

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 20 maj 2026 kl. 09:00–12:15, 13:15–15:10

Plats: Saluten, Länken

Beslutande: Se sidan två

Övriga deltagare: Se sidan två och tre

Utses att justera: Robert Axebro

Sekreterare: *Digital signering* § 94, 96–124
Hannele Häkkinen

Ordförande: *Digital signering*
Mikael Berglund

Justerare: *Digital signering*
Robert Axebro

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2026-05-20
Anslaget har satts upp: 2026-05-26
Anslaget tas ner: 2026-06-17
Förvaringsplats: Stadshuset, Bygglövsavdelningen
Underskrift: *Digital signering*
Hannele Häkkinen

Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande
Robert Axebro (C), vice ordförande
Mona Westman (S)
Sebastian Svahn (S)
Karin Svedlert (S) ersättare för Novalie Lilja (S)
Jannice Persson (S) ersättare för Jonas Wenngren (S) § 94–103
Kennet Hedlund (S) ersättare för Jonas Wenngren (S) 104–124
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Ulrik Berg (M) § 94–103
Ulrik Berg (M) § 104–124
Maria Olsson (V)
Jennifer Forssell (MP)
Badro Laajab (L) § 94–115
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Badro Laajab (L) § 116–124
Stina Fahlgren (C) ersättare för Fredrik Nyberg (KD)

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare

Kennet Hedlund (S) § 94–103
Marianne Löfstedt (M) § 104–115
Kim Åström (V)
Joel Berglund (MP)

Tjänstepersoner

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 94–98
Marie Häggström, lantmäterichef § 94–103
Anna Flatholm, stadsarkitekt § 94–103
Johanna Söderholm, planchef § 94–109
Niklas Forsgren, kommunikatör § 94–109
Camilla Högdahl, HR-chef § 96–98
Angelica Wiklund, planarkitekt § 99
Annika Dalén, jämställdhetsstrateg § 102
Linda Gustafsson, jämställdhetsstrateg § 102
Jens Salander, planarkitekt § 103, del av
Tobias Westerlund, planarkitekt § 103
Anne Friedrich, planarkitekt § 103–104
Veronica Classon, planarkitekt § 103–106

Karin Berggren, enhetschef plan § 103–109
Clara Persson Harlin, enhetschef plan § 103–109
Erik Bertilsson, planarkitekt § 103–109
Mikael Parkman, planarkitekt § 103–109
Emelie Wållberg, enhetschef lov § 103–124
Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 103–124
Kajsa Jacobsson, planarkitekt § 104–109
Jesper Lundmark, bygglovshandläggare § 110–112
Magdalena Salmi, bygglovshandläggare § 113–114
Baraa Markabi, bygglovshandläggare § 113–119
Björn Nyström, tillsynsinspektör § 115–122
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

- § 94 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv maj 2026
- § 96 Förvaltningschefen informerar, maj
- § 97 Revidering av byggnadsnämndens delegationsordning
- § 98 Årlig uppföljning 2025 - systematiskt arbetsmiljöarbete och aktiva åtgärder
- § 99 Yttrande över remiss: Guide och checklista Miljökvalitetsnormer för vatten i fysisk planering
- § 100 Yttrande över remiss: Utbyggnadsplan för hållbar tillväxt
- § 101 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 102 Information: Policy för jämställdhetsarbete i Umeå kommun
- § 103 Detaljplaneavdelningen informerar, maj
- § 104 Information: Detaljplan för Södervik 1:7
- § 105 Planprogram för Singeln 1
- § 106 Detaljplan för Länsmannen 1 med flera
- § 107 Planbesked för del av Odin 9 och Umeå 2:1
- § 108 Planbesked för Ansmark 9:5
- § 109 Planbesked för Täfteå 11:37
- § 110 Bygglovsavdelningen informerar, maj
- § 111 Anemonen 5 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och rivningslov för rivning av mindre komplementbyggnad
- § 112 Perrongen 1 - Bygglov för nybyggnad av cykelgarage
- § 113 Kyrkstugan 6 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad
- § 114 Sofiehem 3:1 - Bygglov för tillbyggnad av vårdlokaler (ny prövning)
- § 115 Vipan 30 - Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal till och med 2028-10-30
- § 116 Gefion 9 - Bygglov för ändrad användning av bostäder till kontor - efter återremiss
- § 117 Saga 3 - Bygglov för fasadändring och ändrad användning av handel till kontor (ny prövning)
- § 118 Täfteå 1:74 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad inklusive lovbefriad åtgärd
- § 119 Audumbla 2 - Bygglov för ändrad användning av verkstadslokal till bostäder och fasadändring samt tillbyggnad
- § 120 Diakonen 5 – Tillsynsärende
- § 121 Haddingen 1:13 - Olovlig lovpliktig åtgärd
- § 122 Holmsund 4:11 – Tillsynsärende
- § 123 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden april 2026

§ 124 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut
2024-01-29 § 16

§ 94

Diarienum: BN-2026/00008

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv maj 2026

Beslut

- 1. Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:**
 - Ärende 27, Diakonen 5 – Tillsynsärende, utgår.
 - Ärende 29, Holmsund 4:11 – Tillsynsärende, utgår.
- 2. Byggnadsnämnden noterar att ingen person anmäler jäv.**

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 20 maj 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 2026-05-20

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 96

Diariernr: BN-2026/00010

Förvaltningschefen informerar, maj

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

- Nätverk för landsbygdsfrågor
- Brottsförebyggande
- Tillförordnad förvaltningschef.

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

§ 97

Diarienum: BN-2026/00087

Revidering av byggnadsnämndens delegationsordning

Beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att delegera beslutanderätt enligt förslag till delegationsordning daterad 2026-03-30.

Den nya delegationsordningen gäller från och med den dag då förändringar sker i kommunstyrelsens delegationsordning med anledning av ny riktlinje och policy för inköp och upphandling.

2. Byggnadsnämnden beslutar vidare att beslut som fattas med stöd av delegation enligt 7 kap. 5 och 6 §§ kommunallagen (2017:725) ska anmälas till nämnden.

Ärendebeskrivning

Enligt kommunfullmäktiges beslut den 27 oktober 2025, § 205, är varje nämnd en egen upphandlande myndighet. Nämnden har ansvar för, och mandat att förbereda, genomföra och realisera nämndspecifika och/eller nämndgemensamma upphandlingar inom ram för den avgränsning som nämndens grunduppdrag utgör.

Förändring med anledning av ny riktlinje och policy för inköp och upphandling föranleder behov av revidering av byggnadsnämndens delegationsordning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2026-05-04
Förslag till delegationsordning 2026-03-30

Beredningsansvariga

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Marie Häggström, lantmäterichef
Johanna Söderholm, planchef
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Rune Brandt

§ 98

Diarienum: BN-2026/00214

Årlig uppföljning 2025 - systematiskt arbetsmiljöarbete och aktiva åtgärder

Beslut

Byggnadsnämnden bedömer att verksamheterna har ett fungerande arbete för systematisk arbetsmiljö och aktiva åtgärder, samt beslutar att godkänna de prioriteringar som föreslås för 2026.

Ärendebeskrivning

Både det systematiska arbetsmiljöarbetet och arbetet med aktiva åtgärder för att främja lika rättigheter och möjligheter ska årligen följas upp.

Rapporten sammanfattar byggnadsnämndens arbete under 2025 - vilka insatser som genomförts, goda exempel, hur samverkan fungerat och vilka utmaningar som finns. Prioriteringar inför kommande år sammanfattas och konkretiseras med åtgärder i en bifogad handlingsplan.

Sammantaget är bedömningen att verksamheterna har ett fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete samt arbete med aktiva åtgärder för att främja lika rättigheter och möjligheter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-05

BN skriftlig rapport Årlig uppföljning SAM och aktiva åtgärder 2025

- Bilaga 1: BN resultatrapport enkätfrågor Årlig uppföljning 2025
- Bilaga 2: BN handlingsplan Årlig uppföljning 2025

Beredningsansvariga

Camilla Högdahl, HR-chef

Johanna Söderholm, planchef

Marie Häggström, lantmäterichef

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Föredragande

Camilla Högdahl, HR-chef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Camilla Högdahl

§ 99

Diarienum: BN-2026/00148

Yttrande över remiss: Guide och checklista Miljökvalitetsnormer för vatten i fysisk planering

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrandet över förslaget till *Guide och checklista Miljökvalitetsnormer för vatten i fysisk planering* enligt nedan.

Ärendebeskrivning

En miljökvalitetsnorm är en bestämmelse om kvaliteten i luft, vatten, mark eller miljön i övrigt. Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna för vatten är att säkra Sveriges vattenkvalitet.

En detaljplan får bara antas om den följer miljökvalitetsnormen.

Detaljplanens genomförande får inte strida mot försämringsförbudet eller äventyra möjligheten att nå MKN. Det ska därför framgå av detaljplanen hur det säkerställs att MKN följs.

Länsstyrelsen i Västerbotten har därför tagit fram ett förslag på *Guide och checklista för miljökvalitetsnormer för vatten i fysisk planering* som nu är ute på remiss. Dokumentet syftar till att utgöra ett lättillgängligt stöd för kommuner vid hantering av miljökvalitetsnormer för vatten i översiktsplanering och detaljplanering. Checklistan syftar också till att tydliggöra Länsstyrelsens syn i dessa frågor så att det ska bli lättare att förutse vilka synpunkter de lämnar vid samråd och granskning av planer.

Byggnadsnämndens yttrande

Byggnadsnämnden tycker det är bra att Länsstyrelsen tar fram en guide och checklista för miljökvalitetsnormer för vatten i fysisk planering, då frågorna är högst relevanta i en växande stad såsom Umeå.

Nämnden anser att det hade varit bra om guiden kunde utvecklas med ytterligare metodstöd såsom till exempel genom ett flödesschema. Här

hade det även varit önskvärt med ytterligare vägledning kring vilken metod och data som ska användas.

Byggnadsnämnden efterfrågar även en tydligare koppling mot plan- och bygglagen kring vilka paragrafer och lagstöd som går att använda sig utav. Några exempel och praxis skulle kunna öka tydligheten och läsbarheten. Här skulle det även kunna förtydligas vad som ska hanteras i plankarta, planbeskrivning eller på annat sätt. Utöver detta hade det även varit bra om dokumentet kunde redovisa vad som hanteras av annan lagstiftning än plan- och bygglagen, eftersom en detaljplan inte ska reglera sådant som hanteras i annan lagstiftning.

Nämnden tycker att det är viktigt att det framgår vad som är en rimlig nivå på utredningar och vad som behöver redovisas i olika skeden. Senare års statistik visar att handläggningen av detaljplaner kräver mer utredningar och det är viktigt detta sker skäligt och kan motiveras.

Byggnadsnämnden vill också lyfta behovet av ett förtydligande kring hur åtgärder som krävs utanför planområdet ska hanteras. Guiden anger att sådana åtgärder ibland kan vara nödvändiga för att en detaljplan ska kunna antas, men det saknas vägledning om hur åtgärder på annan mark kan säkerställas samt vilka verktyg som är lämpliga att använda.

Förtydligande hade även varit bra kring hur kumulativa effekter ska bedömas och vad som menas med alternativa lokaliseringar, då båda dessa är utmanande att bedöma särskilt i detaljplaneskedet. Slutligen hade det varit bra om illustrationerna i bilaga 1 utvecklades då dessa upplevs lite svåra att förstå.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-30

Guide och checklista Miljökvalitetsnormer för vatten i fysisk planering,
Remissversion 2026

Beredningsansvariga

Angelica Wiklund, planarkitekt

Anne Friedrich, planarkitekt

Föredragande

Angelica Wiklund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Länsstyrelsen

§ 100

Diarienum: BN-2026/00143

Yttrande över remiss: Utbyggnadsplan för hållbar tillväxt

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrandet över förslaget till *Utbyggnadsplan för hållbar tillväxt* enligt nedan.

Ärendebeskrivning

I april 2025 beslutade kommunstyrelsen att en så kallad Utbyggnadsplan ska tas fram för Umeå kommun. Översiktsplanen svarar på var och hur kommunen ska utvecklas och växa, medan utbyggnadsplanen ska svara på när, d.v.s. i vilken ordning planering och utbyggnad ska ske.

Syftet med utbyggnadsplanen är att konkretisera genomförandet av kommunens översiktsplan och underlätta samordning av exploateringsprojekt och strategiska satsningar inom kommunkoncernen. Avsikten är också att öka fokus på framdrift och genomförbarhet i projekten.

Utbyggnadsplanen ska styra bebyggelseutvecklingen mot önskad inriktning samt prioritera områden med goda förutsättningar för genomförande. Utbyggnadsplanen är också ett verktyg för att skapa förståelse för helheten och underlätta samordning av exploateringsprojekt och strategiska satsningar mellan de aktörer som är involverade i samhällsbyggnadsprocessen, en gemensam utgångspunkt.

Utbyggnadsplanen skapar förutsättningar för bättre framdrift och effektivare processer, vilket är nödvändigt för att hålla önskad tillväxttakt.

Detaljplanering har ingått i arbetsgruppen och deltagit i framtagandet av utbyggnadsplanen.

Byggnadsnämnden har beretts möjlighet att lämna synpunkter på Utbyggnadsplanen för Umeå kommun.

Byggnadsnämndens yttrande

Byggnadsnämnden ställer sig i huvudsak positiv till förslag till *Utbyggnadsplan för hållbar tillväxt* då den tydliggör principer för prioritering av utbyggnadsområden i Umeå kommun och därmed underlättar prioritering av detaljplaner.

Byggnadsnämnden har i övrigt följande kommentarer och medskick.

- Utbyggnadsplanen gäller för samtliga kommunala förvaltningar och kommunala bolag, d.v.s. kommunala projekt. Det bör dock förtydligas att denna även blir vägledande prioritering i projekt som bedrivs av privata aktörer. Detta eftersom kommunal mark eller kommunala intressen ofta berörs i sådana projekt (vilket delvis nämns under rubriken *Ekonomiska förutsättningar*).

Utbyggnadsplanen kompletterar *Riktlinjer för prioritering av detaljplaner* från 2022 vilken sannolikt kommer att behöva uppdateras och synkroniseras med Utbyggnadsplanen när den är fastställd.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-05-07

Utbyggnadsplan för hållbar tillväxt – remissversion mars 2026

Riktlinjer för prioritering av detaljplaner, BN-2022/00461 - beslutad av byggnadsnämnden 2022-03-23

Beredningsansvariga

Johanna Söderholm, planchef

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Föredragande

Johanna Söderholm, planchef

Beslutsordning

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

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2026-05-20

Beslutet ska skickas till
mexregistrator@umea.se

§ 101

Diarienum: BN-2026/00011

Information från planeringsutskottets sammanträden

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 5 maj 2026 bland annat gällande:

- Remiss: Utredning flygtrafik 2027–2031
- Samråd och remiss av reviderad föreskrift för avfallshantering
- Informationsärenden
 - Grönstrukturprogrammet
 - Mobilitetsnormen

Beredningsansvarig/Föredragande

Johanna Söderholm, planchef

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

§ 102

Diarienum: BN-2026/00133

Information: Policy för jämställdhetsarbete i Umeå kommun

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information om *Policy för jämställdhetsarbete i Umeå kommun* som kommunfullmäktige antog den 24 november 2025, § 255.

Syftet med policy för jämställdhetsarbete i Umeå kommun är att tydliggöra de principer och förhållningssätt som ligger till grund för detsamma. Policyn är tänkt att fungera som ett stöd till framför allt nämnder i förståelsen av hur jämställdhetsarbete kan integreras i den egna nämndens ordinarie arbete. Jämställdhetsutskottet är ansvarigt för policyn och utgångspunkten är det av kommunfullmäktige antagna övergripande inriktningsmålet kring jämställdhet.

Policy för jämställdhetsarbete tydliggör fem bärande principer för jämställdhetsarbete i Umeå kommun:

- Datadrivet jämställdhetsarbete som bygger på kunskap
- Jämställdhetsarbete med utgångspunkt i formulerade problem
- Vikten av samverkan och lösningar över verksamhetsgränserna
- Förståelse av makt och motstånd
- Jämställdhetsarbete är utvecklingsarbete och en del av omställning.

Beredningsansvariga/Föredragande

Annika Dalén, jämställdhetsstrateg

Linda Gustafsson, jämställdhetsstrateg

§ 103

Diariernr: BN-2026/00137

Detaljplaneavdelningen informerar, maj**Beslut****Byggnadsnämnden godkänner informationen.****Ärendebeskrivning**

Byggnadsnämnden får information om:

- Projekt Universitetsstaden
- Detaljplan för Baggböle 3:30 och del av 1:17, BN-2022/02057 (planprocess)
- Marklunds kurva (hopslagna ärenden)
- Detaljplan för Böleå 7:18, BN-2024/00016 (yttrande)
- Detaljplan för Brage 8 och del av Umeå 2:1, BN-2015/00307 (planprocess)
- Planprogram för Umeå C och Stallbacken (inför samråd)

Beredningsansvariga/Föredragande

Johanna Söderholm, planchef

Anna Flatholm, stadsarkitekt

Karin Berggren, enhetschef

Jens Salander, planarkitekt

Anne Friedrich, planarkitekt

Tobias Westerlund, planarkitekt

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

§ 104

Södervik 1:7

Diarienumr: BN-2019/01978

Information: Detaljplan för Södervik 1:7

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

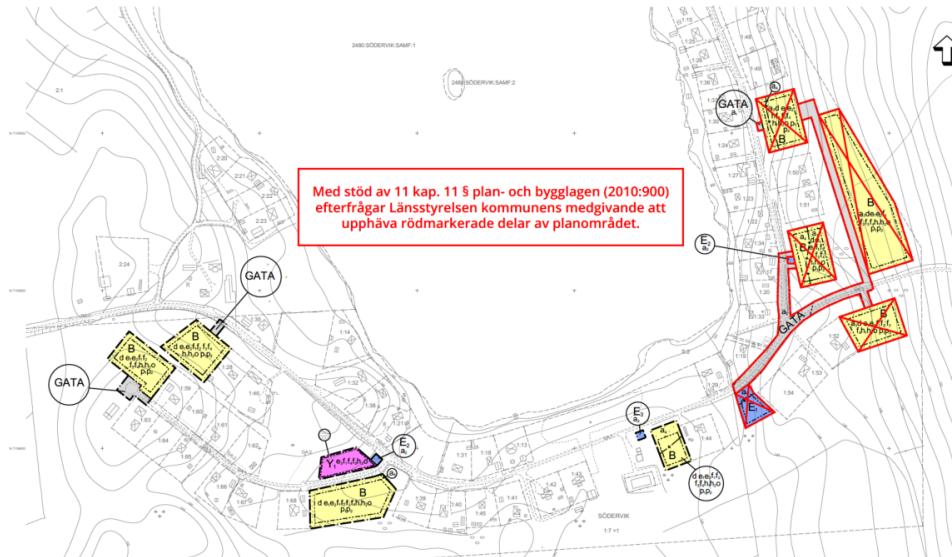
Länsstyrelsen beslutar den 24 februari 2026 enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL) att pröva kommunens beslut om att anta detaljplanen. Den prövningsgrund som aktualiserar överprövningen är 11 kap. 10 § punkt 3, att detaljplanens genomförande kan antas innebära att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs.

Länsstyrelsen konstaterar att genomförandet av detaljplanen i den utformning som kommunen antagit enligt de modellerade beräkningarna kan antas leda till att status sänks för kvalitetsfaktorn totalfosfor och därmed att miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten Täfteträsket inte följs. Länsstyrelsens bedömning visar på att visst utrymme för nya bostäder finns utan att modellberäkningarna uppvisar en sänkning av status för kvalitetsfaktorn totalfosfor.

Länsstyrelsens förfrågan om medgivande till att upphäva del av plan

Enligt 11 kap. 11 § PBL ska länsstyrelsen upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser i dess helhet, om beslutet har en sådan innebörd som anges i 11 kap. 10 § andra stycket PBL. Om kommunen medger det, får beslutet upphävas i en viss del. Länsstyrelsen efterfrågar nu kommunens medgivande till att upphäva rubricerad detaljplan till viss del enligt (röd) markering på bifogad plankarta.

Markeringen avser den östra delen av planområdet, mark som idag är obebyggd och i gällande byggnadsplan reglerad som allmän platsmark för park, allmän platsmark för väg respektive skyddsområde för vattentäkt.



Länsstyrelsen efterfrågar kommunens medgivande till att upphäva rubricerad detaljplan till viss del enligt (röd) markering på bifogad plankarta.

Om kommunen inte lämnar något medgivande till att upphäva rubricerad detaljplan till viss del, kan länsstyrelsen upphäva kommunens beslut att anta rubricerad detaljplan i dess helhet.

Medgivandet bör lämnas av det kommunala organ som har fattat det beslut som prövas av länsstyrelsen. Boverket anger dock att det inte krävs att kommunfullmäktige ska lämna medgivandet för de planer som fullmäktige har antagit, utan att det räcker med ett medgivande av kommunstyrelsen. Länsstyrelsen förfrågan om medgivande kommer att behandlas under kommunstyrelsens sammanträde den 2 juni 2026, och innan dess i kommunstyrelsens planeringsutskott den 26 maj 2026.

Bakgrund

Byggnadsnämnden godkände detaljplanen för del av fastigheten Södervik 1:7 den 10 december 2025. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 26 januari 2026.

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för förtätning i form av avstyckning av upp till 20 tillkommande fastigheter för bostadsändamål. Syftet med detaljplanen är också att säkerställa en hållbar vatten- och avloppslösning för fastigheterna och möjliggöra för uppförande av

gemensam spillvattenreningsanläggning. Vidare är syftet att möjliggöra en yta för förråd, sjöbod eller ställplats.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-05

- Kommunfullmäktiges beslut om antagande 2025-01-26 § 20.
- Antagen plankarta, daterad november 2025
- Länsstyrelsens delbeslut om att pröva detaljplanen, daterad februari 2026
- Länsstyrelsens reviderade förfrågan om medgivande, daterad 2026-04-30
- Reviderad bilaga till Länsstyrelsens förfrågan, daterad 2026-05-04

Beredningsansvariga

Anne Friedrich, planarkitekt

Clara Harlin Persson, enhetschef

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Anne Friedrich, planarkitekt

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

§ 105

Singeln 1

Diarienum: BN-2020/01940

Planprogram för Singeln 1

Beslut

Byggnadsnämnden avslutar ärendet för Planprogram för Singeln 1 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendebeskrivning

I samband med planbesked år 2020 för fastigheten Singeln 1 gav byggnadsnämnden Detaljplanering i uppdrag att: *"utreda omfattningen av ett planprogram för handelsområdet och återkoppla till nämnden."*

Syftet var att möjliggöra en successiv omvandling mot en mer stadsmässig karaktär och säkerställa strukturer för gator, grönska och tillgänglighet.

Detaljplanerings bedömning

Detaljplanering har sett över förutsättningarna ett planprogram för aktuellt handelsområde i enlighet med nämndens uppdrag från 2020.

Bedömningen visar att trafiksystemet i området, inklusive anslutningar till statligt vägnät, är nära kapacitetstaket vilket gör att det i dagsläget saknas utrymme för ytterligare exploatering. Eftersom trafikfrågan är dimensionerande för hur området kan utvecklas, saknas de grundläggande förutsättningarna för att i detta skede rama in planprogrammets omfattning och geografiska avgränsning. Att utreda vilka frågor ett planprogram ska hantera bedöms därför som förtida. Först när en långsiktig lösning för trafikflödena är framtagen i samråd med Trafikverket bedöms det möjligt att fastställa vilka frågor som bör utredas och vad som bör omfattas av ett framtida planprogram.

Fortsatt hantering

Detaljplanering anser härmed att uppdraget att utreda omfattningen av ett planprogram är utfört och att nämnden har fått den begärda återkopplingen. Frågan om områdets utveckling kan aktualiseras på nytt

när de strategiska trafikförutsättningarna är klarlagda. Ett framtida arbete med planprogram kräver då en ansökan om detaljplan.

Detaljplanering föreslår därmed att byggnadsnämnden avslutar ärendet för Planprogram för Singeln 1.

Beredningsansvariga

Clara Persson Harlin, enhetschef
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Clara Persson Harlin, enhetschef

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar att avsluta ärendet i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

§ 106

Länsmannen 1

Diarienum: BN-2020/00152

Detaljplan för Länsmannen 1 med flera

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastighet Länsmannen 1 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att bidra till en framtida stadsutveckling kring Tegs centrum genom förtätning och med bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Hänsyn ska tas till de stadsbildsmässiga och kulturhistoriska värden som finns i området. Vidare är syftet att säkerställa ytor som kan användas för lek och utevistelse genom att bilparkering anordnas i underjordiskt garage.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 30 oktober 2024.

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Ett genomförande av planen möjliggör ett flerbostadshus inom planområdet som uppskattningsvis kan rymma 35 bostäder. Den friyta som behövs till bostäderna inryms inom fastigheten genom att bilparkeringar anordnas i ett garage under mark.

Förtätning med bostäder inom fem kilometer från centrum och universitetsområdet stämmer väl överens med intentionerna i gällande översiktsplan *Fördjupning för Umeå (antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016)*. Planområdet omfattas även av stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden (2018)* i vilket det anges att de befintliga kvarteren i centrala Teg kan förtätas med nya bostäder och verksamhetslokaler som tillsammans skapar en attraktiv blandstad.

Planområdet är beläget i anslutning till Tegs centrum, där bland annat Tegs kyrka ligger, och de kvarter som enligt stadsutvecklingsprogrammet är lämpliga för förtätning.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och handläggs med standardförfarande.

Samråd/Granskning

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

Planen har handlagts med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 21 november – 12 december 2025 samt granskning under tiden 6 – 20 mars 2026. Samrådsmöte hölls den 3 december 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att det finns synpunkter kring den föreslagna bebyggelsens höjd och oro för möjlig skuggning.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-27

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad maj 2026
- Planbeskrivning daterad maj 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat april 2026
- Samrådsredogörelse daterad februari 2026

Beredningsansvariga

Veronica Classon, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

Sakägare som yttrat sig

§ 107

Umeå 2:1 och Odin 9

Diarienum: BN-2026/00045

Planbesked för del av Odin 9 och Umeå 2:1

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Odin 9 och Umeå 2:1.

Syfte

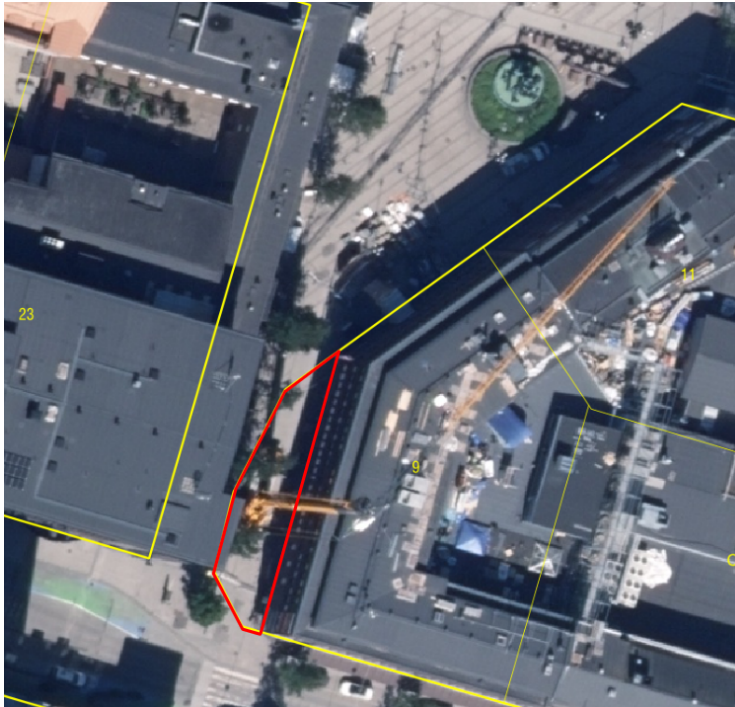
Preliminärt syfte med planen är att inom området upphäva gällande tomtindelning.

Prioritet

Planärendet föreslås påbörjas omgående efter beslut om att inleda planläggning i byggnadsnämnden.

Planområde

Planområdet är beläget inom Umeå stadskärna och omfattar de södra delarna av Renmarkstorget. Det berörda området har en total area på ca 200 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

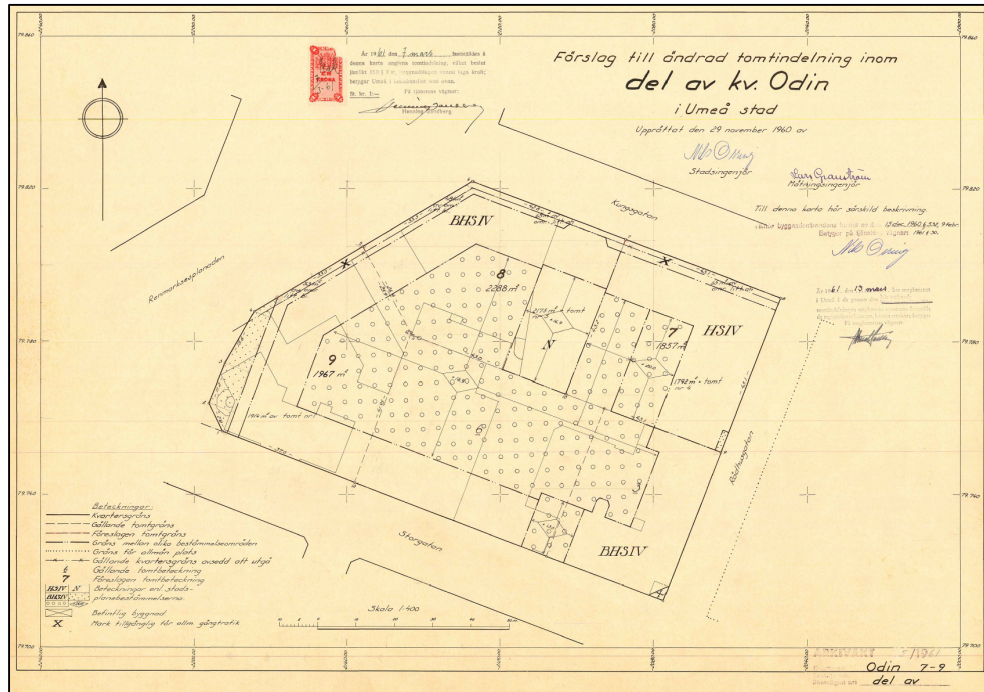
Planbeskedsansökan

Den utpekade ytan nyttjas idag som torg och har förvärvats av Umeå kommun. Ytan är planlagd som gata/torg, men för att kunna fullfölja fastighetsbildningen enligt gällande detaljplan så behöver tomtindelningen från 1960 upphävas.

Kända planeringsförutsättningar

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (1960 respektive 1973) bedöms i dagsläget ej behöva ändras, det är endast tomtindelningen från 1960 som behöver upphävas.



Gällande tomtindelning

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, förslaget bedöms ej ha negativ påverkan på riksintresset.

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

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

Beredningsansvarig

Adrian Hammar, planarkitekt

Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 108

Ansmark 9:5

Diarienumr: BN-2025/00281

Planbesked för Ansmark 9:5

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Ansmark 9:5.

Syfte

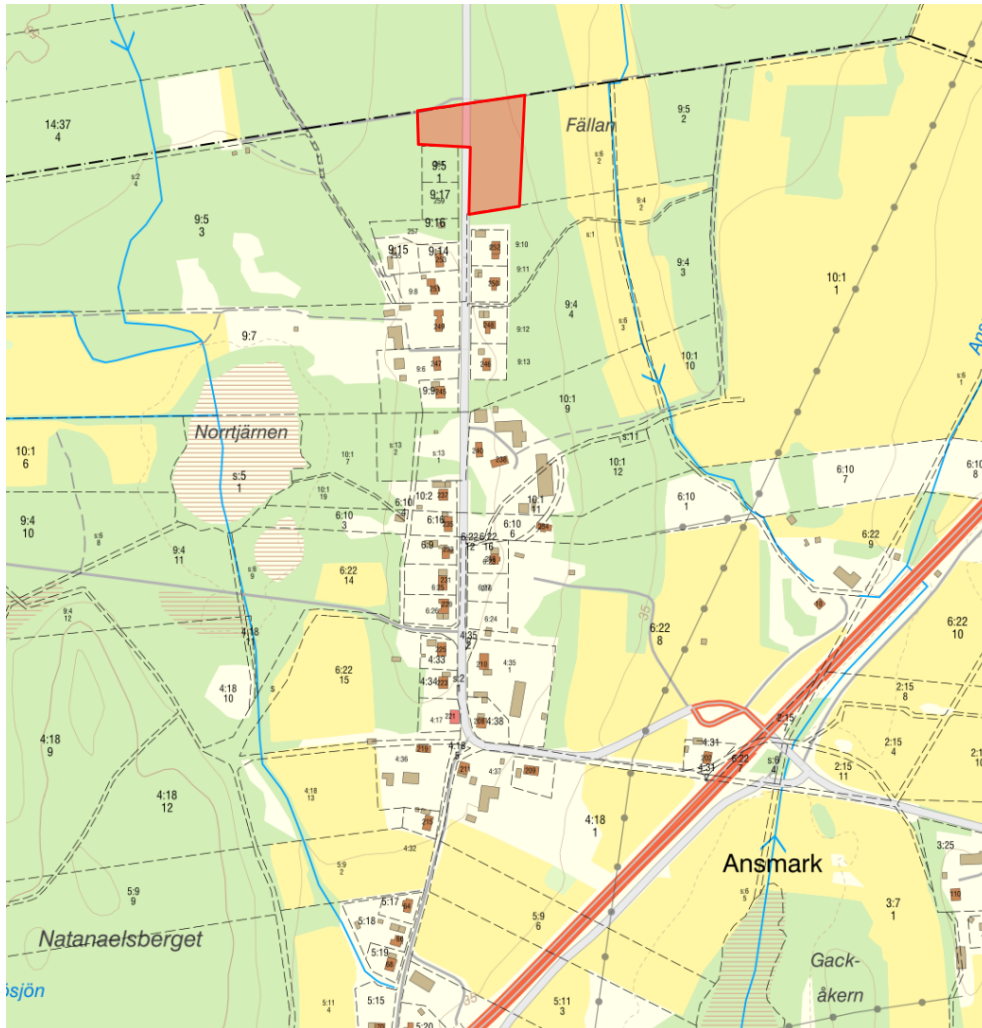
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av fristående villor.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet ligger i anslutning till Ansmark och är beläget ca 10 km sydväst om Umeå stadskärna. Området har en total area på ca 1 hektar.



Preliminär avgränsning av planområdet markerat i rött

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandens intentioner är att stycka av ca fyra villatomter i direkt anslutning till befintliga fastigheter. Liknande ansökningar i området har prövats genom förhandsbesked 2021, 2022 och 2025 men fått avslag eller hävts av mark- och miljödomstolen då förslagen strider mot gällande områdesbestämmelser från 1994.

Ansökan bedöms möjliggöra en naturlig fortsättning på befintlig radbysstruktur. Norr om området finns två positiva planbesked på fastigheterna Stöcksjö 38:1 samt Stöcksjö 11:8. Ärendena föreslås hanteras samlat.

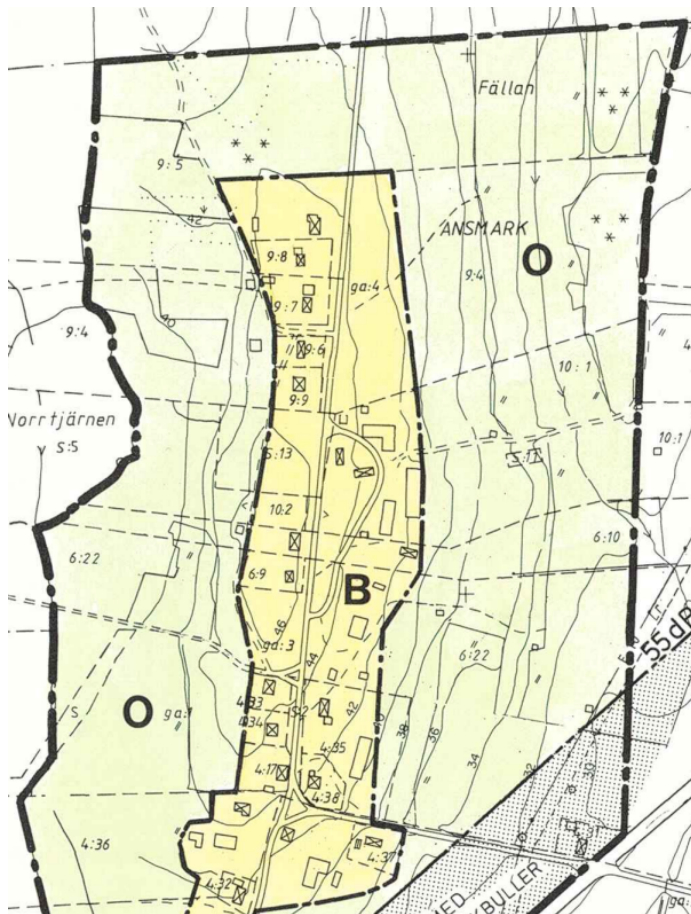
Kända planeringsförutsättningar

Övergripande utveckling

Översiktsplanens tematiska tillägg för landsbygden (2018) pekar på att utveckling av bebyggelse på landsbygden är positiv och gynnar kommunens tillväxtmål. Det utpekade området ligger i direkt anslutning till befintliga bostäder norr om Ansmark och en utbyggnad bedöms vara naturlig och genomförbar.

Fastigheten ligger inom områdesbestämmelser för del av Ansmark by (1994) och är utpekad som **O** – *Ej lämpligt för ny bebyggelse med hänsyn till markanvändning, landskapsbild samt trafikbuller*. Bestämmelsen bedöms vara generell samt att platsens förutsättningar har förändrats sedan 1994.

Ett positivt planbesked gavs fastigheten norr om utpekad område, med liknande markförutsättningar, 2022.



Miljöpåverkan

Området består till stor del av skogsmark som idag är avverkad. Marken bedöms därför ej innefatta några betydande värden eller arter inom skogsmarken. Om framtida planarbetet tangerar åkermarken kan dock naturvärden kopplade till jordbruk påträffas, t.ex. storspov, biotopskyddade diken och dyl. Detta bör beaktas i framtida planarbete.

Rans sameby har ett kärnområde av riksintresse ca 200 meter från de planerade tomterna. Även Ubmeje tjeälddie/Umebyns sameby har en passage ca 400 meter från området, vilket behöver behandlas i detaljplanearbetet.

Stöcksjöns avrinningsområde kan komma att påverkas av planförslagets genomförande. Stöcksjön och Strömbäcken har båda måttlig ekologiskt status och ej god kemisk status. Framtida planarbete bör undvika att negativt påverka dessa vattenområden.

Service och infrastruktur

Befintlig bebyggelse ingår i verksamhetsområde för vatten och nätet har god kapacitet.

Området ingår ej i verksamhetsområde för spillvatten samt dagvatten. Detta bör lösas enskilt och inom framtida fastigheter.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att ansökan går i linje med översiktsplanens intentioner och bidrar till kommunens tillväxtmål.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Ärendet bör hanteras samlat med BN-2022/01025 Detaljplan för Stöcksjö 38:1 samt BN-2022/01863 Detaljplan för Stöcksjö 11:8. Framtida utredningar förordas hanteras i ett gemensamt sammanhang.

Utredningsbehov

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

- Dagvatten och VA-utredning

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 3, 12 500 kr.

Beredningsansvarig

Adrian Hammar, planarkitekt

Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 109

Täfteå 11:37

Diarienum: BN-2026/00112

Planbesked för Täfteå 11:37

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Täfteå 11:37.

Reservationer

Robert Axebro (C), Jennifer Forssell (MP) och Stina Fahlgren (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för förslaget att inte inleda planläggning.

Jennifer Forssell (MP) meddelar att Miljöpartiet kommer att lämna in en skriftlig reservation.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för centrumverksamhet med inslag av bostäder. Området är centralt beläget i Täfteå och ska fungera som mötesplats för byn med blandade funktioner och service. Planen syftar också till att stärka tillgängligheten för allmänheten och förbättra kopplingarna till omgivande områden och stråk.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget i Täfteå ca 11 km nordöst om Umeå stadskärna. Området har en total area på ca 3 hektar och ligger längs med Skomakarvägen (väg 642). Fastigheten avgränsas mot småhusbebyggelse i väst samt av Täfteån i öst.



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökanden beskriver viljan av att följa intentionerna i den fördjupande översiktsplanen för Täfteå genom att möjliggöra för exempelvis centrumverksamhet, bostäder och kontor inom området. Även att tillskapa ett allmänt stråk längs med Täfteån.

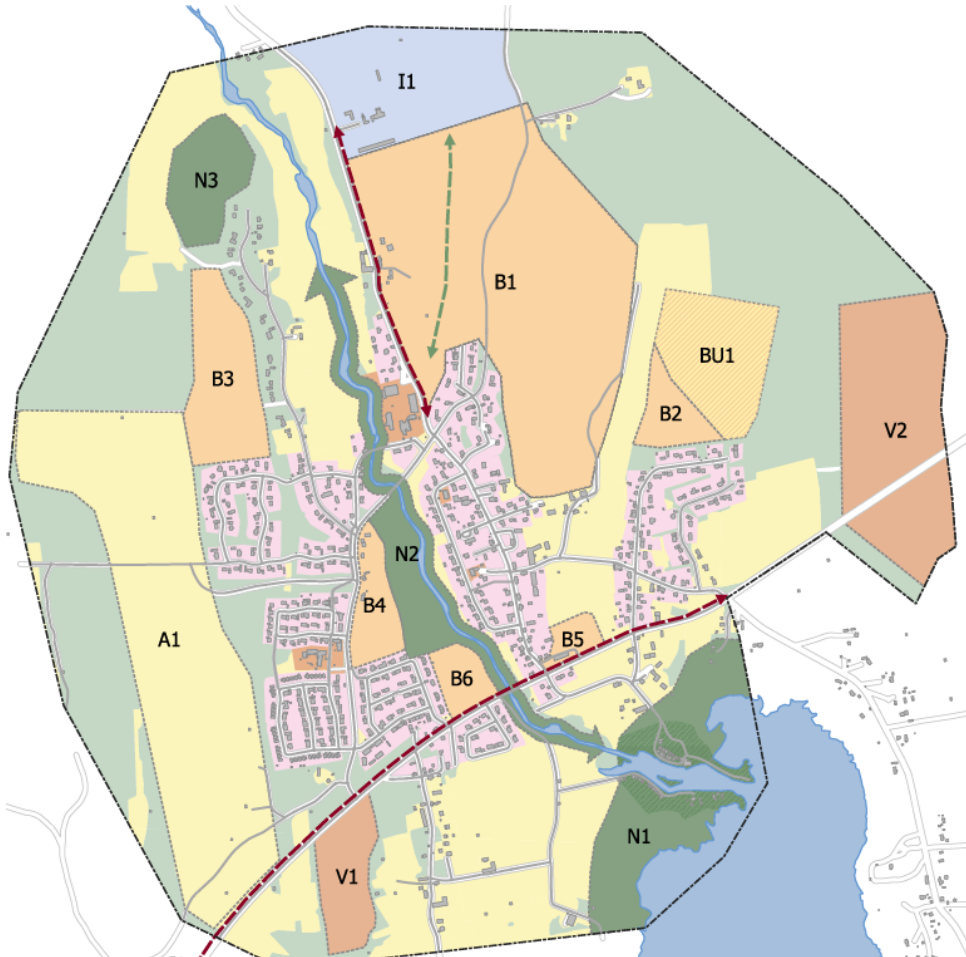
Kända planeringsförutsättningar

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för Täfteå (2023) pekar ut området som "B6 – bebyggelseområde" som ett västligt centrumläge. Området föreslås utvecklas med bebyggelse i form av flerbostadshus samt kommersiell service. Området kan fungera som en mötesplats och ge närservice till boende i närområdet.

Översiktsplanen beskriver områdets jordbruksmark och strandskydd men menar att det allmänna intresset att utveckla platsen för centrumbildning väger tyngre. Planarbetet behöver säkerställa en mer yteffektiv

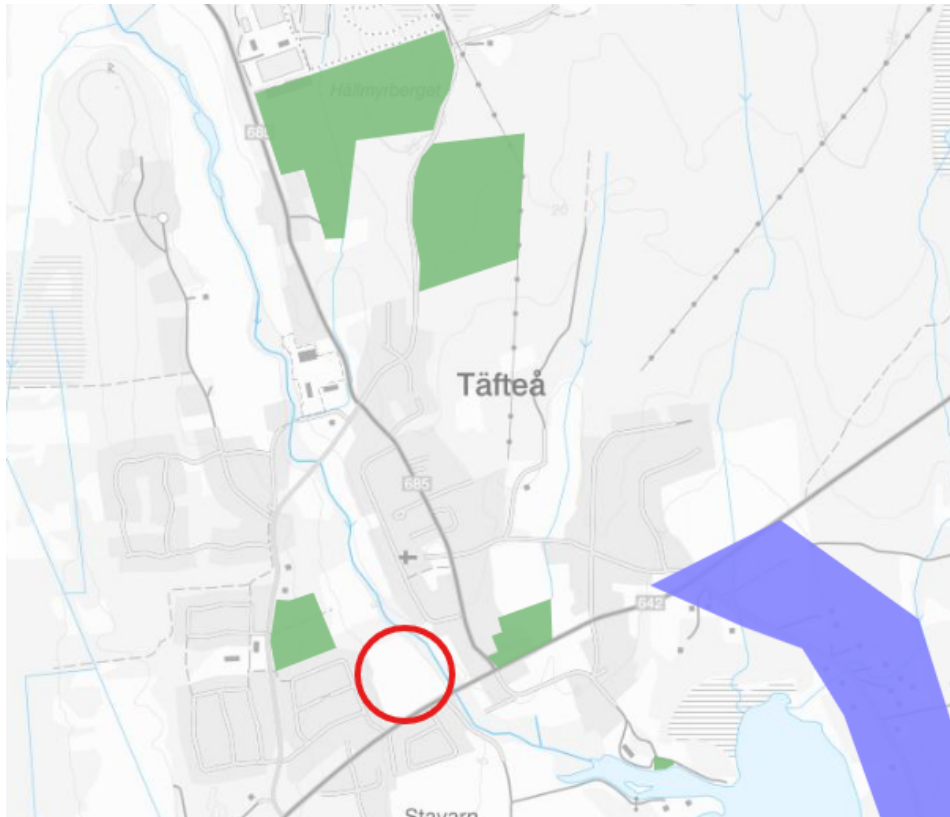
markanvändning samt ett tydligare väsentligt samhällsintresse än vad ansökan visar.



FÖP Täfteå (2023)

Pågående planer i närområdet

Det finns positiva planbesked för bostäder norr om föreslaget planområde. Byggnadsnämnden har gett positivt planbesked på fastigheterna Täfteå 2:10, Täfteå 10:99 samt Täfteå 2:14. Vid Täfteåns mynning finns ett positivt planbesked för naturhamn och i sydöst pågår planprogrammet för Skäret. Vidare beslutade Byggnadsnämnden i januari 2026 även att inleda planläggning för bostäder och detaljhandel i anslutning till Ica, på fastigheterna Täfteå 10:161 med flera.



Pågående planarbeten i närområdet. Aktuell fastighet markerat i rött.

Miljöpåverkan

Marken inom fastigheten utgörs av jordbruksmark och omfattas till stor del av strandskydd. För att möjliggöra exploatering krävs att förutsättningarna i 3 kap. 4 § miljöbalken uppfylls, vilket innebär att ett väsentligt samhällsintresse ska föreligga samt att alternativa lokaliseringar har utretts och bedömts otillräckliga. Vidare berörs området i betydande omfattning av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken, varför särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § måste påvisas för ett upphävande. En sådan prövning ska även beakta påverkan på allmänhetens tillgång till området enligt allemansrätten samt konsekvenser för natur- och djurlivet.

Storspov förekommer på jordbruksmarken inom området och i närliggande delar av Täfteå. Arten är hotad och behöver bedömas ur ett landskapsperspektiv. Området kan även vara av intresse för fladdermöss, särskilt längs den gröna korridoren vid ån. Artskyddsutredning krävs i planarbetet.

Täfteå präglas av ett öppet jordbrukslandskap. Att ianspråkta jordbruksmark påverkar upplevelsen av det öppna landskapet och bör beaktas i planområdets gestaltning.

En arkeologisk utredning av fastigheten genomfördes 2023 på uppdrag av Länsstyrelsen. Området bedöms därmed som utrett, utan hinder för exploatering enligt kulturmiljölagen.

Med närhet till Täfteån behöver översvämningsrisk samt ras- och skredrisk beaktas. En geoteknisk undersökning behöver även behandla försurningspotentialen i misstänkt sulfidjord.

Dagvattenhanteringen behöver utredas för att säkerställa vattenkvaliteten i Täfteån och i Lilljärden. Då flera planarbeten pågår med påverkan på samma vattenförekomst bör det tas ett helhetsgrepp vad gäller dagvattenlösningar.

Kommunens preliminära bedömning är att planen kan komma att innebära betydande miljöpåverkan.

Service och infrastruktur

I områdets närhet finns utbud av skola, handel samt kollektivtrafik. En utveckling av området skulle ge stärkt underlag för både kommunal och kommersiell service.

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för VA samt dagvatten, det kan bli aktuellt att införliva området i verksamhetsområde. Vakin har befintliga ledningar med tillhörande rättigheter inom fastigheten. En spillvattenledning löper rakt genom området. Ledningsflytt eller anpassning av området krävs.

Kommunala behov

Övergripande stråk för både trafik och rekreation, som stärker sambanden i Täfteå, bör säkerställas genom kommunalt huvudmannaskap. Planområdets avgränsning kan behöva utökas för att dessa funktioner ska kunna säkerställas.

Plats för nätstation behöver säkerställas för att kunna elförsörja området.

Planarbetet behöver samordnas med det arbete som pågår kring framtida gång- och cykelväg mellan Innertavle och Täfteå, längs med Skomakarvägen.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Att utveckla platsen med centrumfunktioner samt skapa allmänt tillgängliga stråk kan minska Täfteån som barriär samt uppmuntra till fysisk aktivitet och skapa mervärden för Täfteå. Att möjliggöra för saknade boendeformer, så som flerbostadshus, kan möjliggöra flyttkedjor.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att utveckling av området enligt ansökan går i linje med översiktsplanen. Utveckling av fastigheten är dock begränsad då platsen utgörs av jordbruksmark samt befinner sig till stor del inom strandskyddat område. En förutsättning för planläggning är att fördjupat utreda samt ta ett helhetsgrepp gällande jordbruksmarken i Täfteå. Eftersom marken bedöms utgöras av brukningsvärd jordbruksmark samt inom strandskydd får den enbart exploateras om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och möjligheten att tillgodose det på andra platser utretts och uteslutits.

Utredningsbehov

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

- Lokaliseringsutredning för jordbruksmark
- Geoteknisk undersökning
- Artskyddsutredning, *säsongsberoende*
- Dagvattenutredning
- VA-utredning

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2, 34 711 kr.

Beredningsansvarig/Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Axebro (C) med instämmande av Jennifer Forssell (MP) och Stina Fahlgren (C) – Inte inleda planläggning.

Mikael Berglund (S) – 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 i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Reservation från Jennifer Forssell (MP):

”Då det finns andra utvecklingsplatser i Täfteå som är mer lämpliga för bebyggelse ur hänsyn till:

- Strandskydd.
- Biologisk mångfald specifikt Storspoven som lever och trivs på jordbruksmark som denna och ev. fladdermöss vid vattendraget.
- Markens läge vid vattendrag gör den extra sank och olämplig att bebygga.

- Att ta i anspråk brukad jordbruksmark i en tid då vi har låg egen livsmedelsproduktion som gör oss sårbara i kristider och med tanke på att framtida klimat kommer gynna våra norrländska jordbruksmarker.
- Ser dock positivt på att det lyfts fram ett helhetsgrepp kring Täfteå med avseende på gång och cykelvägar, öppna landskap, artskyddsbehovet med mera.”

Beslut och information ska skickas till
Sökanden

§ 110

Diariernr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar, maj

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller denna månad:

- Ärendemängd och beslut under april
- Ärenden av särskilt intresse under perioden
- Övrig information från verksamheten

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-05-07

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef

Jesper Lundmark, bygglövshandläggare

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

§ 111

Diarienum: BN-2026/00205 (BN 2026-000064)

Anemonen 5 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och rivningslov för rivning av mindre komplementbyggnad**Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och rivningslov för rivning av mindre komplementbyggnad.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för nybyggnad av komplementbyggnad och rivningslov för rivning av mindre komplementbyggnad.

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

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och rivningslov för rivning av mindre komplementbyggnad, inom fastigheten Anemonen 5.

Nybyggnad av komplementbyggnad

Detaljplanen tillåter att småindustriändamål kan prövas där det kan ske med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Detta står i konflikt med bestämmelsen att endast en komplementbyggnad får uppföras. Byggnadsnämnden bedömer dock att planens syfte varit att tillåta verksamhet och därmed bör en byggnad lämpad för detta kunna tillåtas. Därtill kommer att fastigheten är väl tilltagen i yta.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 60 § 1 p. 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.

Rivning av mindre komplementbyggnad

Av 9 kap. 75 § PBL följer att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan. Av 9 kap. 76 § PBL följer att trots 75 § får rivningslov inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Den mindre komplementbyggnaden som ska rivas omfattas inte av rivningsförbud i gällande detaljplan, och den bör inte heller bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Åtgärden om rivning av mindre komplementbyggnad bedöms uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov enligt 9 kap. 75–76 §§ PBL, och rivningslov för rivning av mindre komplementbyggnad ska därmed beviljas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad och rivning av mindre komplementbyggnad på fastigheten Anemonen 5. Fastigheten omfattas av

detaljplan 2480K-P O A2/19 (från 1974). Enligt detaljplanen får fastigheten "användas endast för bostadsändamål samt, där så med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad prövas utan olägenhet kunna ske, för småindustriändamål". Högst en fjärdedel av tomt får bebyggas, och på tomt "får endast en huvudbyggnad och ett fristående uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras" (alltså endast en komplementbyggnad får uppföras).

Den nya komplementbyggnaden placeras norr om befintlig garage/carport och uppförs i en våning, med 72 kvm brutto-/byggnadsarea (BTA/BYA). Den komplementbyggnaden ska användas för säsongsförvaring av båt, fordon och olika utrustningar. Fasaderna består av stående locklist träpanel i Faluröd kulör, medan takbeklädnaden består av TRP-plåt i svart kulör. Norr om platsen där den nya komplementbyggnaden avses placeras finns en mindre komplementbyggnaden på cirka 19 kvm som har använts som förråd och ska rivas.

På fastigheten, förutom den ovannämnda mindre komplementbyggnaden som ska rivas (som inte finns tidigare bygglov för och som har funnits på plats åtminstone sedan 2004), finns också en huvudbyggnad i form av ett bostadshus och en komplementbyggnad som består av garage och carport. Det befintliga bostadshuset har två våningar, cirka 107 kvm BYA och fasader i stående träpanel i röd kulör samt tak i röda tegel. I kommunens arkiv finns bara ritningar från 1947 avseende tillbyggnad av huset, och de ritningarna stämmer inte överens med hur huset ser ut idag. Det konstateras att nuvarande utseende på huset har funnits åtminstone sedan 2009, och åtgärderna avseende ändring av huset bedöms därför vara preskriberade.

Den befintliga garagebyggnaden har en våning, 112 kvm BYA och 70 kvm BTA. Fasaderna är också i stående röd träpanel och taket i röda tegel. I kommunens arkiv finns bara ritningar från 1985 avseende tillbyggnad med carport, men enligt sökande har det ursprungliga garaget fått bygglov 1978. I garagedelen ingår ett förråd med 23 kvm biarea (BIA).

Ungefär på samma plats där den nya komplementbyggnaden avses att uppföras har det funnits sedan innan 1960 en komplementbyggnad på cirka 52 kvm som har använts som förråd. Den byggnaden har rivits 2025, utan rivningslov, och samma år påbörjats en olovlig nybyggnation på samma plats som sedan togs bort. Detta har hanterats i tillsynsärendet

BN 2025–000999, som avskrevs efter att den olovliga nybyggnationen togs bort.

När det ursprungliga garaget byggts, troligen 1978 gällde redan den nuvarande detaljplanen. Då fanns redan också komplementbyggnaden som revs 2025. Eftersom kommunen inte har tillgång till det eventuella bygglovets från 1978 för garaget, vet man inte i vilka förutsättningar det eventuellt har godkänts två komplementbyggnader på fastigheten, i strid mot detaljplanen, om avvikelsen har hanterats då och godkänts med dispens. Oavsett detta, den nya komplementbyggnaden som aktuell ansökan avser är en ny åtgärd och ska prövas på nytt, oavsett vad som har tidigare funnits och eventuellt godkänts på samma plats.

Berörda sakägare är hörda i ärendet, ingen synpunkt har inkommit. Vakin och Umeå Energi är också hörda som remissinstanser i ärendet, endast Umeå Energi Elnät har lämnat in synpunkter i sitt yttrande, som betraktas som upplysningar angående befintliga ledningar och som sökande ska beakta.

Sökande har informerats i tidigt skede om avvikelsen som ansökan innebär och att det bedöms inte finnas förutsättningar för att bevilja det sökta bygglovets. Även i tillsynsärendet har sökande informerats om bedömning att det inte var sannolikt att bygglov skulle kunna ges för den nya komplementbyggnaden. Sökande har ändå framfört avsikten att aktuell ansökan prövas i byggnadsnämnden, och presenterar som motivering för att bygglovets beviljas att den nya komplementbyggnaden är en ersättningsbyggnad av en tidigare byggnad som har funnits på samma plats i många år och har haft liknande fasad- och takmaterial samt användning som den nya.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-05
Orienteringskarta, daterad 2026-04-30
Ansökan, inkommen 2026-01-21
Situationsplan, inkommen 2026-03-19
Plan- och sektionsritning, inkommen 2026-03-19
Fasadritning, inkommen 2026-02-19
Följebrev, inkommet 2026-03-19
Följebrev, inkommet 2026-03-19
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-02

Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-07
Yttrande från remissinstans, inkommet 2026-04-07
Yttrande från remissinstans, inkommet 2026-04-07
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-08
Yttrande från remissinstans, inkommet 2026-04-08
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-09
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-09
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-10
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-10
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-11
Yttrande från remissinstans, inkommet 2026-04-17
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-22
Yttrande från sökande, inkommet 2026-04-23

Beredningsansvarig

Bruno Alves, bygglovshandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Robert Axebro (C) och Ulrik Berg (M) – Bifall även till den del av ansökan som avser nybyggnad av komplementbyggnad.

Beslutsordning

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

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/ume-bygg-slut

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 112

Diariern: BN-2026/00218 (BN 2026–000236)

Perrongen 1 - Bygglov för nybyggnad av cykelgarage

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av cykelgarage.

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

2. Andreas Hans Erik Vikberg är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 18 661 kr enligt tabell A2.02 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan omfattar en byggnad som möjliggör tryggare cykelparkering för resande från Östra station. Byggnadsnämnden bedömer det som ett angeläget allmänt intresse. På platsen finns redan cykelparkering med skärmtak.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 61 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, omfattar ansökan ett allmänt intresse samt att bygglovet ses som 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 nybyggnad av cykelgarage på fastigheten Perrongen 1. Placeringen är i anslutning till järnvägsstationen Umeå Östra station och placeras där det finns cykelparkeringar i nuläget. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P08/67.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-06
Ansökan, inkommen 2026-03-04
Situationsplan, inkommen 2026-04-07
Fasad-, plan- och sektionssritning, inkommen 2026-04-07
Fasadritningar med marklinjer inkommen 2026-04-20
Yttrande från sökande, inkommet 2026-05-05
Yttranden från remissinstanser
Yttrande 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 enligt 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"

§ 113

Diarienum: BN-2026/00168 (BN 2026-000022)

Kyrkstugan 6 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 444 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Fastigheten Kyrkstugan 6 är idag bebyggd med ett bostadshus och en komplementbyggnad. Komplementbyggnaden ska nu byggas till med en carport som placeras på byggnadens västra sida, mot gatan.

Fastigheten omfattas av en detaljplan som anger att tomten får bebyggas för bostadsändamål, fristående hus i två våningar. Byggrätten på tomten uppgår till högst 150 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad och högst 40 kvm sammanlagd BYA för komplementbyggnader.

Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 2,6 m och taklutning får vara högst 30 grader.

Eftersom detaljplanen är upprättad innan 1987 gäller även 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, beträffande byggnaders placering som anger att byggnader ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot granne. Undantag kan medges om särskilda skäl föreligger, och kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras.

Enligt 9 kap. 56 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Tillbyggnaden får ett avstånd till tomtgräns mot gatan på 10,8 m och ett avstånd till tomtgräns mot granne på 1,8 m. Något särskilt skäl för placering närmare tomtgräns mot granne än 4,5 m har inte framkommit och placeringen ska därmed betraktas som en planavvikelse. 17 kvm av carporten placeras närmare än 4,5 m från tomtgräns.

Carporten utformas med pulpettak och får en byggnadshöjd på 2,9 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är enligt detaljplanen 2,6 m.

Komplementbyggnaden har idag en storlek på 43,6 kvm. Byggrätten för komplementbyggnader på tomten är redan helt nyttjad och dessutom överskriden med 3,6 kvm. Hela den tillkommande area för carporten på 38,6 kvm utgör därmed ytterligare avvikelse.

Enligt 9 kap. 60 § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen kan betraktas som liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Ansökan innebär totalt 3 avvikelser beträffande byggnadshöjd, placering och area. Sammantaget kan detta inte ses som en liten avvikelse. Åtgärderna är inte heller av begränsad omfattning och nödvändiga för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt 9 kap. 61 § PBL får efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Sökta åtgärder tillgodoser däremot inte ett angeläget gemensamt behov. De innebär inte heller en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Den sammanvägda bedömningen är att förutsättningar saknas för att bevilja bygglov.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Kyrkstugan 6. Fastigheten omfattas av detaljplan P232/1965.

Sökande har lämnat in yttranden med motiveringar till ansökan. Dessa yttranden förändrar inte bygglovsavdelningens ställningstagande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-04

Ansökan, inkommen 2026-01-12

Situationsplan, inkommen 2026-03-11

Plan-, fasad- och sektionsritning, inkommen 2026-03-11

Sammanställning e-tjänst, inkommen 2026-03-11

Följebrev, inkommet 2026-02-03

Remissvar inkomna 2026-05-13, 2026-05-08, 2026-05-05 och 2026-05-04

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovshandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om bygglov i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 114

Diarienum: BN-2026/00212 (BN 2026-000366)

Sofiehem 3:1 - Bygglov för tillbyggnad av vårdlokaler (ny prövning)

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av vårdlokaler (ny prövning).

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

2. Therese Nyman är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 16 248 kr enligt tabell A2.14 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har satts ned med 75 % med anledning av en åtgärd som innebär en förändring av motsvarande underlag tillhörande ett tidigare beslutat lov. Fakturan skickas separat.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan avser en byggnad som har att inrymma ett laboratorium som är mycket betydelsefullt för såväl medicinsk behandling som forskning.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 61 § 1 p 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 tillbyggnad av vårdlokaler på fastigheten Sofiehem 3:1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P173/1958 och 2480K-P96/43. Det finns även ett planbesked för området med planerad uppstart under 2028.

Tillbyggnaden som ska inrymma nya labblokalerna för sjukhuset uppförs i åtta våningar inklusive en källarvåning och ges en fasadbeklädnad i gult tegel och taktäckning av papp. På taket monteras solceller.

Ansökan avser en ändring av ett tidigare beviljat bygglov med diarienummer BN 2025–000746, som fortfarande är pågående. Ändringen innebär i huvudsak att tillbyggnaden har minskats med ett våningsplan, från nio till åtta. I och med minskningen görs också invändiga ändringar i planlösningarna. Taklutningen på gaveln mot söder har minskats från 39 till 30 grader. På bottenvåningen får "uppsamling media" en större storlek och kollektorskåp/avlufstorn tillkommer. Mindre justeringar i utemiljön i anslutning till byggnaden har gjorts.

Ett beslut som fått laga kraft kan juridiskt sett inte ändras, det krävs en ny formell ansökan och ett nytt beslut. Byggnadsnämnden prövar därför hela förslaget på nytt men konstaterar att det är ett fåtal ändringar som skett.

Tjänstepersonerna föreslog avslag i det tidigare ärendet med hänsyn till planavvikelser beträffande placering på prickad mark och taklutningen. Byggnadsnämnden beviljade bygglov enligt beslut 2025-08-20, § 178, BN-2025/00309.

Berörda sakägare har blivit hörda i ärendet, inga negativa synpunkter har inkommit. Remissinstanser Umeå Energi, Vakin, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Gator och parker, Swedavia och Luftfartsverket har blivit hörda i det ursprungliga lovet, BN 2025–000746. Förutsättningarna för remissinstanserna har inte förändrats, och inkomna yttranden ska beaktas i genomförandet av detta lov.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-05
Ansökan, inkommen 2026-04-02

Planritningar, inkomna 2026-04-02
Fasadritningar, inkomna 2026-04-02
Arealplaner, inkommen 2026-04-02
Ändrings PM, inkommen 2026-04-02
Sektionsritningar, inkomna 2026-04-02
Illustration, inkommen 2026-04-22
Situationsplan, inkommen 2026-04-22
Planritning, inkommen 2026-04-22
Remissvar, inkomna 2026-05-04, 2026-05-05

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, 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 enligt 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

Den fortsatta hanteringen av projekt fram till att ett slutbesked ges kommer att ske i det pågående ärendet BN 2025-000746.

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 ska skickas till

Kontrollansvarig

Beslutet kan överklagas

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

§ 115

Diariern: BN-2026/00142 (BN 2026–000086)

Vipan 30 - Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal till och med 2028-10-30

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal till och med 2028-10-30.

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

2. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 948 kr enligt tabell A2.29 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Motivering till beslutet

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal till och med 2028-10-30 på fastigheten Vipan 30. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P91/26.

Enligt 9 kap. 71 § plan och bygglovslagen (2010:900), PBL, får kommunen ge tidsbegränsat bygglov om sökande begär det, platsen kan återställas och åtgärden avses pågå under en begränsad tid och uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 56–66 §§.

Enligt 9 kap. 73 § PBL ska den plats eller det byggnadsverk som lovet avser återställas innan tiden för det tidsbegränsade bygglovet gått ut. Om tiden har förlängts ska platsen eller byggnadsverket i stället återställas innan den nya tiden har gått ut.

Tillåten användning enligt detaljplanen är småindustri. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Ansökan avser en ändrad användning till fotvårdslokal, vilket innebär en avvikelse från detaljplanen. Verksamheten är av tillfällig karaktär och bedöms inte medföra några störningar för närboende eller omgivningen.

Sökanden har uppgett att verksamheten, när den tidsbegränsade perioden löper ut, avses flyttas till en annan lokal inom fastigheten Vargen 2, förutsatt att lokaler då finns tillgängliga. Om detta inte är möjligt kommer verksamheten att omlokaliseras till annan plats. Mot denna bakgrund bedöms åtgärden tillgodose ett tillfälligt behov och kan därför prövas som ett tidsbegränsat bygglov.

Berörda sakägare och remissinstanser har hörts i ärendet. Negativa synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten Vipan 32, som motsätter sig åtgärden. De anser att åtgärden strider mot detaljplanen och att bygglov inte bör beviljas, samt framhåller att åtgärden redan har utförts utan deras godkännande.

Bygglövsavdelningen bedömer att inkomna synpunkter inte påverkar prövningen, eftersom åtgärden kan godtas som en avvikelse från detaljplanen inom ramen för ett tidsbegränsat bygglov. Det konstateras att åtgärden har beviljats tidsbegränsat bygglov år 2021 och därmed har prövats i enlighet med gällande lagstiftning. Den aktuella ansökan bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för grannarna. De synpunkter som har framförts av remissinstanserna ska beaktas i det fortsatta genomförandet.

Sammantaget bedöms ansökan uppfylla förutsättningarna för tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 71 § PBL och därför ska lovet ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal till och med 2028-10-30 på fastigheten Vipan 30. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P91/26.

Den aktuella fastigheten har tidigare beviljats ett tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från industribyggnad till fotvård, till och med 2025-12-31, i ärendet BN-2021/02301.

Eftersom giltighetstiden har löpt ut kan bygglovsavdelningen inte förlänga det tidsbegränsade bygglovet ytterligare. Ansökan får därför i stället prövas som ett nytt tidsbegränsat bygglov. I det ursprungligen beviljade bygglovet angavs att hyresgästen ska flytta in i lokalerna på fastigheten Vargen 2 när dessa har färdigställts. När giltighetstiden för det tidsbegränsade bygglovet löper ut ska fotvårdsverksamheten upphöra, så att ytan kan användas för det ändamål som anges i detaljplanen. Med anledning av ovanstående hade tidsbegränsat bygglov beviljats tidigare.

Bygglövsavdelningen konstaterar att ett tidsbegränsat bygglov förutsätter att det finns en konkret och realistisk plan för hur behovet av verksamheten ska tillgodoses långsiktigt på annan plats. Sökanden har initialt angett att ansökan avser en period om tio år. Att avvakta ytterligare tio år på att hyresgästen ska flytta in i en annan fastighet framstår inte som rimligt och talar emot att behovet kan anses vara tillfälligt. Efter kommunikering med bygglovsavdelningen har sökanden därför ändrat ansökan till att i stället avse en tidsperiod om cirka två år.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har beretts tillfälle att yttra sig i ärendet. Inkomna synpunkter ska beaktas.

- Fotvård utgör en hygienisk verksamhet och omfattas av bestämmelserna om hälsoskydd i 9 kap. miljöbalken samt de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken. Vissa behandlingar inom fotvård kan innebära användning av stickande eller skärande verktyg, vilket medför risk för blodsmitta och annan smitta. Sådana verksamheter är anmälningspliktiga enligt 38 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (FMH) och ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden innan de tas i bruk.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-07
Ansökan, inkommen 2026-01-23
Situationsplan, inkommen 2026-01-23
Planritning och sektionsplan, inkommen 2026-01-23
Fasadritning, inkommen 2026-01-23
Ritningar före ändring, inkomna 2026-01-23
Följebrev från sökande, inkommet 2026-04-07
Yttrande från remissinstans, inkommet 2026-04-10
Yttrande från granne, inkommet 2026-04-14
Följebrev från sökande 2, inkommet 2026-05-07

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att bevilja ansökan om bygglov i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse 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

Fastighetsägare för Vipán 32

Beslutet kan överklagas

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

§ 116

Diarienum: BN-2026/00147 (BN 2026-000074)

Gefion 9 - Bygglov för ändrad användning av bostäder till kontor - efter återremiss

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning av bostäder till kontor.

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

2. Therese Nyman är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 948 kr enligt tabell A2.26 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Reservation

Maria Olsson (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget avslagsförslag och meddelar att Vänsterpartiet kommer att lämna in en skriftlig reservation.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Detaljplanens bestämmelser om användning medger att byggnadsnämnden kan tillåta inredning av samlings-salar i byggnaderna. Detta har skett i stor omfattning och de ytor för kontor och administration som ansökan avser har en stark koppling till verksamheten i samlings-salarna.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 61 § 1 p. 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 ändrad användning av bostäder till kontor på fastigheten Gefion 9. Fastigheten omfattas av detaljplan P2480K-P52/1953. Fastigheten Gefion 9 utgör Umeå stadsförsamlings församlingsgård. Inom fastigheten bedrivs församlingens verksamhet för barn och ungdomar samt musikverksamhet för alla åldrar. Här finns även lokaler för familjerådgivning, möten och samtal samt arbetsplatser och administration för församlingen och pastoratskansliet. I byggnaden finns dessutom ett mindre antal bostadslägenheter.

Bygglövsavdelningen har tidigare beviljat tidsbegränsat bygglov för motsvarande åtgärd i ärende BN-2017/02429, avseende en tid om tio år. Sökanden har inte lämnat in slutbesked för den berörda åtgärden. I startbeskedet anges att den lokal som omfattas inte får tas i bruk innan slutbesked har meddelats. Om inte annat följer av beslutet upphör ett bygglov att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft. Bygglovet vann laga kraft den 20 februari 2018, vilket innebär att lovet har upphört att gälla. Sökanden kan därför inte ansöka om förlängning av det tidigare beviljade tidsbegränsade bygglovet. Åtgärden behöver i stället prövas genom en ny ansökan om tidsbegränsat bygglov.

I den ursprungliga ansökan avsågs en förlängning av det tidsbegränsade bygglovet med fem år. Efter kommunikering med sökanden informerade bygglövsavdelningen om att ansökan inte kunde beviljas eftersom åtgärden inte utgör ett tillfälligt behov. Det tidsbegränsade bygglovet kan inte förlängas då förutsättningarna för ett nytt tidsbegränsat bygglov inte bedöms vara uppfyllda.

Sökanden har därför ändrat ansökan till att avse permanent bygglov.
Ansökan prövas därför som en ansökan om permanent bygglov i enlighet med inkommet sista följebrev.

Ärendet togs upp i byggnadsnämnden för beslut den 22 april 2026, § 80.
Byggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet för att höra berörda sakägare innan slutligt beslut fattas. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-05
Ansökan, inkommen 2026-01-22
Situationsplan, inkommen 2026-01-22
Planritning, inkommen 2026-01-22
Fasadritning, inkommen 2026-01-22
Sektionsritning, inkommen 2026-01-22
Följebrev från sökande, inkommet 2026-01-22
Ritning före ändring, inkommen 2026-01-22
Följebrev från sökande, inkommet 2026-03-20
Yttrande från grannarna

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Maria Olsson (V) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

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

Reservation från Maria Olsson (V):

”Vänsterpartiet reserverar sig mot beslutet att godkänna avvikelser ombyggnad av bostäder till kontor i fastigheten. En av översiktsplanens

viktiga mål är att möjliggöra en levande stad och inte konvertera bostäder till kontor.”

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"

§ 117

Diarienum: BN-2026/00196 (BN 2026-000357)

Saga 3 - Bygglov för fasadändring och ändrad användning av handel till kontor (ny prövning)

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring och ändrad användning från handel till kontor (ny prövning).
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 305 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Sökande har sökt bygglov för fasadändring och ändrad användning av handel till kontor (ny prövning) på fastigheten Saga 3. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2024/3.

Av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Enligt gällande detaljplan är den delen av fastigheten tillåten för bostäder, kontor och centrumverksamhet. Centrumverksamhet ska finnas i entréplan och kan tillåtas i hela plan 2 samt i upp till hälften av övriga våningar. Av de inlämnade ritningarna framgår att bottenvåningen enbart kommer att användas som kontor. Galleri- eller handelsverksamhet kvarstår inte, vilket strider mot detaljplanen. Avvikelsen kan inte bedömas som liten.

Av 9 kap. 60 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2, 57 § första stycket 1 och 59 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om

1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten,

2. avvikelserna är förenliga med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Planbestämmelsekatalogen från Boverket anger att kontor kan ingå som en del av centrumverksamhet. I planbeskrivningen anges däremot att detaljplanen medger en funktionsblandning av bostäder, centrumskapande verksamheter och kontor, vilket bygglövsavdelningen bedömer tydligt visar att avsikten inte har varit att likställa centrum med kontor. Även i planens syfte anges dessa som skilda funktioner. Centrum och kontor är därför, enligt planens intentioner, två olika användningar, oavsett vad planbestämmelsekatalogen anger.

Planbestämmelsen om att centrumverksamhet ska finnas i entréplan ska därför tolkas som att det på entréplanet ska finnas någon funktion som inte enbart består av kontor och bostäder som är frånvända gatan. Syftet av detaljplanen är även bland annat att möjliggöra en blandad bebyggelse som skapar förutsättningar för en mer levande stadsmiljö hela dygnet, med entrévåningar som öppnar sig mot gaturummet och som erbjuder inblickar och ger liv åt stadsmiljön. Den aktuella åtgärden bedöms motverka detta syfte och kan därmed inte anses vara förenlig med detaljplanen. Avvikelsen kan inte heller anses vara liten i den mening som avses i plan- och bygglagen.

Av 9 kap. 61 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och

1. avvikelserna är förenliga med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

I detta fall har genomförandetiden inte gått ut. Den sökta åtgärden tillgodoser inte heller ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Inte heller innebär åtgärden en sådan annan användning av mark

eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplanen.

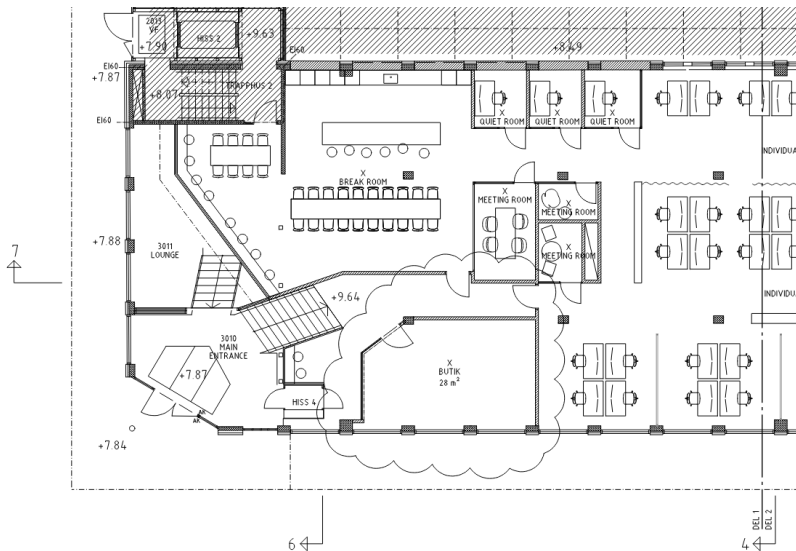
Eftersom sökt åtgärd inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

Sökande har sökt bygglov för fasadändring och ändrad användning av handel till kontor (ny prövning) på fastigheten Saga 3 (Götgatan 3). Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2024/3.

Sökanden har tidigare beviljats bygglov för fasadändring och ändrad användning från handel till kontor i ärende BN 2025–001250. Den då sökta åtgärden avsåg fasadändring samt ändrad användning från handel till kontor i bottenvåningen och i en del av källarvåningen. I bottenvåningen skulle en butik finnas kvar på byggnadens södra sida, med en gemensam entré placerad i byggnadens hörn. Med denna utformning bedömdes åtgärden uppfylla detaljplanens syfte genom att en butik, som utgör centrumverksamhet, behölls. Ansökan beviljades därför.

Sökanden avser i den aktuella ansökan att justera planlösningen. Ändringen innebär att den butik som tidigare planerades på bottenvåningens södra sida tas bort. Butiksytan uppgår till 28 kvm enligt bilden nedan, som har klippts ut från den ursprungliga ansökan.



Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse, daterad 2026-04-26
- Ansökan, inkommen 2026-04-01
- Situationsplan, inkommen 2026-04-01
- Planritning, inkommen 2026-04-01
- Fasadritning, inkommen 2026-04-01

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Jennifer Forssell (MP) och Stina Fahlgren (C) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ulrik Berg (M) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

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

Omröstning begärs.

Beslutsgång

Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för avslag till ansökan om bygglov.
- Nej-röst för bifall till ansökan om bygglov.

Omröstningsresultat

Med 9 ja-röster mot 2 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att avslå ansökan om bygglov i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)	X	
Mona Westman	(S)	X	
Sebastian Svahn	(S)	X	
Novalie Lilja	(S)		
Ers. Karin Svedlert	(S)	X	
Jonas Wenngren	(S)		
Ers. Kennet Hedlund	(S)	X	
Ulrik Berg	(M)		X
Maria Olsson	(V)	X	
Jennifer Forssell	(MP)	X	
Bardo Laajah	(L)		
Ers. Marianne Löfstedt	(M)		X
Fredrik Nyberg	(KD)		
Ers. Stina Fahlgren	(C)	X	
Summa		9	2

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"

§ 118

Diariern: BN-2026/00204 (BN 2026-000272)

Täfteå 1:74 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad inklusive lovbefriad åtgärd

Beslut

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden ställer sig positiv till ansökan då nämnden anser att områdesbestämmelsernas syfte inte är att reglera användningen inne på tomtmark utan användningen av marken utanför tomterna.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 60 § 1 p. 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.

Nämnden beslutar att ärendet ska sändas på hörande av sakägare och om inga negativa synpunkter inkommer ges ordföranden delegation att besluta i ärendet.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad inklusive lovbefriad åtgärd på fastigheten Täfteå 1:74. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser 2480-P96/1 och tillägg 2480K-P01/164.

Sökanden har lämnat in en skrivelse som bifogas i sin helhet.

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

Upplysning

- Om byggnadsnämnden kommer att godkänna ansökan ska planavgift tas ut.
- En mindre del av fastigheten ligger inom strandskyddsområde. Den planerade placeringen av huset är dock utanför strandskyddsområdet, vilket innebär att om det önskas att hela fastigheten ska ingå i tomtplatsavgränsningen, till exempel för att använda ytan som gräsyta, behöver det ansökas om strandskyddsdispens.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-07
Ärenderedogörelse, daterad 2026-05-07
Ansökan, inkommen 2026-03-12
Situationsplan, inkommen 2026-04-24
Planritning, inkommen 2026-04-24
Fasadritning, inkommen 2026-04-24
Sektionsritning, inkommen 2026-04-24
Material och kulörbeskrivning, inkommen 2026-03-12
Yttrande från sökande, inkommet 2026-04-24
Följebrev från Lantmätare

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) och Robert Axebro (C) – Återremiss för hörande av berörda sakägare och delegation till ordföranden att besluta om inga negativa synpunkter inkommer.

Beslutsordning

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

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2026-05-20

Beslutet ska skickas till
Sökande

§ 119

Diariernr: BN-2026/00209 (BN 2025–001187)

Audumbla 2 - Bygglov för ändrad användning av verkstadslokal till bostäder och fasadändring samt tillbyggnad

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för ändrad användning av verkstadslokal till bostäder och fasadändring samt tillbyggnad.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 21 233 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av verkstadslokal till bostäder och fasadändring samt tillbyggnad på fastigheten Audumbla 2. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P87/1981.

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

Den sökta åtgärden avser ändrad användning från verkstadslokal i gårdshus till två bostadslägenheter. Fasadändringarna innebär att nya fönster tillkommer samt att en befintlig dörr ersätts med ett fönster på fasaden mot söder. Ändringarna bedöms vara väl anpassade till byggnadens karaktär. Taket beläggs med svart falsad plåt. Tillbyggnaden innebär att det befintliga yttertaket höjs något för att möjliggöra installation av ny mineralullsisolering. Yttertaket konstruktion behålls men kompletteras. Tillbyggnaden omfattar även ett förråd avsett för förvaring av barnvagnar och rullstolar.

Åtgärderna ryms inom byggrätten och överensstämmer i övrigt med detaljplanen. De kommer att utformas och färgsättas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt platsens kulturvärden. Åtgärdernas utformning och placering bedöms sammantaget vara förenliga med stads- och landskapsbilden. Däremot saknas tillräcklig friyta för de nya lägenheterna.

Detaljplanen reglerar även friytan genom en bestämmelse om tomtens ordnande. Där anges att plantering av buskar eller träd ska anordnas och vidmakthållas på tomten till en yta som uppgår till minst en tiondel av tomtens totala yta. Om byggnaden innehåller bostäder ska det på tomten dessutom anordnas och vidmakthållas planterade ytor för lek och rekreation, motsvarande 25 kvm per 100 kvm bruttoarea bostäder, dock minst 225 kvm.

Av de inlämnade handlingarna framgår att friytan uppgår till cirka 25 kvm, vilket innebär en avvikelse från detaljplanen.

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

Av 9 kap. 31 b § PBL följer att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen kan betraktas som liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt detaljplanebeskrivningen ska, för att undvika att utemiljön helt domineras av parkerade bilar, minst en tiondel av fastighetens totala tomtyta vara planterad. För bostäder krävs dessutom en sammanhängande yta för lek och rekreation motsvarande en fjärdedel av bostadsvåningsytan, dock minst 225 m². Riktvärden från Statens planverk anger en högre standard, men i stadens centrala läge har en lägre nivå bedömts acceptabel. Det är därför viktigt att den begränsade friytan utformas med hög kvalitet.

I dagsläget finns en parkeringsplats inom fastigheten. Sökanden har redovisat en friyta för två tillkommande lägenheter om cirka 25 kvm, vilket innebär att cirka 200 kvm friyta saknas i förhållande till detaljplanens krav. Avvikelsen bedöms inte vara liten och åtgärden anses strida mot detaljplanens syfte, som är att skapa goda förutsättningar för bostadsbebyggelse.

Enligt gällande krav ska behovet av friyta tillgodoses inom fastigheten på ett kvalitativt likvärdigt sätt. Detta kan ske genom bebyggelsens utformning, exempelvis i form av rymliga och välbelägna terrasser eller liknande lösningar. Alternativt ska friytan placeras och utformas så att den uppnår hög kvalitet avseende användbarhet, trygghet och vistelsevärden. Av de inlämnade ritningarna framgår att friytan föreslås placeras i anslutning till fastighetens infart, vilket bedöms olämpligt då det kan påverka friytans funktion och kvalitet negativt.

Sökanden har anfört att den föreslagna åtgärden möjliggör en friyta av god kvalitet i ett soligt läge för hyresgäster och butiksanställda inom fastigheten. Vidare hänvisas till att det finns en lekplats på Renmarkstorget som kan nyttjas av yngre barn.

Sökanden anför vidare att det är orimligt att ställa krav på trädplantering och liknande åtgärder inom fastigheten med hänsyn till att ansökan endast avser ett tillskott om två bostadslägenheter. Det framhålls även att frågan om tomtens disposition bör hanteras i ett större sammanhang vid en eventuell framtida omvandling av området, vilket i så fall kan föranleda upprättandet av en ny detaljplan.

Bygglövsavdelningen konstaterar att detaljplanen är gällande och ska tillämpas till dess att den ändras eller upphävs. Några särskilda skäl som motiverar avvikelse har inte framkommit, såsom byggnadstekniska förutsättningar eller avsaknad av alternativa lösningar. Fastigheten bedöms ha förutsättningar att tillgodose kraven inom ramen för gällande detaljplan. Sammantaget bedöms sökandens yttrande inte föranleda någon ändrad bedömning. Den aktuella åtgärden bedöms inte vara förenlig med detaljplanens syfte. Avvikelsen kan inte heller anses vara liten i den mening som avses i plan- och bygglagen.

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

Åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 b-c §§ PBL och bygglov ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av verkstadslokal till bostäder och fasadändring samt tillbyggnad på fastigheten Audumbla 2. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P87/1981.

Den sökta åtgärden avser ändrad användning från verkstadslokal i gårdshus till två bostadslägenheter, där varje våningsplan inrymmer en lägenhet. Lägenheten på bottenvåningen omfattar 74 kvm, inklusive förråd. Lägenheten på övervåningen omfattar cirka 78 kvm samt ett utvändigt förråd om 2,8 kvm. De nya tillkommande nya lägenheterna uppfyller kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-04

Ansökan, inkommen 2025-10-10

Situationsplan med redovisning av friytan, inkommen 2026-04-22

Situationsplan och Planritning, inkommen 2026-04-22

Fasadritning, inkommen 2026-02-11

Sektionsritning, inkommen 2025-10-10

Yttrande från sökande, inkommet 2026-04-22

Skrivelse, inkommen 2026-03-19

Följebrev, inkommet 2026-02-11

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om bygglov i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 123

Diarienum: BN-2026/00009

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden april 2026

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden april 2026.

Ärendebeskrivning

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

Ordförandebeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

1 beslut om bygglov enligt förteckning.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:

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

2. Detaljplanering:

- Sammanställning av beslut om betydande miljöpåverkan.

3. Bostadsanpassning:

- 93 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 1 434 677 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 samt förhandsbesked enligt förteckning.
- Sammanställning av överinstansernas domar i överklagade detaljplaneärenden enligt förteckning.

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden.

§ 124

Diariernr: BN-2026/00208

Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16

Beslut

Byggnadsnämndens beviljar ansökan om särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage med 93 625 kronor (inkl. moms) enligt bifogat offert.

Ärendebeskrivning

I avvaktan på ett kommande regeringsbeslut om elrullstolsgarage har kommunfullmäktige beslutat den 29 januari 2024, § 16, att ge byggnadsnämnden i uppdrag att bevilja bidrag till elrullstolsgarage utanför ramen för lagen om bostadsanpassningsbidrag när ingen annan lösning på förvaring kan beviljas. Detta beslut gäller fram till dess regeringen fattat ett beslut om hur elrullstolsgarage skall hanteras.

Enligt beslut 2026-04-13 har sökanden fått avslag på sin ansökan om bostadsanpassningsbidrag för fristående elrullstolsgarage med hänvisning till dom i Högsta Förvaltningsdomstolens i december 2020 (Mål nr 4637–9) då aktuellt garage anses vara ett löst inventarium som kan tas med vid flytt och därför kan inte bostadsanpassningsbidrag beviljas enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag.

Med hänvisning till kommunfullmäktiges ovan nämnda beslut tas sökandens ansökan om särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage upp i byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-05-07

Ansökan, inkommen 2026-04-30

Offert daterat 2026-04-28

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökande