

Byggnadsnämnden

Tid:	Onsdagen den 23 september 2026 kl. 09:05–12:00, 13:00-13:55	
Plats:	Kommunstyrelsens mötesrum	
Beslutande:	Mikael Berglund (S), ordförande Robert Axebro (C), vice ordförande Mona Westman (S) Sebastian Svahn (S), ej § 218 Karin Svedlert (S) ersättare för Sebastian Svahn (S) § 218 Novalie Lilja (S) Jonas Wenngren (S) Ulrik Berg (M) Maria Olsson (V) Joel Berglund (M) ersättare för Jennifer Forssell (MP) Badro Laajab (L) Fredrik Nyberg (KD)	
Övriga deltagare:	Se sidan två	
Utses att justera:	Robert Axebro	
Sekreterare:	Digital signering Hannele Häkkinen	§ 197–198, 200–222
Ordförande:	Digital signering Mikael Berglund	
Justerare:	Digital signering Robert Axebro	

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ:	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2026-09-23
Anslaget har satts upp:	2026-09-29
Anslaget tas ner:	2026-10-21
Förvaringsplats:	Stadshuset, Bygglövsavdelningen
Underskrift:	Digital signering Hannele Häkkinen

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Karin Svedlert (S) § 197–198, 200–217, 219–222

Kennet Hedlund (S)

Marianne Löfstedt (M)

Elli-Mari Lundgren (M) § 197–198, 200–211

Johan Stål (V) § 197–198, 200–208, 210–218, 220–222

Kim Åström (V)

Alf Molin (L) § 197–198, 200–211

Tjänstepersoner

Peter Thuresson, statistiker § 197–198

Marie Häggström, lantmäterichef § 197–198, 200–204

Anna Flatholm, stadsarkitekt § 197–198, 200–211

Niklas Forsgren, kommunikatör § 197–198, 200–211

Magdalena Blomquist, planarkitekt § 197–198, 200–212

Sara Israelsson, planarkitekt § 200–204

Kajsa Jacobsson, planarkitekt § 200–212

Anne Friedrich, planarkitekt § 205–211

Susanne Ohlsson, planarkitekt § 205–211

Vide Edenor, planarkitekt § 205–211

Fredrik Björkman, planarkitekt § 205–211

Patrik Gredemyr, planarkitekt § 205–211

Magdalena Salmi, bygglovshandläggare § 212–215

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare § 212–221

Emelie Wållberg, enhetschef lov § 212–222

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 212–222

Anna-Karin Risnert, bygglovshandläggare § 217–221

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

- § 197 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, september
- § 198 Information: Att kunna bo kvar, Äldre i flerbostadshus i Umeå kommun
- § 200 Taxa för byggnadsnämndens verksamheter
- § 201 Remiss: Informationssäkerhetspolicy och Informationssäkerhetsriktlinjer
- § 202 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 203 Detaljplaneavdelningen informerar, september
- § 204 Detaljplan för Brinken 1 med flera
- § 205 Detaljplan för Backen 5:41 med flera
- § 206 Detaljplan för Sörfors 4:6 och Sörfors 27:4
- § 207 Detaljplan för Resedan 21 med flera
- § 208 Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1
- § 209 Ändring av detaljplan för Uttern 2 med flera (2480K-P08/67)
- § 210 Detaljplan för Bladet 2
- § 211 Detaljplan för Ön 1:96 med flera (broetapp)
- § 212 Planbesked för Borrmaskinen 1 med flera
- § 213 Bygglovsavdelningen informerar, september
- § 214 Täfteå 4:8 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre st enbostadshus
- § 215 Anumark 1:25 - Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av hotell och parkeringsplatser till och med 2036-09-23
- § 216 Västerteg 2:51 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad - efter återremiss
- § 217 Horisonten 9 - Bygglov för uppförande av plank
- § 218 Forsete 22 - Bygglov för fasadändring av radhus
- § 219 Logistiken 4 - Bygglov för nybyggnad av industribyggnad, komplementbyggnad och parkeringsplatser
- § 220 Stöcke 14:16 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning/flytt av befintlig byggnad
- § 221 Skravelsjö 1:27 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport
- § 222 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden juni och augusti 2026

§ 197

Diariernr: BN-2026/00008

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, september

Beslut

1. Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan för dagens sammanträde.
2. Byggnadsnämnden noterar att följande anmäler jäv:
 - Johan Stål (V), ersättare, i ärende 13 (§ 209) Ändring av detaljplan för Uttern med flera (2480K-P08/67).
 - Sebastian Svahn (S), ledamot, i ärende 22 (§ 218) Forsete 22 – Bygglov för fasadändring av radhus.
 - Johan Stål (V), ersättare, i ärende 23 (§ 219) Logistiken 4 – Bygglov för nybyggnad av industribyggnad, komplementbyggnad och parkeringsplatser.

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 23 september 2026 och anmälan 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 2026-09-23

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 198

Diariernr: BN-2026/00294

Information: Att kunna bo kvar, Äldre i flerbostadshus i Umeå kommun

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av rapporten Att kunna bo kvar, Äldre i flerbostadshus, Umeå kommun 2025.

Ärendebeskrivning

För att förstå hur väl bostadsbeståndet möter äldres behov har Umeå kommun år 2025 genomfört en tillgänglighetsinventering i flerbostadshusbeståndet. Den ger svar på hur äldre personer upplever tillgängligheten för de bostäder som finns i kommunen och vilka förbättringar som generellt kan behövas. Beståndet avser både tillhörande privata fastighetsägare och det bestånd som ägs av allmännyttan.

Andelen äldre har ökat mycket och fortsätter att öka i framtiden. Det betyder att vikten av tillgänglighet angår allt fler och att behoven ökar. Fler som är över 80 år betyder fler med nedsatt rörlighet och större tryck på tillgängliga bostäder.

Undersökningen genomförs i enlighet med beslut tagna av Umeå Kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige antog i november år 2022 "Umeå kommuns bostadsförsörjningsprogram 2022–2030".

I programmet listas ett antal mål och åtgärder som ska vidtas samt ansvariga verksamheter, bland annat att kommunen ska genomföra undersökningar för att utforska hur tillgängligheten är i boendet.

Rapporten visar att det finns stora skillnader i tillgänglighet i och omkring bostaden bland äldre som bor i flerbostadshus i Umeå kommun.

Bilaga

Rapport: Att kunna bo kvar, Äldre i flerbostadshus, Umeå kommun 2025

Föredragande

Peter Thuresson, statistiker

§ 200

Diariernr: BN-2026/00114

Taxa för byggnadsnämndens verksamheter

Beslut

Byggnadsnämnden antar *Taxan för byggnadsnämndens verksamheter* med ikraftträdande 2027-01-01.

Ärendebeskrivning

Taxan för byggnadsnämndens verksamheter arbetades fram och beslutades av kommunfullmäktige i nuvarande format första gången hösten 2020. Taxan har därefter årligen uppdaterats, samt justerats utifrån SKR index för kommunala verksamheter (PKV).

Ny taxa med ikraftträdande 2027-01-01 beslutades i kommunfullmäktige den 15 juni 2026. Efter beslut i kommunfullmäktige har behovet av mindre justering och ett förtydligande av text identifierats.

Genomförd justering:

- Texten gällande debitering vid avslag har förtydligats. Nu framgår tydligare av texten att byggnadsnämnden i undantagsfall kan nyttja timdebitering vid ett beslut om avslag (s.7). *"Avgift för handläggningen utgår även om ansökan avslås eller om startbesked nekas. För sådana ärenden debiteras i normalfallet avgiften enligt tabellen för den sökta åtgärden. Debitering kan i undantagsfall ske enligt tabell A20."*
- En kortare beskrivande text har tillförts tabell A20.01 *"Beslut om att avslå en ansökan eller anmälan, i ärenden där endast en mindre del av handläggningens arbetsmoment är genomförda."*
- Begreppsförklaringen (s.25) gällande begreppet Liten avvikelse, har justerats till: *"En liten avvikelse från gällande detaljplan eller gällande områdesbestämmelser."*

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-07-16
Taxa för byggnadsnämndens verksamheter

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas för kännedom till

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 201

Diariernr: BN-2026/00226

Remiss: Informationssäkerhetspolicy och informationssäkerhetsriktlinjer

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrande över remissen *Informationssäkerhetspolicy och informationssäkerhetsriktlinjer* enligt nedan.

Ärendebeskrivning

Enligt kommunstyrelsens beslut avseende aktualitets- och relevansprövning av styrande dokument i april 2024 ska informationssäkerhetspolicy samt riktlinje för informationssäkerhet revideras.

Den reviderade informationssäkerhetspolicyn har uppdaterats utifrån ny lagstiftning på informationssäkerhetsområdet (cybersäkerhetslagen) och det förändrade omvärldsläget. Policyn syftar till att beskriva informationssäkerhetsarbetets övergripande inriktning.

Den nuvarande informationssäkerhetsriktlinjen är mycket omfattande och kommer i samband med revideringen att delas upp och omhändertas utifrån olika områden, för en tydligare och mer ändamålsenlig styrning av informationssäkerhetsarbetet.

Den reviderade riktlinjen "systematiskt informationssäkerhetsarbete" har uppdaterats utifrån ny lagstiftning inom informationssäkerhetsområdet (cybersäkerhetslagen) och det förändrade omvärldsläget. Riktlinjen syftar till att stödja nämndernas arbete genom att beskriva och konkretisera de fokusområden som Umeå kommuns verksamheter ska arbeta med för att uppnå ett systematiskt och riskbaserat informationssäkerhetsarbete i enlighet med lagstiftning och relevanta standarder.

Den reviderade informationssäkerhetspolicyn och den reviderade riktlinjen för informationssäkerhet har nu remitterats till kommunens nämnder för yttrande senast 5 oktober 2026.

Byggnadsnämndens yttrande

Byggnadsnämnden bifaller informationssäkerhetspolicyn och dess riktlinjer i föreslagen utformning. Dokumenten är tydligt skrivna och kommer ge stöd för nämndens verksamheter i det systematiska arbetet inom området.

En fullständig informationskartläggning samt informationssäkerhetsklassning genomfördes av nämndens verksamheter i samband med ett omfattande arbete med verksamheternas informationshanteringsplaner (IHP) under 2024. Informationshanteringsplanerna förvaltas av respektive verksamhet och uppdateras vid behov.

Nämnden ser ett stort värde i att kommunens gemensamma kunskapsnätverk gällande informationssäkerhet fortsatt bistår i arbete för att säkerställa att det systematiska arbetet inom detta område kan genomföras samt upprätthållas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-09-10

Protokollsutdrag KSNAU 2026-05-05 § 172

Remissversion: Informationssäkerhetspolicy

Remissversion: Riktlinjer systematiskt informationssäkerhetsarbete

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Marie Häggström, lantmäterichef

Karin Strömberg, koordinator

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

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

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2026-09-23

Beslutet ska skickas till
Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

§ 202

Diariernr: BN-2026/00011

Information från planeringsutskottets sammanträden

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 8 september 2026 bland annat gällande:

- Markanvisning inom del av Grisbacka 17:11, NLC PARK Västerslätt
- Ön 1:96 – Överklagan av dom
- Revidering av föreskrifter om avfallshantering för Umeå kommun
- Utredning om förenklingar vid åtgärder på det nationella och regionala vägnätet
- Umeå kommuns yttrande över Trafikföreskrifter för sänkt hastighet på väg 522 Röbäck - Stöcksjö
- Remiss: Översyn av förordningen om myndigheters klimatanpassningsarbete
- Informationsärenden
 - Status på bostadsmarknaden

Beredningsansvariga/Föredragande

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Mikael Berglund, ordförande

§ 203

Diariennr: BN-2026/00137

Detaljplaneavdelningen informerar, september

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information om:

- BN-2021/00175 Detaljplan för Nyskogen 1:1 m.fl. (Dåva/Umeå Eco Industrial Park) skickas preliminärt ut på samråd under v. 41.
- Arbetet med landsbygdsplanering (metodbeskrivning och pågående prioritering av ärenden) – landsbygdsgruppen.

Beredningsansvariga/Föredragande

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Sara Israelsson, planarkitekt

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

§ 204

Umeå 2:1, Umeå 5:51, Brinken 1

Diariernr: BN-2021/02177

Detaljplan för Brinken 1 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden bordlägger ärendet fram till nämndens sammanträde den 21 oktober 2026.

Syfte

Preliminärt syfte med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder med hänsyn till kulturmiljön samt underjordiskt garage.

Ärendebeskrivning

Upphäv plan

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) upphävde i en dom 2021-03-26 den tidigare detaljplanen för del av fastigheten Umeå 2:1 m.fl. som antogs av kommunfullmäktige den 28 oktober 2019. Domen grundade sig i att planen inte tillräckligt motiverade särskilda skäl för upphävande av strandskyddsbestämmelserna. Enligt MÖD var det inte tillräckligt motiverat varför samma antal bostäder inte kunde placeras på annan plats, utanför strandskyddat område. Domstolen menade på att det inte fanns skäl för kommunens resonemang om att hela området skulle vara ianspråktaget eller att området skulle behövas för att tillgodose ett mycket angeläget allmänt intresse.

Planbesked

Fastigheten Brinken 1 m.fl. fick planbesked den 11 januari 2022. Kommunen gjorde då bedömningen att en ny plan kan utformas på ett sätt som innebär bättre förutsättningar för att upphäva strandskyddet. Bebyggelsen kan disponeras på ett sätt som innebär betydligt mindre inskränkningar i allmänhetens tillgång till parkmarken inom strandskyddat område än den upphävda planen.

Enligt ansökan vill sökande riva befintliga byggnader inom Brinken 1 och Umeå 5:51 och uppföra två bostadshus i 8–10 respektive 4–6 våningar.

Kända förutsättningar

Översiktsplan

Det aktuella området omfattas av fördjupad översiktsplan för de centrala stadsdelarna. Planområdet är beläget inom 1,5 km från Umeå centrum och 3,5 km från universitetsområdet. Busshållplats för stomlinjetrafiken finns i områdets närhet samt gång- och cykelvägar.

Gällande detaljplan

Planområdet består till största del av icke planlagd mark. Fastigheten Brinken 1, i hörnet vid korsningen Västra Brinkvägen och Kvarnvägen, omfattas av detaljplan 2480K-P114/1985. Enligt gällande plan medges bostadshus i två våningar, placerat mot Kvarnvägen.

Kulturmiljö

Befintliga byggnader inom Umeå 5:51 och Brinken 1 är enligt byggnadsordningen för Väst på stan utpekade som särskilt värdefulla enstaka hus. Båda byggnaderna är uppförda på 1930-talet och är ritade av Dennis Sundberg. En kulturhistorisk utredning gjordes den 22 november 2023 som redovisar att det under utredningen inte har framkommit något som föranleder ändring av det ställningstagandet. Vidare redovisas att byggnaden inom Brinken 1 är den mest oförvanskade av de utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna inom planområdet. Utredningen framhäver att vägen mellan Umeå 5:51 och Brinken 1 har begränsad historisk betydelse vilket innebär att området närmast Kvarnvägen, mellan befintliga byggnader, tål ny bebyggelse förutsatt att den tar hänsyn till platsen enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen.

Utredningens rekommendationer är att befintliga utpekade byggnader inom Umeå 5:51 och Brinken 1 förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelse i detaljplanen. Vidare rekommenderas att ny bebyggelse begränsas till ett stråk längs Kvarnvägen, för att bevara det gröna sammanhängande stråket längs älven. Ny bebyggelse bör begränsas i höjd, yta och volym för att bevara öppenheten och siktlinjer mot älven. Trä rekommenderas som fasadmateriäl i ljusa kulörer för att förstärka sambandet inom bebyggelsemiljön och likaså sadeltak.

Strandskydd

Hela planområdet omfattas av strandskydd och den preliminära bedömningen är att det endast bedöms möjligt att upphäva strandskyddet för redan ianspråktagen mark enligt 7 kap. 18 e § 1p. miljöbalken.

Skredrisk

Området närmast älvbrinken består av branta slänter som är riskområde för lokala ytliga skred. Enligt beräkningar i stabilitetsutredningen som gjordes i ärendet för den upphävda detaljplanen, visas att slänten står i sin naturliga rasvinkel och därmed har den inga säkerhetsmarginaler mot eventuella skred vid exempelvis intensiva regn, höga vattenflöden eller ökad erosion i älven. Även växtlighetens utseende i slänten påvisar pågående rörelser i slänten. Trycket av ny bebyggelse på krönet medför risk för större ras längs slänten och stabilitetsåtgärder behöver därför vidtas för att möjliggöra för ny bebyggelse.

I samband med planstarten av aktuellt ärende förtydligades beräkningarna från utredning utifrån den nya kravbilden på stabilitetsåtgärder. Slutsatsen är att behovet av avlastning har ökat från cirka 3 meter till motsvarande 4–5 meter jord, framför allt längs släntkrönet. Ytterligare möjliga lösningar som presenteras är att flacka ut hela slänten eller utöka strandpromenaden mot vattnet och anlägga en stödmur mot slänten som fungerar som tryckbank. Båda lösningarna som föreslås innebär intrång i naturmarken och kommunen har tidigare gjort bedömningen att en sådan utbyggnad av strandpromenaden inte är aktuell med hänsyn till möjlig påverkan på artskyddshanteringen i andra projekt.

Byggnaden inom Umeå 5:51 ligger inom det område som enligt utredningen behöver stabiliseras medan byggnaden inom Brinken 1 ligger inom stabil mark.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen utifrån befintliga underlag är att det är lämpligt att pröva ny bebyggelse på redan ianspråktagen mark inom fastigheten Umeå 5:51 och del av Umeå 2:1.

Beslutsunderlag

Planbesked, daterad 2022-01-11

Kulturhistorisk utredning, daterad 2023-11-22

Utlåtande stabilitet, daterad 2024-09-03

Stabilitetsutredning Västra Brinkvägen med bilaga (togs fram i samband med ärendet för den plan som upphävdes), daterad 2014-11-07, rev. 2017-02-24

Beredningsansvariga

Sara Israelsson, planarkitekt

Johanna Söderlund, planchef

Föredragande

Sara Israelsson, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) och Maria Olsson (V) – Bordläggning fram till sammanträdet i oktober.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bordlägga ärendet fram till nämndens sammanträde i oktober.

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 205

Backen 3:29, Backen 3:50, Backen 5:41

Diariernr: BN-2023/00695

Detaljplan för Backen 5:41 med flera

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Backen 3:29 med flera (BN-2020/02400).
2. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Backen 3:50 samt del av Backen 3:29 (BN-2022/01607).
3. Byggnadsnämnden beslutar att fortsatt handläggning av de två ovan nämnda planärendena sker i ärendet för Backen 5:41 med flera (BN- 2023/00695).

Ärendebeskrivning

I augusti 2023 lämnades positivt planbesked för Backen 5:41 m.fl.

Byggnadsnämnden lämnade positivt planbesked för Backen 3:29 m.fl. (BN-2020/02400) i maj 2022 och för Backen 3:50 samt del av Backen 3:29 (BN-2022/01607) i december 2022. Områdena är belägna cirka tre kilometer väster om Umeå centrum, längs Backenvägen.

De tre geografiskt sammanhängande områdena har ett tydligt funktionellt samband och bedöms lämpliga att hantera inom ramen för en gemensam detaljplan. Därför utökas planområdet för detaljplanen Backen 5:41 m.fl. till att även inkludera områdena som omfattas av planbeskeden BN-2022/01607 och BN-2020/02400, se figur 1 nedan. Det möjliggör ett helhetsperspektiv på markanvändning, bebyggelse, infrastruktur, service och grönstruktur samtidigt som planläggningen effektiviseras. En sammanhållen planprocess skapar bättre förutsättningar för hållbara färdvägar, sammanhängande gröna stråk och goda samband mellan områdets olika funktioner. Sammantaget bidrar en gemensam detaljplan till ett effektivt resursutnyttjande och en långsiktigt hållbar utveckling av området. I samband med detta avslutas planärendena BN-2022/01607 och BN-2020/02400.



Figur 1. Ortofoto med de tre planbeskeden som ett sammanhängande område, markerat i vitt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-09-09

Beredningsansvariga

Anne Friedrich, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Anne Friedrich, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökande i ärende BN-2020/02400, BN-2022/01607 och BN-2023/00695.

§ 206

Sörfors 27:4, Sörfors 4:6

Diariennr: BN-2026/00380

Detaljplan för Sörfors 4:6 och Sörfors 27:4

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Sörfors 4:6 (BN- 2024/00074).
2. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Sörfors 27:4 (BN- 2024/00093).
3. Byggnadsnämnden beslutar att fortsatt handläggning av de två ovan nämnda planärendena sker i nytt ärende, detaljplan för Sörfors 4:6 och 27:4 (BN-2026/00380).

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden har inlett planläggning inom Sörfors 4:6 (BN-2024/00074) och Sörfors 27:4 (BN-2024/00093). Syftet med detaljplanerna är planläggning av bostäder och skolverksamhet. Syftet är också att anpassa bebyggelse efter områdets topografi och beakta kultur- och naturvärden. Planarbetet ska påbörjas under hösten 2026. Eftersom områdena är geografiskt sammanhängande och har samma syfte bedöms det lämpligt att de hanteras i ett gemensamt ärende.



Planområdena Sörfors 4:6 och Sörfors 27:4. Sörfors by ligger nordväst om planområdena.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-09-09

Beredningsansvariga

Susanne Ohlsson, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Susanne Ohlsson, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökande i ärende BN-2024/00074 och BN-2024/00093.

§ 207

Resedan 22, Resedan 21, Resedan 24

Diariernr: BN-2026/00365

Detaljplan för Resedan 21 med flera

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Resedan 21 och 22 (BN-2019/02086).
2. Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Resedan 24 (BN- 2019/01163).
3. Byggnadsnämnden beslutar att fortsatt handläggning av de två ovan nämnda planärendena sker i nytt ärende, detaljplan för Resedan 21 med flera (BN-2026/00365).

Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget centralt i Holmsund och omfattar fastigheterna Resedan 21, 22 och 24. Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för bostäder inom området. Kommunfullmäktige antog en detaljplan för fastigheterna Resedan 21, 22 och 24 under 2018 (BN-2014/00468) men beslutet om antagande upphävdes av mark- och miljödomstolen. Därefter har byggnadsnämnden på nytt inlett planläggning inom Resedan 21 och 22 (BN-2019/02086) respektive Resedan 24 (BN-2019/01163). Eftersom planområdena är geografiskt sammanhängande och detaljplanerna har samma övergripande syfte, bedöms det lämpligt att de hanteras i ett gemensamt planärende.



Kartbild visar de två angränsande planområdena, markerat i vitt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-09-09

Beredningsansvariga

Vide Edenor, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Vide Edenor, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökande i ärende BN-2019/02086 och BN-2019/01163.

§ 208

Ersmark 6:37, Ersmark 21:1

Diariennr: BN-2020/00255

Detaljplan för del av fastigheten Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1

Beslut

Byggnadsnämnden rättar skrivfel enligt 36 § förvaltningslagen (2017:900) avseende användning av [E₂] där det borde vara [E₃] i planbestämmelserna på plankartan som byggnadsnämnden antog den 11 juni 2026 § 133.

Ärendebeskrivning

Detaljplanen för del av fastigheterna Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1 har antagits av byggnadsnämnden den 11 juni 2026, § 133.

I 36 § förvaltningslagen (2017:900) anges att beslut som innehåller uppenbar oriktighet till följd av myndighetens eller någon annans skrivfel, räknefel eller liknande förbiseende får rättas av den myndighet som har meddelat beslutet.

I aktuell detaljplan finns ett skrivfel gällande beteckning för användningen pumpstation. Denna beteckning ska vara [E₃] och inte som tidigare var angivet [E₂].

Eftersom oriktigheten har upptäckts med normal iakttagelseförmåga samt är odiskutabel till sin funktion för detaljplanen har det bedömts att en rättelse av detaljplanen kan göras.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-09-01

Plankarta, antagandehandling – rättelse 2026-09-01

Beredningsansvariga

Johanna Söderholm, planchef

Fredrik Björkman, planarkitekt

Föredragande

Fredrik Björkman, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Sökande

§ 209

Renen 4

Diariennr: BN-2026/00021

Ändring av detaljplan för Uttern 2 med flera (2480K- P08/67)

Beslut

Byggnadsnämnden antar ändring av detaljplan för Uttern 2 med flera (2480K-P08/67) enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Jäv

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

Syfte

Syftet med planen är att upphäva gällande tomtindelning för att möjliggöra fastighetsbildning enligt detaljplan 2480K-P08/67.

Ärendebeskrivning

Ärendet med att upprätta ändringen av detaljplan påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 17 april 2026.

Planförslaget innebär en ändring av befintlig detaljplan för att möjliggöra en annan fastighetsindelning än den som tomtindelningen tillåter, i övrigt gäller den gamla detaljplanen och dess bestämmelser. Ändringen bedöms inte avvika från gällande fördjupad översiktsplan, fördjupning för Umeå och fördjupning för Centrala stan eller från Länsstyrelsen Västerbottens granskningsyttrande över dessa.

Ärendet har handlagts med så kallat förenklat standardförfarande, med ett samråd innan antagande. Det förenklade förfarandet kan användas för att ta bort planbestämmelser som avser hur området ska vara indelat i fastigheter.

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

Samråd

Av de synpunkter som har kommit in under samrådstiden 27 maj – 17 juni 2026 har en samrådsredogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av redogörelsen framgår det bland annat att Länsstyrelsen med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, bedömt att ett antagande av ändringen av detaljplanen inte kommer att prövas.

Övriga synpunkter som inkommit har inte heller föranlett någon ändring av planförslaget.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-06-22

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad september 2026
- Planbeskrivning daterad september 2026

Beredningsansvariga

Fredrik Björkman, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Fredrik Björkman, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

§ 210

Bladet 2

Diariennr: BN-2020/01574

Detaljplan för Bladet 2

Beslut

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

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för nybyggnad av flerbostadshus. Vidare är syftet att tillgodose behovet av en god ljudmiljö, kvalitativ friyta och parkering för de boende, samt att säkerställa en anpassning till omgivningen avseende form, material och skuggning/insyn.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 23 april 2025. Aktuell detaljplan möjliggör för cirka 20 bostäder i form av ett flerbostadshus. Utifrån planområdets storlek och läge, i form av en entré till området, bedöms en bebyggelse om maximalt fyra våningar vara lämplig för platsen. Dels sett till stadsbilden och omgivningspåverkan, dels utifrån behovet av friyta och parkering, vilket planen säkerställer genom prick- respektive korsmark. Vidare säkerställer detaljplanen god sikt vid det cykelövergångsställe som ligger söder om planområdet.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och svarar väl mot att kommunen ska växa till 200 000 invånare genom att prioritera tät bebyggelse inom femkilometersstaden och att tillgänglig mark med närhet till centrum, särskilt i anslutning till kollektivtrafikens stomlinjer, ska nyttjas effektivt utifrån platsens förutsättningar.

Samråd/Granskning

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

Samråd hölls under tiden 27 februari – 27 mars 2026 med ett samrådsmöte den 11 mars 2026. Planförslaget var på granskning mellan 29 maj – 12 juni 2026.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att det finns en oro från grannar kring stadsbilden, omgivningspåverkan i form av skuggning och insyn samt trafiksäkerheten kring planområdet.

Umeå kommun, Detaljplanering gör bedömningen att planen möjliggör för en effektiv markanvändning i enlighet med översiktsplanens riktlinjer och utifrån platsens förutsättningar i förhållande till buller, trafik och omgivningspåverkan i form av skuggning/insyn. Bedömning är därmed att en förnyad granskning inte behöver ske.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-09-03

Antagandehandlingar

- Plankarta, daterad september 2026
- Planbeskrivning, daterad september 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande, daterat september 2026
- Samrådsredogörelse, maj 2026

Beredningsansvariga

Patrik Gredemyr, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Patrik Gredemyr, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

Sakägare som yttrat sig

§ 211

Ön 1:96

Diarienum: BN-2024/00060

Detaljplan för Ön 1:96 med flera (broetapp)

Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Ön 1:96 med flera, broetapp.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Ön 1:96 med flera, broetapp, enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för infrastruktur i form av två gång- och cykelbroar samt förbindelse mellan dem på Norra Ön.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 19 mars 2024.

Detaljplanen ger förutsättningar för två nya gång- och cykelbroar över Umeälven, som förbinder Ön med omgivande stadsdelar, samt en gång- och cykelväg mellan dessa broar över Ön. De nya broarna ansluter till befintliga gång- och cykelstråk på Teg, vid Norra Obbolavägen, respektive Öbackaparken.

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning har därför genomförts. Genomförandet av detaljplanen kräver även tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken, vilket hanteras i en separat process.

Detaljplanen överensstämmer med intentionerna för nya gång- och cykelbroar i översiktsplan, Fördjupning för Ön, antagen 2008. Broarna och gång- och cykelkopplingen däremellan planläggs som en första etapp av planerad utveckling på Norra Ön.



Illustration av ny gång- och cykelförbindelse mellan Teg – Ön – Öbacka.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Planen handläggs med utökat planförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 17 februari – 14 mars 2025 samt granskning under tiden 20 februari – 22 mars 2026. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Samrådsmöte hölls den 25 februari 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att planhandlingarna har kompletterats med

reglering och beskrivningar avseende skyddsåtgärder kring artskydd samt geoteknik och erosion.

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

Antagande av detaljplanen föreslås överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att broarna är ett viktigt projekt för kommunen och av stort allmänt intresse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-06-24

Antagandehandlingar

- Plankarta, daterad maj 2026
- Planbeskrivning, daterad maj 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande, daterat maj 2026
- Samrådsredogörelse, daterad februari 2026
- Miljökonsekvensbeskrivning, daterad juni 2026

Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till

Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till

detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- Sakägare som yttrat sig
- Länsstyrelsen

§ 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 sophantering. I samband med tidigare bygglovsprövning har det konstaterats att de befintliga balkongerna inte ryms 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 avvikelsen 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

§ 213

Diariennr: BN-2023/00198

Bygglovsavdelningen informerar, september

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglovsavdelningen. Informationen innehåller denna månad:

- Ärendemängd och beslut under augusti
- Ärenden av särskilt intresse under perioden
- Övrig information från verksamheten
- Kort summering och reflektioner över FSBS utbildningsdagar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-09-09

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

§ 214

Täfteå 4:8

Diarienr: BN-2026/00389 (BN 2026–000253)

Förhandsbesked för nybyggnad av tre st enbostadshus

Beslut

1. Byggnadsnämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av tre st enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 305 kr enligt tabell A11.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre st enbostadshus inom fastigheten Täfteå 4:8, skifte 4. Området omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Enligt 9 kap. 74 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska kommunen ge förhandsbesked för en bygglovspliktig åtgärd om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap.

Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (MB) ska också tillämpas.

2 kap. PBL handlar om enskilda och allmänna intressen. Där anges bland annat att mark ska användas för det eller de ändamål som området är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov samt att företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt 3 kap. 6 § MB ska områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Det aktuella området består av gles bebyggelse som främst nyttjas för fritidshusändamål. De föreslagna tomterna får storlekar mellan ca 1 500 och 1 650 kvm vardera. De placeras i den östra delen av fastigheten, längs med en befintlig väg med en gemensam infart från denna. Platsen för lokaliseringen ligger inom riksintresse för naturvård, Skeppsviksskärgården inkl. Sladan.

Samtliga av de befintliga bostadstomterna i närområdet ligger på östra sidan av vägen. De föreslagna tomtplatserna ligger på västra sidan av vägen. Anledningen till placeringen på denna sida är med hänsyn till strandskyddet, föreslagen placering av tomterna ligger mer än 100 m från vattnet.

Detta område är dock helt oetablerat och består till största delen av skogsmark. Att ianspråkta obebyggd mark för bostadsändamål innebär en påverkan på växt- och djurliv. Det kan inte uteslutas att de nu sökta tomtetableringarna kan komma att påtagligt skada områdets naturvärden. Med hänsyn till detta bedöms det allmänna intresset av att skydda naturvärdena inom riksintresset väga tyngre än det enskilda intresset i detta fall.

Berörda grannar och remissinstanser har blivit hörda i ärendet. Inga negativa synpunkter har inkommit från grannar. Umeå energi har lämnat upplysningar om säkerhetsavstånd till luftledningarna. Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker lokaliseringen med hänsyn till riksintresset för naturvård.

Byggnadsnämnden bedömer utifrån förutsättningarna på platsen att förhandsbesked inte kan ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre st enbostadshus på fastigheten Täfteå 4:8, skifte 4. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-09-07

Ansökan, inkommen 2026-03-10

Situationsplan, inkommen 2026-05-26

Remissvar, inkomna 2026-06-17, 2026-06-22, 2026-06-24, 2026-06-26,
2026-06-30 och 2026-07-07

Yttrande från sökande, inkommet 2026-09-20

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovshandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 215

Anumark 1:25

Diarienr: BN-2026/00388 (BN 2026–000547)

Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av hotell och parkeringsplatser till och med 2036-09-23

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av hotell och parkeringsplatser till och med 2036-09-23.

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

2. Mattias Johansson är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 61 132 kr enligt tabell A2.11 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

I dagsläget och flera år framåt byggs Norrbotniabanan med stationer och kringliggande förändringar av vägnät med mera, därtill planeras flera stora industriprojekt samt uppförandet av en stor kriminalvårdsanstalt i närområdet.

Byggnadsnämnden anser med hänvisning till ovanstående att tidsbegränsat behov finns av byggnaden vilket medger att ansökan kan bifallas i enlighet med 9 kap. 71 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendebeskrivning

Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av hotell och parkeringsplatser till och med 2036-09-23. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P94/57.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-09-07
Ansökan, inkommen 2026-05-13
Situationsplan, inkommen 2026-09-05
Avvecklingsplan, inkommen 2026-09-01
Brandskyddsbeskrivning, inkommen 2026-05-27
Följebrev, inkommet 2026-06-05
Plan- och sektionsritning, inkommen 2026-05-13
Fasad-, plan- och sektionsritning, inkommen 2026-05-13
Fasadritning, inkommen 2026-05-13
Yttrande från remissinstanser, inkomna 2026-09-08, 2026-09-15,
2026-09-19

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med förslaget att bevilja ansökan om tidsbegränsat bygglov.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse på [kommunens anslagstavla](#). Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Laga kraft

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

Verkställbarhet

Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Att påbörja något arbete som rör lovbeslutet innan det har fått laga kraft sker på egen risk. Beslutet kan komma att ändras eller upphävas om någon överklagar och åtgärden kan behöva återställas.

Startbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 216

Västerteg 2:51

Diariernr: BN-2026/00322 (BN 2026–000599)

Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad.

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

3. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
4. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
5. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 16 731 kr enligt tabell A1.14 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 15 444 kr och en genomförandeavgift på 1 287 kr. Fakturan skickas separat.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden bedömer att det faktum att byggnaden är begränsad i höjd och volym, att den ersätter en annan större komplementbyggnad på platsen samt att byggnaden är väl gestaltad och anpassad till kringliggande byggnader gör att nämnden anser att avvikelserna kan ses som små.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 60 § p.1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovets en liten avvikelse samt att kraven i 9 kap. 62 § PBL att bygglovets inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad samt installation av eldstad på fastigheten Västerteg 2:51. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P139/1964.

Fastigheten är belägen inom ett utpekat område i byggnadsordningen för Umeå kommun, avseende Tegsområdet. Bostadshuset är markerat som en värdefull byggnad (blåmarkerad) i byggnadsordningen.

Eftersom byggnaden omfattas av särskilda bevarandevärden kan sökanden inte tillämpa de nya bestämmelserna om bygglovsbefriade åtgärder. Den sökta åtgärden, som innebär nybyggnad av en bastubyggnad med en byggnadsarea om 7,5 kvm, är därför bygglovspliktig.

Sökanden har lämnat in en skrivelse med anledning av ansökan, där de bland annat framför följande synpunkter:

- Sökanden anser att bastun är väl anpassad till kulturmiljön genom sin placering, takvinkel, färgsättning och materialval. De menar att den föreslagna bastun är anpassad till kulturmiljön, stadsbilden och omgivande bebyggelse, och att även placeringen från älvens norra sida har beaktats.
- Bastun är 2,5 × 3 meter och 2,7 meter hög och placeras på en plats där det tidigare har funnits ett växthus.
- De ifrågasätter att huvudbyggnaden ska betraktas som särskilt värdefull, eftersom den har byggts om och till vid flera tillfällen och därför förändrats mycket från ursprungligt skick.
- De anser att de utökade kraven för särskilt värdefulla byggnader innebär begränsningar och ökade kostnader för fastighetsägaren.

- Sökanden framhåller att komplementbyggnader inte nödvändigtvis behöver utformas som mindre kopior av huvudbyggnaden, utan bör anpassas till helheten och kulturmiljön.
- De jämför reglerna med fastigheter inom kulturmiljöer som inte är q-märkta, ligger utanför riksintresse och saknar ”blå prick”, där lovbeFriade komplementbyggnader enligt deras uppfattning kan uppföras på prickmark och med större frihet i utformningen.
- Sökanden anser därför att det är viktigt att kommunens bedömning av vilka byggnader som är särskilt värdefulla är noggrant genomtänkt.
- De bedömer att den föreslagna bastun är väl anpassad till platsen och stadsbilden och hoppas därför på ett positivt beslut.

Ärendet togs upp i byggnadsnämnden för beslut den 26 augusti 2026, § 187. Byggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet för att höra berörda sakägare innan slutligt beslut fattas.

Inga negativa synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-09-09

Ansökan, inkommen 2026-05-25

Situationsplan, 1 och 2 inkomna 2026-07-06

Plan-, fasad- och sektionsritning inkommen 2026-08-11

Schematisk bild på byggnaden, inkommen 2026-08-11

Skrivelse från sökande, inkommen 2026-08-18

Yttrande från grannarna

Beredningsansvarig

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag att bevilja ansökan om bygglov.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse på [kommunens anslagstavla](#). Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Verkställbarhet

Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Att påbörja något arbete som rör lovbeslutet innan det har fått laga kraft sker på egen risk. Beslutet kan komma att ändras eller upphävas om någon överklagar och åtgärden kan behöva återställas.

Laga kraft

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

Slutbesked

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

§ 217

Horisonten 9

Diarienr: BN-2026/00338 (BN 2026–000526)

Bygglov för uppförande av plank

Beslut

1. Byggnadsnämnden delegerar till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommit efter att pågående hörande av sakägare slutförts.
2. Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Tjänsteskrivelsen föreslår att ansökan ska bifallas.

Nämnden instämmer i tjänsteskrivelsens bedömning. Hörande av sakägare pågår fortfarande och behöver slutföras. Om inga negativa synpunkter inkommer ges ordförande i delegation att besluta i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för uppförande av plank på fastigheten Horisonten 9. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P77/1962.

Sökande har kommit in med skrivelser med förklaring till varför bullerplanket är nödvändigt bland annat för att:

- Höjden på bullerplanket behövs för att skärma av bullret från samtliga vägbanor, eftersom huset ligger något högre än vägbanorna
- Fastigheten ligger närmast den fyrfiliga vägsträckan med 80 km/h mellan Tegsbron och Avion och är även utsatt för buller från avfarten mot Tegsvägen. Fastigheten är dessutom en av de få fastigheterna längs sträckan som saknar bullerplank.
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i tidigare remissvar konstaterat att fastigheten är utsatt för trafikbuller som överstiger gällande

riktvärden. De lämnar även rekommendationer om hur bullerplanket bör utformas för att uppnå en god ljuddämpning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-09-08
Ansökan, inkommen 2026-05-08
Situationsplan, inkommen 2026-08-31
Fasadritningar, inkomna 2026-08-31
Konstruktionsritning, inkommen 2026-08-31
Yttranden från sökande, inkomna 2026-08-31

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Delegation till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommit efter att hörande av sakägare slutförts.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag till beslut.

Beslutet ska skickas till

Sökande
Fastighetsägare om annan än sökande

§ 218

Forsete 22

Diarienum: BN-2026/00396 (BN 2026–000444)

Bygglov för fasadändring av radhus

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av radhus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 0 kr enligt tabell A1.31 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 15 juni 2026 och handläggningstiden har överskridits med 5 veckor.

Jäv

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

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för fasadändring av radhus på fastigheten Forsete 22. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P11/37, vilken har ändrats genom detaljplan 2480K-P13/11, bland annat i syfte att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom kvarteret.

Åtgärden innebär att takterrassen på en av radhusens övre våningar utökas med cirka 23 m². I samband med detta flyttas terrassens balkongräcke. Räcket flyttas ut cirka 2,6–3,7 meter från befintligt läge och det nya räcket placeras cirka 2,6 meter innanför fasadlivet på byggnadens tegelfasad på våning 3 och 4, som vetter mot Rådhusplanaden.

Enligt 9 kap. 56 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd som omfattas av detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen och att åtgärden uppfyller de krav som följer av bland annat 2 kap. 6 § PBL.

Kvarteret Forsete är belaget i Umeås absoluta centrum, vid Rådhusorget. Rådhusplanaden utgör en värdekärna inom riksintresset Delar av Umeå Centrum och är planerad så att Rådhuset, som är utformat och placerat för att framstå som en av stadens viktigaste byggnader, ska utgöra ett centralt motiv i stadsbilden.

För fastighet anger detaljplanen, genom bestämmelse f3, bland annat att byggnaden dras tillbaka 2,0 meter från gatuliv ovan nivå +15,2 och utformas varsamt med hänsyn till riksintresset Rådhusplanaden. Fasader ska utformas för att ge ett lätt karaktärsdrag. Räcke får utföras indraget 0,2 meter från befintligt fasadliv, med höjd enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Det skall ha ett lätt och transparent uttryck.

I det ursprungliga ärendet avseende nybyggnation av radhusen (BN-2012/00366) redovisades inte takterrasser eller räcken på taken till radhusen. I ärendet beviljades en avvikelse avseende placering av radhusen, eftersom den indragna delen av fasaden uppgick till 1,2 meter i stället för de 2,0 meter som anges i detaljplanen.

Ett av syftena med detaljplanen är att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom kvarteret. Utformningsfrågorna bedömdes som viktiga när detaljplanen upprättades 2011. Enligt planbeskrivningen eftersträvades att de tillkommande takvåningarna skulle utformas och placeras så att de i så liten utsträckning som möjligt förminskade Rådhusets visuella framträdande och betydelse på platsen. Takvåningarna ska därför vara indragna för att inte bli påtagliga från gatan och för att inte skapa en upplevd skala av sex våningar. Indragningen är en viktig del av bebyggelsens utformning och syftar till att säkerställa Rådhusplanadens särart och tydliga axelmotiv.

Bygglövsavdelningen bedömer att radhusen på kvarterets högsta våningar utgör ett betydelsefullt tillskott till Umeås stadsbild och arkitektur i en väldigt känslig punkt av staden. Åtgärder på dessa byggnader behöver därför bedömas med hänsyn till deras samlade påverkan på stadsbilden och riksintresset och åtgärder som planeras bör vara enhetliga för alla radhusen.

Bygglövsavdelningen bedömer att den föreslagna utökningen av takterrassen och flyttningen av balkongräcket längre ut, mot fasadlivet, motverkar detaljplanens intentioner avseende upplevelsevärdet av Rådhusplanaden och intrycket av volymförhållandena mellan kv. Forsete och Rådhuset. Utökning av terrasserna risker att skapa en dominerande effekt över omgivningen och öppnar möjligheten att olika synliga bygglovsbefriade åtgärder skulle kunna genomföras på dem som skulle påverka stadsbilden på ett inte önskvärt sätt.

Vid bedömningen ska det allmänna intresset av att bevara områdets kulturhistoriska värden och riksintresset vägas mot det enskilda intresset av att utöka takterrassen och få en större terrass samt förbättrad utsikt mot Rådhusplanaden. Bygglövsavdelningen bedömer att det allmänna intresset i detta fall väger tyngre än det enskilda intresset.

Bygglövsavdelningen bedömer sammantaget att åtgärden inte uppfyller kraven i 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL avseende hänsyn till stads- och landskapsbilden samt en god helhetsverkan. Åtgärden bedöms även motverka detaljplanens intentioner avseende riksintresset Rådhusplanaden och den indragna, lätta utformningen av radhusen.

Åtgärden bedöms inte uppfylla kraven i 2 kap. 6 § PBL. Bygglov kan därför inte ges med stöd av 9 kap. 56 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för fasadändring av radhus på fastigheten Forsete 22. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P11/37, vilken har ändrats genom detaljplan 2480K-P13/11 bland annat med syfte att säkerställa arkitektoniska och kulturhistoriska värden inom kvarteret.

Åtgärden innebär att takterrassen på en av radhusens övre våningar utökas med cirka 23 m². I samband med detta flyttas terrassens balkongräcke. Räcket flyttas ut cirka 2,6–3,7 meter från befintligt läge och det nya räcket placeras som närmast cirka 2,6 meter innanför fasadlivet på byggnadens tegelfasad på våning 3 och 4, som vetter mot Rådhusplanaden.

Sökande har lämnat in en skrivelse där han bland annat anger att ursprungligen var tanken att söka bygglov gemensamt för 9 av 10 hus, för att skapa en enhetlig utformning med Forsete 23, som redan har utflyttat glasräcke. Två fastighetsägare var tveksamma eftersom de planerade att sälja sina hus. Kostnadsfrågan blev också avgörande – flera var bara intresserade om bygglov kunde garanteras. Beslut togs därför att endast ansöka för Forsete 22, där sökande i aktuell ansökan tar risken och kostnaderna för ritningar och bygglov. Övriga fastighetsägare är fortsatt intresserade och avvaktar resultatet av bygglovsprövningen innan de eventuellt lämnar in egna ansökningar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-09-09

Ansökan, inkommen 2026-04-22

Situationsplan, inkommen 2026-04-22

Plan- och fasadritning, inkommen 2026-06-15

Fasad- och sektionsritning, inkommen 2026-06-15

Detaljrutningar – infästning, inkomna 2026-06-15

Yttrande från sökande, inkommet 2026-08-28

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Maria Olsson (V) med instämmande av Ulrik Berg (M), Robert Axebro (C), Joel Berglund (MP) och Badro Laajab (L) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att avslå ansökan om bygglov i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 219

Logistiken 4

Diarienr: BN-2026/00387 (BN 2026–000615)

Bygglov för nybyggnad av industribyggnad, komplementbyggnad och parkeringsplatser

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av industribyggnad, komplementbyggnad och parkeringsplatser.

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

2. Johanna Elina Gertrud Sofia Shaw är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 64 993 kr enligt tabell A2.14 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Jäv

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden konstaterar att den plats som i detaljplanen reserverats för tekniska anläggningar sannolikt avseende transformatorstation har av nätkoncessionsinnehavaren bedömts umbärlig då andra platser tagits i anspråk.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 60 § p.1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse samt att kraven i 9 kap. 62 § PBL att bygglovet inte antas medföra

betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av industribyggnad, komplementbyggnad och parkeringsplatser på fastigheten Logistiken 4. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P09/16 och är inom påverkansområde för Försvarmakten. Försvarmakten inkom med sitt yttrande 2026-08-07 och har ingen erinran.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-09-07
Ansökan, inkommen 2026-05-27
Illustration, inkommen 2026-05-27
Övrigt, inkommet 2026-06-25
Sektionsritningar, inkomna 2026-06-25
Planritningar, inkomna 2026-06-25
Fasadritningar, inkomna 2026-06-25
Situationsplaner, inkomna 2026-06-25
Fasad-, plan- och sektionsritning, inkommen 2026-06-25
Yttrande från Försvarmakten, inkommet 2026-08-07
Yttranden från remissinstanser
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse på [kommunens anslagstavla](#).
Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Laga kraft

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

Verkställbarhet

Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Att påbörja något arbete som rör lovbeslutet innan det har fått laga kraft sker på egen risk. Beslutet kan komma att ändras eller upphävas om någon överklagar och åtgärden kan behöva återställas.

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"

§ 220

Stöcke 14:16

Diarienr: BN-2026/00390 (BN 2026–000359)

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning/flytt av befintlig byggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivningslov för rivning/flytt av befintlig byggnad.

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

2. Bengt Nylén är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 0 kr enligt tabell A1.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 22 maj 2026 och handläggningstiden har överskridits med över 15 veckor.

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

Motivering till beslutet

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning/flytt av befintlig byggnad på fastighet Stöcke 14:16. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse 2480K-P93/102. Fastigheten omfattas av ett giltigt förhandsbesked, BN 2024–000170, laga kraft 2025-02-20.

Enligt 9 kap. 57 § PBL ska kommunen ge bygglov för en åtgärd utanför ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda.

Enligt 9 kap. 75 § PBL ska kommunen ge rivningslov för en åtgärd som avser ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Rivningslov får dock inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde, vilket framgår av 9 kap. 76 § PBL.

Grannar är hörda och det har inkommit negativa synpunkter från en sakägare på fastighet Ström S:2. Sakägare skriver bland annat att berörd byggnad som avses rivas är en kulturskatt och har ett bevarandevärde för Ströms by även om den står på Stöckeägd mark. Sakägare vet inte när byggnaden är uppförd men skriver att den funnits sedan 50-talet och varit en affär. Sakägare önskar att byggnaden utreds av kunnig expertis om byggnaden är bevarande värd. Sakägare har även inkommit med synpunkter på att byggnationer kan inskränka på möjligheten att utveckla lantbruk. Enligt sakägare uppförs fastigheten cirka 50 m från sakägars aktiva jordbruk. Det innebär enligt sakägare lukt från gödselhantering, flugor, buller och traktortrafik för nybyggarna.

Sakägare på fastighet Stöcke 14:17 har inkommit med yttrande att berörd byggnad som avses rivas har stått helt tom och inte varit någon samlingspunkt i byn sedan det stängdes på 50-talet. Byggnaden har ett ganska förfallet tak och golv. Sakägare skriver att under somrarna 2020–2022 bedrevs loppmarknad i byggnaden. Sakägare önskar att sökande ska få riva byggnaden och få gå vidare med sitt bygge.

Remissinstans Miljö- och hälsoskydd är hörda och skriver i sitt yttrande att Miljö- och hälsoskydds tidigare bedömning om att lokaliseringen är godtagbar ur omgivningshygienisk synpunkt kvarstår.

Remissinstans Västerbottens museum är hörda och skriver att byggnaden kan besitta sådana kulturhistoriska värden att en utredning krävs. Inom ramarna för remissen kan museet inte göra en bedömning.

Bygglovet avser nybyggnad av ett enbostadshus som uppförs i en våning med vind samt att eldstad installeras. Utöver det uppförs en komplementbyggnad i en våning som är ett garage med carport. Byggnaderna uppfyller kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Gällande inkomna yttranden om lokaliseringens lämplighet med fastighetens placering nära aktivt jordbruk. Bygglovsavdelningen konstaterar att berörd fastighet är avstyckad och är placerad i en by med blandad bebyggelse med främst bostäder. Berörd fastighet angränsar bland annat till fastighet med bostadsändamål samt skogsfastighet. Det ska även tilläggas att det är tre fastigheter mellan jordbruksfastigheten Ström 1:28 med aktivt jordbruk och berörd fastighet Stöcke 14:16. Remissinstans miljö- och hälsoskydd tillstyrker lokaliseringen. Sökta åtgärder överensstämmer med områdesbestämmelserna och giltigt förhandsbesked. Sökta byggnaders utformning och placering är lämpad med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Byggnaderna har god form-, färg- och materialverkad samt är anpassad till platsen. Bygglovsavdelningen bedömer att ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov.

Rivningslovet avser befintlig byggnad på fastigheten som är cirka 25 kvm byggnadsarea (BYA). Byggnaden är i en våning och dess fasad är stående träpanel i röd kulör samt tak är pannplåt. Byggnaden avses rivas men sökande är öppen för att flytta den om någon vill ha byggnaden och bekosta flytten, byggnaden ska inte vara kvar på fastighet Stöcke 14:16. Det behöver även ske omgående då byggprojektet avses påbörjas under 2026.

Gällande inkomna synpunkter om byggnadens kulturhistoriska- och bevarandevärde. Bygglovsavdelningen konstaterar att byggnaden inte omfattas av något rivningsförbud i områdesbestämmelserna. Det finns heller ingenting om att byggnaden ska bevaras i det giltiga förhandsbeskedet. Västerbottens museum skriver sitt yttrande att byggnaden kan besitta sådana kulturhistoriska värden att en utredning krävs.

Bygglövsavdelningen har genomfört en utredning med bland annat Umeå kommuns biträdande stadsarkitekt och byggnadsantikvarie. Platsbesök har genomförts och tre grannehörande har genomförts för att hitta mer information kring byggnadens historia och eventuell möjlig alternativ lösning för byggnaden. Bygglövsavdelningen har även sökt information kring byggnaden från olika data utan resultat. Enligt flygfoto från 1960 och 1970 är det inte klarlagt om berörd byggnad är placerad på nuvarande plats, dock är det svartvita flygfoton och svårt att helt säkerställa om byggnaden är där eller inte. Enligt inkomna synpunkter fanns byggnaden på platsen under 1950-talet och det är den information bygglövsavdelningen har och inget annat. Vid platsbesök konstaterar bygglövsavdelningen att byggnaden är i sämre skick och inte underhållen utvändigt eller invändigt, dock inte i fallfärdigt skick.

Enligt uppgifter från sökande har byggnaden använts för loppmarknad och koja och i övrigt har byggnaden stått tom. Enligt fastighetsägare Stöcke 14:17 har det bedrivits mindre loppmarknad där på senare år men annars har byggnaden stått mestadels tom. Enligt sakägare Stöcke S:2 har det varit en affär i byggnaden, funnits på platsen sedan åtminstone 50-talet och skriver att byggnaden är en kulturskatt för Ströms by.

Bygglövsavdelningen instämmer att byggnaden kan ha ett lokalt värde och att byggnaden kan ha betydelse eller uppskattning för det lokala samhället, men det är inte tillräckligt för att betrakta byggnaden som särskilt värdefull ur ett arkitekturhistoriskt perspektiv. Bedömningen är att byggnaden inte bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Byggnaden uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov.

Eftersom ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov och rivningslov ska bygglov och rivningslov ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser ansökan avser nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt rivning/flytt av befintlig byggnad på fastigheten Stöcke 14:16. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse 2480K-

P93/102 och giltigt förhandsbesked finns BN 2024–000170, laga kraft 2025-02-20.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-09-07
Ansökan, inkommen 2026-04-01
Situationsplan, inkommen 2026-04-01
Situationsplan rivning, inkommen 2026-04-01
Markplaneringsritningar, inkomna 2026-04-01
Fasadritning, inkommen 2026-04-01
Plan och sektionsritning inkommen 2026-04-01
Fotografier, inkomna 2026-04-15
Fasad-, plan- och sektionsritning inkommen 2026-04-01
Yttrande från Västerbottens museum, inkommet 2026-05-12
Yttrande från Miljö och hälsoskydd, inkommet 2026-05-11
Yttranden från sökande
Yttrande från sakägare fastighet Ström S:2, inkommet 2026-04-27
Yttrande från sakägare fastighet Ström 14:17, inkommet 2026-05-31
Yttranden från övriga grannar har inkommit utan erinran
Platsbesök har genomförts

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att bevilja ansökan om bygg- och rivningslov i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse på [kommunens anslagstavla](#).
Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Laga kraft

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

Verkställbarhet

Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Att påbörja något arbete som rör lovbeslutet innan det har fått laga kraft sker på egen risk. Beslutet kan komma att ändras eller upphävas om någon överklagar och åtgärden kan behöva återställas.

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

Sakägare Ström S:2

Beslutet kan överklagas

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

§ 221

Skravelsjö 1:27

Diarienr: BN-2026/00391 (BN 2026–000762)

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport

Beslut

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

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

2. Bengt Nylén är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 21 879 kr enligt tabell A1.02 i enhetlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Platsen har tidigare tjänat som uppställningsyta för jordbruksmaskiner och dylikt. Byggnadsnämnden bedömer att den mark som tas i anspråk vid byggnation inte i någon märkbar omfattning inkräktar på brukningsbar jordbruksmark. Ansökan kan därför beviljas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport på fastigheten Skravelsjö 1:27. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse 2480K-P95/85.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-09-07

Ansökan, inkommen 2026-06-30
Situationsplan, inkommen 2026-08-30
Plan- och sektionsritning, inkommen 2026-08-30
Fasadritningar, inkomna 2026-08-30
Fasadritningar med marklinjer, inkomna 2026-08-30
Planritning, inkommen 2026-08-30
Sektionsritning, inkommen 2026-08-30
Protokoll från sökande
Förrättning från sökande
Yttranden från remissinstanser
Yttranden från grannar

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse på [kommunens anslagstavla](#).
Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Laga kraft

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

Verkställbarhet

Beslutet gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft.

Att påbörja något arbete som rör lovbeslutet innan det har fått laga kraft sker på egen risk. Beslutet kan komma att ändras eller upphävas om någon överklagar och åtgärden kan behöva återställas.

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"

§ 222

Diariernr: BN-2026/00009

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden juni och augusti 2026

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden under juni och augusti 2026.

Ärendebeskrivning

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

Juni

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

Lantmäteri:

- Sammanställning av beslut om namnsättning enligt förteckning.

Augusti

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:

- Sammanställning av beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.

2. Detaljplanering:

- Sammanställning av beslut om återkallade/avskrivna/avvisade detaljplaneärenden enligt förteckning.

3. Bostadsanpassning:

- 81 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 703 236 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

4. Lantmäteri:

- Sammanställning av beslut om namnsättning enligt förteckning.

5. Miljö- och hälsoskydd:

- Sammanställning av beslut om marklov för små avlopp enligt förteckning.

Anmälningssärenden

- Sammanställning av överinstansernas domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden, förhandsbesked och detaljplaneärenden enligt förteckning.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen.