

§ 212

Borrmaskinen 20, Borrmaskinen 21, Borrmaskinen S:1, Borrmaskinen 1

Diariennr: BN-2026/00125

Planbesked för Borrmaskinen 1 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Borrmaskinen 1 med flera.

Reservation

Maria Olsson (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag att inte inleda planläggning och meddelar att Västerpartiet kommer att lämna in en skriftlig reservation.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden anser att den aktuella planen har varit svår att genomföra och nämnden har därtill medgivit planstridiga bygglov. Nämnden anser därför att det är skäligt att ansökan bifalls.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att bekräfta befintliga förhållanden samt att skapa förutsättningar för inglasade balkonger och sophantering.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 3 km väster om Umeå stadskärna och har en total area på ca 4 400 m². Området avgränsas av Sandåsvägen i söder och Utfartsvägen i väst.



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandens avsikt med ansökan är att ändra detaljplanen i syfte att bekräfta de byggnader som faktiskt har uppförts inom området. Detta mot bakgrund av att de kulturvärden som detaljplanen avsåg att bevara inte längre finns kvar.

Därutöver finns andra avvikelser från detaljplanen som sammantaget begränsar möjligheterna att utveckla området, exempelvis för framtida inglasning av balkonger och sophertering. I samband med tidigare bygglovsprövning har det konstaterats att de befintliga balkongerna inte rymms inom detaljplanens angivna byggrätt.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Övergripande utveckling

Området omfattas av *Fördjupningen för Umeå* och ansökan bedöms vara förenlig med denna. Eftersom ansökan syftar till att bekräfta befintliga förutsättningar och inte innebär att några nya bostadsenheter tillskapas, bedöms åtgärden inte bidra i någon nämnvärd omfattning till översiktsplanens intentioner.

Historik

Gällande detaljplan 2480K-P2020/19 medger område för bostadsändamål och komplementbyggnader. Detaljplanen antogs 2018 men fick laga kraft först 2020 efter att den överklagats. Byggnadsnämnden beviljade 2022 bygglov för flerbostadshus inom planområdet.

Vid genomförandet har flera avsteg från detaljplanens intentioner förekommit. Bland annat har den byggnad som reglerats med *q – skydd av kulturvärden*, utpekad i *Byggnadsordning Väst på stan*, ersatts med förrådsbyggnad. I samband med rivningslovet bedömde Västerbottens museum att de kulturvärden som detaljplanens q-bestämmelse avser att skydda därmed har gått förlorade.

Vidare har byggrätt avsedd för bostadsändamål i stället använts för carport, trots att detaljplanen avsåg att parkering skulle lösas genom ett underjordiskt garage.

Det konstaterades även att balkonger uppförts utan bygglov på mark som enligt detaljplanen är avsedd för komplementbyggnader. Byggnadsnämnden beviljade den 16 oktober 2024 bygglov i efterhand för balkongerna. Beslutet överklagades och upphävdes av Länsstyrelsen genom beslut den 12 september 2025. Länsstyrelsen gjorde bedömningen att avvikelserna inte kan ses som liten då balkonger är mätvärda och i sin helhet placerade på mark avsedd för komplementbyggnader.

Service och infrastruktur

Fastigheterna ingår i verksamhetsområde för alla tre nyttigheter (dagvatten, vatten och avlopp). Det finns goda förutsättningar för hållbara färdssätt med närhet till kollektivtrafik samt huvudnät för gång- och cykel.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Platsen bedöms i sig vara lämplig för bostadsändamål i enlighet med övergripande mål. Den efterfrågade planändringen bedöms dock i begränsad omfattning bidra till kommunens övergripande utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål. Området är till största del redan färdigställt och planens huvudsakliga syfte bedöms därmed redan vara genomfört. Förslaget innebär inte att nya bostadsenheter tillskapas och bedöms inte heller generera ett sådant tillskott av verksamheter, service eller offentliga kvaliteter att det medför allmän nytta ur ett kommunövergripande perspektiv. Mot denna bakgrund anses det inte motiverat att prioritera kommunens planresurser för ändamålet.

Sammantagen bedömning

Platsen bedöms i sig vara lämplig för bostadsändamål utifrån de övergripande målen. Att ändra en relativt ny detaljplan för att anpassa den till redan utförda avvikelser bedöms däremot motverka detaljplanens funktion och minska förutsägbarheten i planprocessen.

Den efterfrågade planändringen tillskapar inte nya bostadsenheter eller medföra sådan allmän nytta att kommunens planresurser bör prioriteras för ändamålet.

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 ny plan att ta ett helhetsgrepp utifrån de beslut som är givna i strid mot den gällande planen. Bedömningen är att övriga avvikelser bör behandlas och belysas i ett sådant helhetsgrepp,

liksom förutsättningarna för eventuell framtida utveckling av fastigheten. Vidare 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

Om planarbete inleds står exploatören för kostnaderna för det framtida planarbetet. Inför start av planarbetet kommer ett plankostnadsavtal tecknas.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 3, 12 875 kr.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-09-11
Bilaga, Yttrande från sökande

Beredningsansvarig/Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Inleda planläggning.

Maria Olsson (V) – Inte inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut. Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning.

Omröstning begärs.

Beslutsgång

Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för att inleda planläggning.
- Nej-röst för att inte inleda planläggning.

Omröstningsresultat

Med 8 ja-röster mot 3 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att inleda planläggning.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)		X
Mona Westman	(S)	X	
Sebastian Svahn	(S)	X	
Novalie Lilja	(S)	X	
Jonas Wenngren	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)	X	
Maria Olsson	(V)		X
Jennifer Forssell	(MP)		
Ers. Joel Berglund	(MP)	X	
Bardo Laajab	(L)	X	
Fredrik Nyberg	(KD)		X
Summa		8	3

Reservation från Maria Olsson (V)

"Vänsterpartiet reserverar sig mot beslutet att i efterhand justera detaljplanen för Borrmaskinen 1. Projektet har präglats av flera avvikelser från detaljplanen i flera omgångar och dessutom har balkonger byggts utan bygglov. Vi anser inte att det är byggnadsnämndens ansvar att i efterhand "städa" genom att lägga resurser på att ta fram en ny detaljplan."

Beslut och information ska skickas till

Sökanden