenderedogörelse, 2024-03-28

Ansökan, 2024-03-09

Situationsplan, 2024-03-09

Fasadritning, 2024-03-09

Produktinformation med illustration, 2024-03-12

Fotografier, 2024-03-09

### Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

### Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Alf Molin (L), Robert Axebro (C) och Jeanette Kjellberg (MP) – Bifall till ansökan om bygglov.

Maria Olsson (V) med instämmande av Jan Kollberg (KD) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### Beslutsordning

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

### Upplysningar

#### Kungörelse

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

#### Verkställbarhet

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

#### Slutbesked

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

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

#### Giltighetstid

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

#### 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"

## § 106

Diarienum: BN-2024/00114 (BN 2024-000108)

### Ön 4:34 - Bygglov för ändrad användning av kontorshus till enbostadshus

#### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning av kontorshus till enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för ändrad användning av kontorshus till enbostadshus.

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 den i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
5. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 17 625 kr enligt tabell A1.38 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 16 450 kr och en genomförandeavgift på 1 175 kr. Fakturan skickas separat.

#### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan gäller att återställa användningen av en tidigare bostad som planerats och använts som kontor tillbaka till bostad. Brister i tillgänglighet finns också utifrån dagens krav i BBR. Huset är över 100 år gammalt och en del av den ursprungliga bebyggelsen på Ön. Byggnadsnämnden anser att byggnaden är olämplig som kontor då den inte på något sätt anpassats till

den användningen. Ur kulturmiljösynpunkt finns också ett värde i att byggnaden åter blir bostad.

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

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av kontorshus till enbostadshus på fastigheten Ön 4:34. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P98/79.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-09

Ärenderedogörelse, 2024-04-09

Sektionsritning, 2024-02-26

Fasadritning, 2024-02-26

Planritning, 2024-02-26

Situationsplan, 2024-02-26

Remissvar, 2024-02-28

Remissvar, 2024-02-29

Remissvar, 2024-03-09

Remissvar, 2024-03-13

Följebrev, 2024-04-07

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Maria Olsson (V) – 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.

#### 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](https://shb.umea.se/ume-bygg-slut)

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

#### Giltighetstid

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

#### 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"

## § 107

Diariernr: BN-2024/00118 (BN 2024-000020)

### **Holmsund 4:66 - Förlängning av tidsbegränsat lov för ändrad användning från skola till utslussningsverksamhet till och med 2029-05-01**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för att bereda sökanden möjlighet att justera ansökan och delegerar till ordföranden att besluta i ärendet efter att ansökan justerats.
2. Avgiften meddelas och debiteras senare enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Byggnadsnämnden delar uppfattningen att fastigheten inte är långsiktigt lämplig att nyttjas som permanent boende. Dock är inte bristerna så stora att det inte går att fortsätta nyttjandet en tid. Nämnden anser att ett tidsbegränsat bygglov om två år kan vara acceptabelt utifrån gällande förutsättningar.

Om en sådan ansökan inkommer ges ordförande i delegation att besluta i ärendet.

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser förlängning av tidsbegränsat lov för ändrad användning från skola till utslussningsverksamhet till och med 2029-05-01 på fastigheten Holmsund 4:66. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P15/14 och genomförandetiden har inte gått ut.

Det finns en påbörjad detaljplan för berörd fastighet från den 15 september 2020 och prelimärt syfte är att pröva förutsättningarna för tillfällig vistelse, kontor och till viss del bostäder inom fastigheten.

Byggnadsnämnden beslutade om att inleda planläggning den 15 september 2020.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-10

Ärenderedogörelse, 2024-04-10

Ansökan, 2024-01-11

Situationsplan, 2024-01-11

Planritning, 2024-01-11

Yttrande från remissinstans, 2024-01-15

Yttrande från remissinstans, 2024-01-16

Yttrande från remissinstans, 2024-01-19

Yttrande från remissinstans, 2024-01-24

Yttrande från remissinstans, 2024-01-29

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Maria Olsson (V) och Jan Kollberg (KD) – Återremiss för att bereda sökanden möjlighet att justera förlängningstiden på ansökan till 2 år och delegation till ordföranden att besluta i ärendet efter att ansökan justerats.

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet för justering av ansökan och delegera till ordföranden att besluta i ärendet efter att ansökan justerats.

### **Beslutet ska skickas till**

Sökande

## § 108

Diarienum: BN-2024/00123 (BN 2024-000123)

### Lillskogen 3, 4 och 5 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports, parkeringsplatser och rivning av befintliga byggnader

#### Beslut

- Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av sakägare och andra instanser.
- Avgiften meddelas och debiteras senare enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

#### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan avviker från detaljplanen då inget underjordiskt garage planeras, något som var intentionen i detaljplanen. Anledningen är de kraftigt förändrade ekonomiska förutsättningarna. Ansökan har dock lyckats lösa nyttjande av byggrätt och friytor på ett väl fungerande sätt.

Ansökan avviker från detaljplanens bestämmelser och därför måste sakägare ges möjlighet att yttra sig över ansökan. Därför beslutar byggnadsnämnden att återremittera ärendet för hörande av sakägare.

#### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports, parkeringsplatser och rivning av befintliga byggnader på fastigheterna Lillskogen 3, 4, 5. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2022/1.

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

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-10

Ärenderedogörelse, 2024-04-10

Ansökan, 2024-02-07

Situationsplan, 2024-02-07  
Planritning, 2024-03-05  
Planritning, 2024-03-26  
Fasadritning, 2024-03-05  
Fasad-, plan- och sektionsritning, 2024-03-26  
Fasad- och sektionsritning, 2024-03-05  
Situationsplan rivning, 2024-03-26

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

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

Mikael Berglund (S) – Återremiss för hörande av sakägare och andra instanser.

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att återremittera ärendet för hörande av sakägare och andra instanser.

### **Beslutet ska skickas till**

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

## § 109

Diariernr: BN-2024/00136 (BN 2024-000088)

### **Backen 5:23 - Rivningslov för rivning av flerbostadshus och komplementbyggnad**

#### **Beslut**

**Byggnadsnämnden beslutar om anstånd att avvakta beslut för rivning av flerbostadshus och komplementbyggnad.**

#### **Motivering till beslutet**

Enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska rivningslov ges för en byggnad som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Vid prövningen ska både de allmänna intressena och byggnadsägarens enskilda intresse beaktas.

Enligt 9 kap. 28 § PBL får byggnadsnämnden besluta att ett ärende om lov som avser en byggnad som omfattas av ett påbörjat planarbete inte ska avgöras förrän planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet avgöras utan dröjsmål.

De byggnader som nu avses rivas har inget rivningsförbud i detaljplanen. Byggnaderna finns däremot upptagna i Byggnadsordningen för Grisbacka, Grubbe och Västerhiske som del av ett värdefullt bebyggelseområde. Som förhållningssätt för dessa byggnader anges att *äldre byggnader utmed (Grubbe)vägen ska bevaras och vårdas pietetsfullt.*

Men stöd av Byggnadsordningen kan det därmed konstateras att bostadshuset och uthuset är värdefulla ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Det är också konstaterat att de är bevarandevärda och ska vårdas. Byggnadsordningen gör dock ingen avvägning av de allmänna och enskilda intressena utan en bedömning behöver göras i varje enskilt fall.

För fastigheten finns ett pågående planarbete där ett planbesked för att inleda planläggning finns. I det pågående planarbetet har man angett att byggnadernas kulturhistoriska värde behöver utredas och att detta ska göras i en kulturmiljöutredning.

Men hänsyn till det pågående planarbetet görs bedömningen att frågan om rivningslov inte bör avgöras innan planarbetet har avslutats, eller åtminstone innan kulturmiljöutredningen har gjorts.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser rivning av flerbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Backen 5:23. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P98/1989.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-08

Ärenderedogörelse, 2024-03-27

Ansökan, 2024-01-29

Situationsplan, 2024-01-29

Foton, 2024-01-29

### Beredningsansvarig

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

### Föredragande

Catrin Sandström, enhetschef lov

### Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar 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"

## § 111

Diarienum: BN-2024/00005

### **Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden mars 2024**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden, mars 2024.

#### **Ärendebeskrivning**

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

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

1. Bygglov:

- 155 (63 + 92) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden och OVK (beviljade bygglov, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.

2. Bostadsanpassning:

- 81 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 1 039 815 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

#### **Anmälningssärenden**

- 8 dom/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 upphävt och 1 delvis ändrat BN beslut.
- 1 dom i överklagat detaljplaneärende.