UMEÅ KOMMUN

Sammanträdesprotokoll

2026-10-21

Byggnadsnämnden

Tid:	**Onsdagen den 21 oktober 2026 kl. 09:00–12:10**	
Plats:	**Saluten, Länken**	
Beslutande:	Se sidan två	
Övriga deltagare:	Se sidan två och tre	
Utses att justera:	Robert Axebro	
Sekreterare:	*Digital signering* Hannele Häkkinen	§ 223–247
Ordförande:	*Digital signering* Mikael Berglund	
Justerare:	*Digital signering* Robert Axebro	

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ:	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2026-10-21
Anslaget har satts upp:	2026-10-27
Anslaget tas ner:	2026-11-18
Förvaringsplats:	Stadshuset, Bygglovsavdelningen
Underskrift:	*Digital signatur* 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)
Jonas Wenngren (S) § 223–240, 242–247
Jannice Persson (S) ersättare för Jonas Wenngren (S) § 241
Ulrik Berg (M) § 223–239, 241–247
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Ulrik Berg (M) § 240
Maria Olsson (V)
Jennifer Forssell (MP) § 223–227, 229–247
Joel Berglund (MP) ersättare för Jennifer Forssell (MP) § 228
Badro Laajab (L)
Fredrik Nyberg (KD)

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare
Jannice Persson (S) § 223–240, 242–247
Albin Norman (S)
Kennet Hedlund (S)
Marianne Löfstedt (M) § 223–239, 241–247
Elli-Mari Lundgren (M)
Johan Stål (V)
Kim Åström (V)
Stina Fahlgren (C)
Joel Berglund (MP) § 223–227, 229–247

Tjänstepersoner
Daniel Levisson, statistiker § 223–224
Carl Rasmunds, mark och exploateringsingenjör § 223–224
Marie Häggström, lantmäterichef § 223–227
Johanna Söderholm, planchef § 223–232
Clara Persson Harlin, enhetschef plan § 223–232
Karin Berggren, enhetschef plan § 223–232
Niklas Forsgren, kommunikatör § 223–233

Anna Flatholm, stadsarkitekt § 223–236
Anne Friedrich, planarkitekt § 228–232
Linus Nordström, planarkitekt § 228–232
Emelie Wållberg, enhetschef lov § 228–247
Bruno Alves, bygglovshandläggare § 233–237
Baraa Markabi, bygglovshandläggare § 233–238
Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 233–247
Anna-Karin Risnert, bygglovshandläggare § 239
Jesper Lundmark, bygglovshandläggare § 240–242
Magdalena Salmi, bygglovshandläggare § 241–244
Mary Pettersson, tillsynsinspektör § 245–246
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Helen Nilsson, stadsbyggnadsdirektör
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

§ 223 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, oktober
§ 224 Information: Prognos för bostadsbyggandet
§ 225 Byggnadsnämndens rapport avseende tilläggsuppdrag 2025:1
§ 226 Remiss: Förslag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) enligt Konkurrensverkets förslag från rapport 2026:4
§ 227 Information från planeringsutskottets sammanträden
§ 228 Detaljplan för Österteg 2:78 med flera
§ 229 Detaljplan för del av Umeå 5:1
§ 230 Detaljplan för Brinken 1 med flera - bordlagt ärende
§ 231 Ändring av detaljplan för Stadsliden 3:10 med flera (2480K-P06/44)
§ 232 Detaljplan för Gökungen 2 med flera
§ 233 Bygglovsavdelningen informerar, oktober
§ 234 Jonstorp 1:9 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återförvisning från länsstyrelsen
§ 235 Yttertavle 1:38 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus - efter återremiss
§ 236 Röbäck 21:6 - Förhandsbesked för nybyggnad av lagerbyggnad
§ 237 Verdandi 8 - Bygglov för ändrad användning från kontorslokal till bostad
§ 238 Hörneå 8:863 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnader
§ 239 Horisonten 9 - Bygglov för uppförande av plank
§ 240 Umeå 2:1 - Bygglov i efterhand för nybyggnad av restaurang
§ 241 Laven 3 - Bygglov för tillbyggnad av handelsbyggnad och parkeringsplatser
§ 242 Röbäck 81:15 - Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus
§ 243 Audumbla 3 - Bygglov för ändrad användning från kontor till bostäder samt fasadändring
§ 244 Nestorn 5 - Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus
§ 245 Obbola 23:144 – Tillsynsärende
§ 246 Stöcksjö 20:54 och Stöcksjö 20:69 – Tillsynsärende
§ 247 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden september 2026

§ 223

Diarienr: BN-2026/00008

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, oktober

Beslut

1. **Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan för dagens sammanträde.**

2. **Byggnadsnämnden noterar att följande anmäler jäv:**
   - Jennifer Forssell (MP), ledamot, i ärende 6 (§ 228) Detaljplan för Österteg 2:78 med flera.
   - Ulrik Berg (M), ledamot, i ärende 18 (§ 240) Umeå 2:1 - Bygglov i efterhand för nybyggnad av restaurang.
   - Jonas Wenngren (S), ledamot, i ärende 19 (§ 241) Laven 3 - Bygglov för tillbyggnad av handelsbyggnad och parkeringsplatser.

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 21 oktober 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 2026-10-21

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 224

Diarienr: BN-2026/00406

Information: Prognos för bostadsbyggandet

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av rapporten *Prognos för bostadsbyggandet*

Ärendebeskrivning

Strategisk utveckling och Mark och exploatering har tagit fram en rapport om prognos för bostadsbyggande.

Prognos för bostadsbyggandet beskriver bedömningar av det framtida bostadsbyggandet, huvudsakligen efter volym, geografi, hustyp och markägande och kan ses som en utarbetad version av Bostadsförsörjningsprogrammets byggnationsantagande.

Syftet med rapporten är att den ska ge en beskrivning av var tillväxten av bostäder i kommunen förväntas ske och om målet för bostadsbyggande uppnås baserat på den samlade kunskap som finns vid tidpunkten då rapporten tas fram. Dokumentet knyter an till kommunala strategiska dokument, såsom Umeå kommuns Bostadsförsörjningsprogram och Översiktsplan.

Föredragande

Daniel Levisson, statistiker
Carl Rasmunds, mark och exploateringsingenjör

§ 225

Diarienr: BN-2026/00187

Byggnadsnämndens rapport avseende tilläggsuppdrag 2025:1

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer rapport avseende nämndens hantering av tilläggsuppdrag 2025:1 enligt bilaga.

Ärendebeskrivning

I av kommunfullmäktige fastställt Planeringsdirektiv och budget för 2026 fick samtliga nämnder följande tilläggsuppdrag:

> ***Tilläggsuppdrag 2025:1*** *Kommunfullmäktige ger alla nämnder i uppdrag att genomföra en analys av konsekvenser utifrån förändrade demografiska förutsättningar. Arbetet ska säkerställa att kommunen inte åtar sig kostnader som inte kan bäras över tid, samt ske i enlighet med av fullmäktige fastställd riktlinje för god ekonomisk hushållning. Förslag på förändring av principiell karaktär ska tillställas fullmäktige.*

Respektive nämnd ska genomföra analys av förändrade demografiska förutsättningar och redovisa vilka konsekvenser dessa förändringar får för nämndens verksamheter och för de kommungemensamma försörjningsprocesser (lokaler, IT, måltider, lokalvård etc.) nämndens verksamheter nyttjar. Respektive nämnd ansvarar för att initiera och föra dialog med tekniska nämnden och teknik- och fastighetsförvaltningen om nämnden har behov av stöd för att bedöma konsekvenser av demografiska förändringar relaterat till de kommungemensamma försörjningsprocesser som nämndens verksamheter nyttjar.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-07
Byggnadsnämndens rapport, daterad 2026-10-07

Protokollsutdrag KS 2026-04-14 §70
Anvisning för hantering av 2025_1

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef
Lena Nygård, handläggare bostadsanpassning
Johanna Söderholm, planchef
Marie Häggström, lantmäterichef

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till
Kommunstyrelsen, ksdiairium@umea.se, ange KS-2026/00373
Tekniska nämnden, tndiarium@umea.se

§ 226

Diarienr: BN-2026/00314

Remiss: Förslag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) enligt Konkurrensverkets förslag från rapport 2026:4

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrande över *Förslag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900) enligt Konkurrensverkets från rapport 2026:4* enligt bilagt yttrande.

Ärendebeskrivning

Regeringen har gett Konkurrensverket i uppdrag att lämna förslag på åtgärder för att förbättra förutsättningarna för etablering av dagligvarubutiker. Enligt uppdraget ska Konkurrensverket särskilt överväga åtgärder som minskar användningen av olika former av avtalsmässiga hinder för dagligvaruaktörers tillgång till, överlåtelse och nyttjande av butikslägen.

Konkurrensverkets rapport, Åtgärder för att förbättra förutsättningarna för etablering av dagligvarubutiker, redogör för olika avtalsmässiga och andra hinder för etablering av dagligvarubutiker som verket funnit. Vidare presenterar Konkurrensverket sina överväganden och lämnar ett förslag på åtgärd i form av ett förslag om tillägg i plan- och bygglagen att det i kommunens översiktsplan ska framgå hur kommunen avser att tillgodose intresset av en effektiv konkurrens, särskilt inom dagligvaruhandeln.

Konkurrensverket anser vidare att ett tydligare fokus på betydelsen av en varierad butiksstruktur och en effektiv konkurrens i nationella mål och program, såsom Livsmedelsstrategin, skulle höja ”statusen” av att planera för dagligvaruhandel och öka incitamenten för kommunerna att beakta detta i sina översiktsplaner.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har beretts möjlighet att lämna synpunkter på synpunkter på förslaget i ändring i plan- och bygglagen i Konkurrensverkets rapport.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-08
Byggnadsnämndens yttrande, daterad 2026-10-08
Konkurrensverkets rapport 2026:4, Åtgärder för att förbättra förutsättningarna för etablering av dagligvarubutiker

Beredningsansvariga

Karin Berggren, enhetschef plan
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Karin Berggren, enhetschef plan

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, li.remissvar@regeringskansliet.se, ange dnr LI202600742

Kopia av beslutet ska skickas till
Landsbygds- och infrastrukturdepartementet, li.jl@regeringskansliet.se
Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se, ange dnr KS-2026/00689

§ 227

Diarienr: BN-2026/00011

Information från planeringsutskottets sammanträden

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 6 och 20 oktober 2026 bland annat gällande:

- Svar på Motion 21/2025: Det behövs fler ställplatser för husvagnar och husbilar i Umeå
- Antagande: Detaljplan för Ön 1:96 med flera (broetapp)
- Exploateringsavtal för Gökungen 2 med flera
- Informationsärenden
    - Ön, info
    - Uppdatering, Tvärån och Djupbäcken
    - Uppdatering Guldskrinet
    - Stadsutveckling Teg – vad har vi uppnått
    - TÖP stadsledskomplettering

Beredningsansvarig/Föredragande

Helen Nilsson, stadsbyggnadsdirektör

§ 228

Österteg 2:78 m.fl.

Diarienr: BN-2026/00184

Detaljplan för Österteg 2:78 med flera

Beslut

1. **Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Österteg 2:29 (BN- 2021/01727).**

2. **Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Österteg 2:31 (BN- 2021/00778).**

3. **Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Österteg 2:13 (BN- 2020/02211).**

4. **Byggnadsnämnden beslutar att fortsätta handläggning av de tre ovan nämnda planärendena under nytt ärendenummer och -namn, Detaljplan för Österteg 2:78 med flera (BN-2026/00184).**

5. **Byggnadsnämnden beslutar att utöka planområdet i enlighet med tjänsteskrivelsen.**

Jäv

Jennifer Forssell (MP), ledamot, har anmält jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

Ärendebeskrivning

Fastigheterna Österteg 2:29 (BN-2021/01727), Österteg 2:31 (BN 2021/00778) och Österteg 2:13 (BN-2020/02211) har beviljats positiva planbesked genom byggnadsnämndens beslut under perioden 2021–2022. Fastigheterna är belägna cirka 2 kilometer söder om Rådhustorget i centrala Umeå. Fastigheterna som planbeskeden gäller har sedan tidigare hanterats och prövats tillsammans i *Planprogram för Söderslätt*.

De geografiskt sammanhängande områdena har ett tydligt funktionellt samband och bedöms lämpliga att hantera inom ramen för en gemensam detaljplan. Därför skapas ett nytt detaljplaneärende, detaljplan för

Österteg 2:78 med flera (BN-2026/00184) för handläggning av samtliga fastigheter som omfattas av planbeskeden BN-2021/01727, BN-2021/00778 samt BN-2020/02211.

Planområdet föreslås samtidigt utökas till att omfatta fastigheterna del av Teg S:1, del av Teg S:14, del av Västerteg 66:1, del av Västerteg 51:2, del av Österteg 6:35, del av Österteg 6:34, del av Västerteg 13:37, del av Västerteg 13:17, del av Västerteg 8:77, Österteg 6:19, Österteg 6:20 samt del av Västerteg 47:1. Fastigheterna ingick i *Planprogram för Söderslätt* tillsammans med de fastigheter som omfattas av tidigare planbesked och bedöms ha ett sådant funktionellt samband att de lämpligen bör planläggas inom ramen för samma detaljplan.

Sammanslagningen och utökningen av planområdet möjliggör ett helhetsperspektiv på markanvändning, bebyggelse, infrastruktur, service och grönstruktur samtidigt som planläggningen effektiviseras. En sammanhållen planprocess skapar bättre förutsättningar för hållbara färdsätt, sammanhängande gröna stråk och goda samband mellan områdets olika funktioner. Sammantaget bidrar en gemensam detaljplan till ett effektivt resursutnyttjande och en långsiktigt hållbar utveckling av området. I samband med detta avslutas planärendena BN-2021/01727, BN- 2021/00778 samt BN-2020/02211.



Figur 1. Ortofoto med de tre planbeskeden tillsammans med föreslagen planområdesgräns i ny detaljplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-10-06

Beredningsansvariga

Evelina Israelsson, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Johanna Söderholm, planchef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökanden i ärende BN-2021/01727, BN-2021/00778 och BN-2020/02211.

§ 229

Umeå 5:1
Diarienr: BN-2021/00143

Detaljplan för del av Umeå 5:1

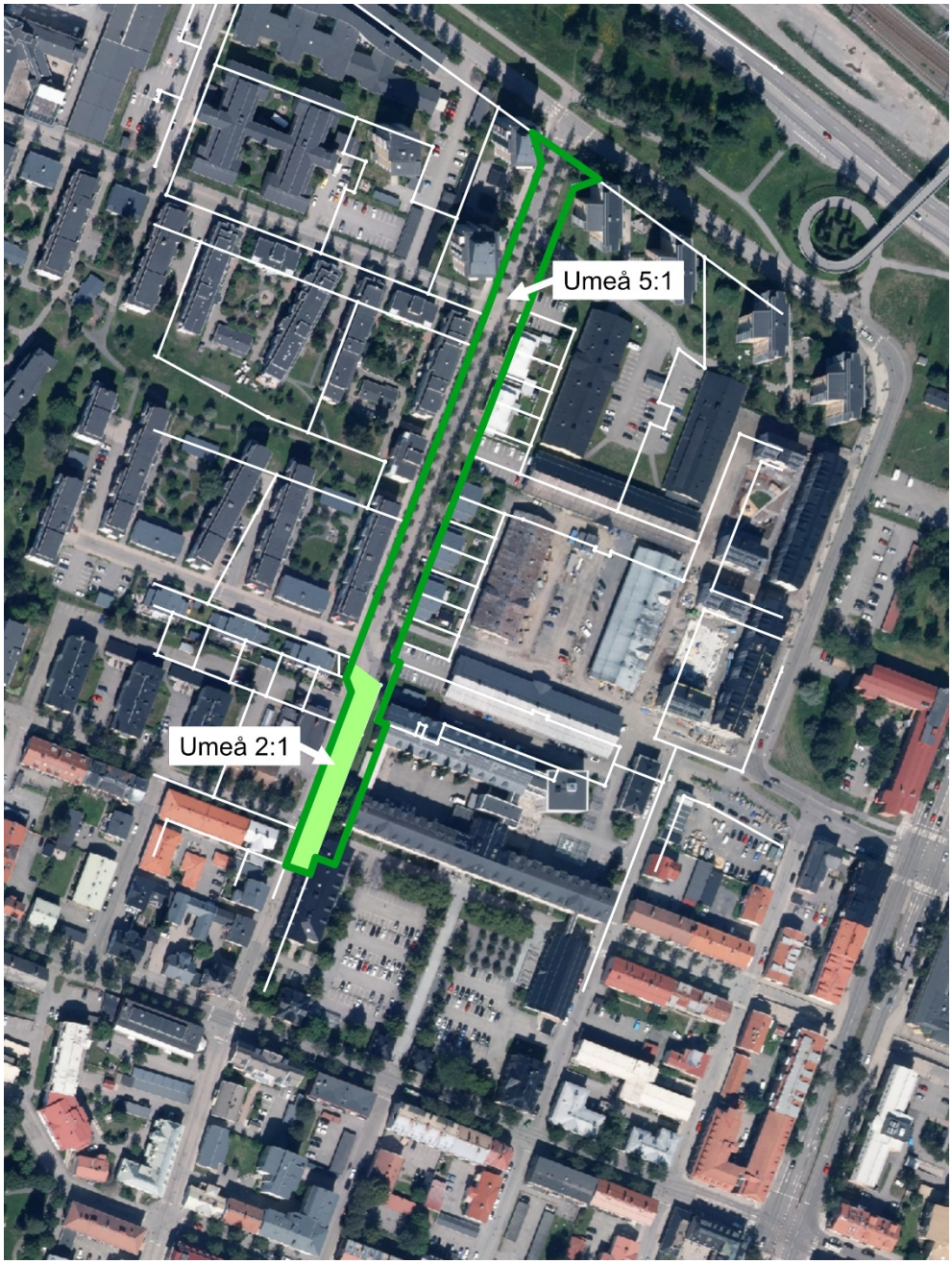
Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inkludera del av Umeå 2:1 i planärende BN-2021/00143.

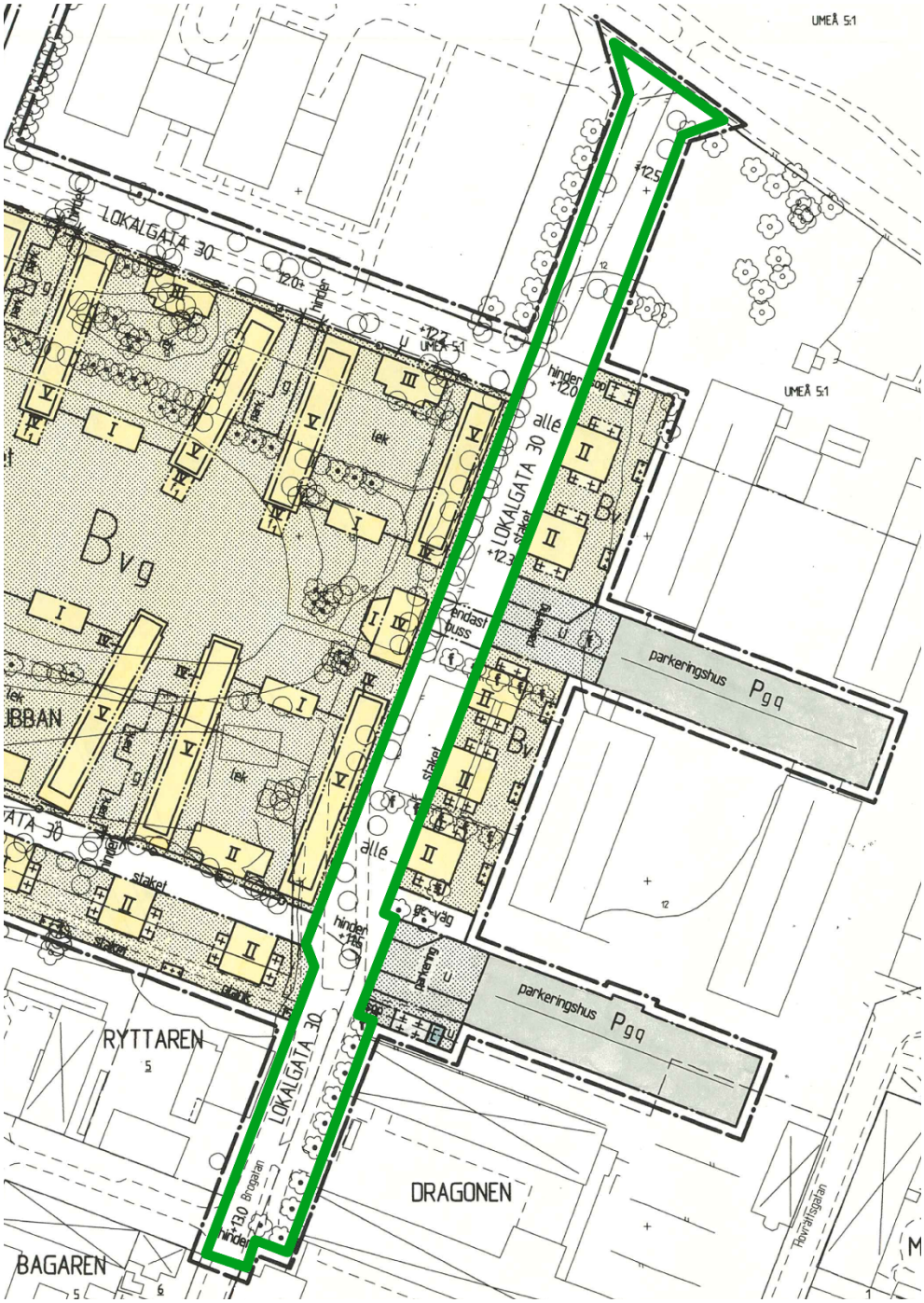
Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden lämnade i maj 2021 positivt planbesked för del av Umeå 5:1 – del av Brogatan (BN-2021/00143). Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för genomgående biltrafik på Brogatan.

Gällande plan, *Detaljplan för Dragonfältet* (2480K-P00/67), omfattar del av Brogatans sträckning, från korsningen Ridvägen/Brogatan, söderut till korsningen Dragongatan/Brogatan. Befintlig detaljplan inrymmer hinder för det tänkta utvecklingen av Brogatan, bland annat i form av begränsning av trafikslag samt höjdsatta farthinder. Det bedöms lämpligt att inkludera del av Umeå 2:1 i aktuell detaljplan då det finns ett behov av att ta ett helhetsgrepp kring Brogatans utveckling. Utökningen av planområdet bidrar till en effektivisering och flexibilitet sett till framtiden. Sammantaget bidrar en gemensam detaljplan till ett effektivt resursutnyttjande och en långsiktigt hållbar utveckling av området.



Figur 2. Föreslagen utökning av planområdet markerad i ljusgrönt.



Figur 3. Utsnitt ur gällande detaljplan (2480K-P00/67). Föreslagen planområdesgräns markerad i grönt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-10-06

Beredningsansvariga

Evelina Israelsson, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Johanna Söderholm, planchef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökande i ärende BN-2021/00143

§ 230

Umeå 2:1, Umeå 5:51 och Brinken 1

Diarienr: BN-2021/02177

Detaljplan för Brinken 1 med flera - bordlagt ärende

Beslut

Byggnadsnämnden ändrar inte inriktningen för detaljplanen för Brinken 1 med flera.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden har tidigare planlagt området för ny bebyggelse och ser inte att det är utsiktslöst att göra det igen. Nämnden anser att frågan om kulturmiljö och släntstabilitet får utredas i planläggningen i vanlig ordning och beslutar därför att inte låsa förutsättningarna i ett inriktningsbeslut.

Syfte

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

Ärendebeskrivning

Upphävd plan

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

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

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

Kända förutsättningar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beslutsunderlag
Planbesked daterad 2022-01-11
Kulturhistorisk utredning daterad 2023-11-22
Utlåtande stabilitet daterad 2024-09-03
Stabilitetsutredning Västra Brinkvägen med bilaga (togs fram i samband med ärendet för den plan som upphävdes) daterad 2014-11-07, rev. 2017-02-24

Beredningsansvariga
Sara Israelsson, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande
Johanna Söderholm, planchef

Förslag till beslut på sammanträdet
Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Inte ändra inriktningen för detaljplanen: Brinken 1 planläggs i aktuellt ärende.

Maria Olsson (V) med instämmande av Jennifer Forssell (MP) – Ändra inriktningen för detaljplanen: Brinken 1 planläggs inte i aktuellt ärende enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning
Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut. Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att inte ändra inriktningen för detaljplanen.

Beslutet ska skickas till
Sökande

§ 231

Stadsliden 3:10
Diarienr: BN-2023/01727

Ändring av detaljplan för Stadsliden 3:10 med flera (2480K-P06/44)

Beslut

Byggnadsnämnden antar ändring av detaljplan för Stadsliden 3:10 med flera (2480K-P06/44) enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Ändringen görs för att möjliggöra en utökning av befintlig bebyggelse som inte inryms inom den byggrätt som medges i ursprungsplanen. De användningar som berörs av ändringen genom utökade byggrätter är kontor, skola och centrum. Ändringen avser även att göra markanvändningen inom området för centrum och skola mer effektivt genom en justering av ett markreservat för gång- och cykel.

Ändringen bedöms inrymmas inom ursprungsplanens syfte.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 1 september 2025. Planändringen handläggs med standardförfarande och bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Planändringen berör tre olika användningsområden, varav två reglerade för kontor och ett för centrum med skola, och möjliggör förtätning genom en utökad byggrätt. Inom användningen kontor i den norra delen av planområdet medgav ursprunglig plan 8 600 m^2 BTA (bruttoarea) men området har redan bebyggts med cirka 9 600 m^2 BTA genom mindre avsteg från detaljplanen. Ändringen innebär en utökning av BTA med cirka 5 000 m^2 relativt ursprunglig detaljplan, eller cirka 4 000 m^2 relativt det som redan är utbyggt. Vidare ändras begränsning på tre våningsplan till en höjdbegränsning som möjliggör fyra våningsplan ovan mark.

Inom användningen kontor i den södra delen av planområdet möjliggörs utbyggnad av en befintlig kontorsbyggnad, genom en utökning av byggrätten med 2 000 m^2 relativt ursprunglig detaljplan och en ändring från en begränsning på två våningsplan till en höjdbegränsning som möjliggör tre våningsplan.

Inom område med användningen centrum med skola utökas byggrätten med 4 000 m^2 bruttoarea (BTA) relativt ursprunglig detaljplan. Ändringen bedöms inte medföra några betydande förändringar i områdets struktur som helhet.

Påverkan på dagvatten har utretts, och bedömningen är att förtätningen kan genomföras utan påverkan på recipienten, så länge de rekommendationer om fördröjning som presenteras i dagvattenutredningen följs.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Samråd hölls under perioden 2 – 22 december 2025. Granskning hölls under perioden 12 – 26 juni 2026.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av samrådsredogörelsen framgår att Försvarsmakten hade synpunkter gällande samrådsförslagets totalhöjd inom en del av planområdet och hanteringen av buller. I dialog med Försvarsmakten justerades planförslaget inför granskningen och därefter gjorde Försvarsmakten bedömningen att ändringen av detaljplan inte längre riskerade att medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvaret.

Efter granskningen har endast mindre redaktionella ändringar gjorts i plankartan och planbeskrivningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-10-02
Antagandehandlingar

- Plankarta daterad september 2026
- Planbeskrivning daterad september 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat september 2026
- Samrådsredogörelse daterad juni 2026
- Gällande detaljplan 2480K-P04/44 antagen december 2005

Beredningsansvariga

Anne Friedrich, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Anne Friedrich, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande
Länsstyrelsen
Sakägare som yttrat sig

§ 232

Stadsliden 2:4, Nydala 1:51 och Gökungen 2

Diarienr: BN-2018/02289

Detaljplan för Gökungen 2 med flera

Beslut

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

Syfte

Detaljplanen för Gökungen 2 med flera syftar till att möjliggöra för bostäder och centrumändamål inom Gökungen 2 som en fortsättning av den befintliga bebyggelsestrukturen på Mariehem. Tillkommande bebyggelse ska gestaltas i linje med befintlig bebyggelse. Syftet med planen är också att möjliggöra för en fortsättning av trottoaren längs Mariehemsvägens östra del med en byggrätt mot gata för att skapa ett mer stadsmässigt och avgränsat gaturum. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra för utveckling av befintlig industriverksamhet inom Gökungen 4, i form av en ny vägdragning vid fastighetens södra del för att förbättra produktionsflödet samt att möjliggöra för utfart i norr.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade att inleda planläggning för bostäder inom fastigheten Gökungen 2 den 13 februari 2019 (BN-2018/02289). Nämnden beslutade den 16 december 2021 även att planlägga del av Nydala 1:51 och del av Stadsliden 2:4 för industri, för att utöka befintlig industriverksamhet på Gökungen 1 och 4 (BN-2021/01805). Ärendena har slagits samman och handläggs med diarienummer BN-2018/02289. Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 9 mars 2020.

På Gökungen 2 finns en kontorsbyggnad och fastigheten är i privat ägo. Nydala 1:51 och Stadsliden 2:4 är i kommunal ägo. De delar av dessa fastigheter som ingår i planen är i dagsläget planlagda som natur.

Då den del av planområdet som planläggs för bostäder ligger i anslutning till såväl E4:an (Kolbäcksvägen) som industri, så har trafik- och industribuller samt transport av farligt gods beaktats i planarbetet. Inom Stadliden 2:4 finns en fornlämning, vilket har beaktats.

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Samråd/Granskning

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

Samrådsmöte hölls den 25 juni 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att boende på grannfastigheten söder om Gökungen 2 oroar sig för att planen möjliggör för en gång- och cykelkoppling mellan de två fastigheterna. Oro har även uttrycks kring dagvattenhanteringen på Gökungen 2. Yttrande har även inkommit som motsätter sig att fornlämningen på Stadsliden 2:4 föreslås avlägsnas.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-09-25
Antagandehandlingar

- Plankarta daterad september 2026
- Planbeskrivning daterad september 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat mars 2026
- Samrådsredogörelse september 2026

Beredningsansvariga

Linus Nordström, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Linus Nordström, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande
Länsstyrelsen
Sakägare som yttrat sig

§ 233

Diarienr: BN-2023/00198

Bygglovsavdelningen informerar, oktober

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

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

- Ärendemängd och beslut under september
- Ärenden av särskilt intresse under perioden
  - Fjällripan 3
- Övrig information från verksamheten

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-10-07

Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef
Bruno Alves, bygglovshandläggare

§ 234

Jonstorp 1:9
Diarienr: BN-2025/00243 (BN 2025–000462)

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus - efter återförvisning från länsstyrelsen

Beslut

1. **Byggnadsnämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus.**

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

2. **Byggnadsnämnden tar inte ut avgift. Avgiften har redan fakturerats i samband med tidigare prövning enligt beslut 2025-06-12.**

Motivering till beslutet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus på fastigheten Jonstorp 1:9, skifte 3 och 4. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Enligt 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska kommunen ge förhandsbesked för en bygglovspliktig åtgärd om åtgärden är lämplig för den avsedda platsen och sökande begär det.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen av bland annat förhandsbesked. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (MB) ska tillämpas.

Enligt 2 kap. 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp.

Ärendet har tidigare behandlats av byggnadsnämnden den 26 augusti 2026, § 146, varvid ansökan avslogs. Sökanden överklagade beslutet. Länsstyrelsen har därefter upphävt nämndens beslut och återförvisat ärendet till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

Länsstyrelsen bedömde att nämnden hade gjort en felaktig bedömning eftersom platsen för de planerade enbostadshusen inte omfattas av den fördjupade översiktsplanen ”Fördjupning för Umeå”. Planens riktlinjer avseende bebyggelseutveckling kan därför inte läggas till grund för bedömningen av om de föreslagna åtgärderna är lämpliga på platsen.

Länsstyrelsens bedömning var rätt, att området befinner sig utanför planområdesgränsen för FÖP. Ärendet ska därför prövas på nytt av Bygglovsavdelningen.

Bygglovsavdelningen konstaterar att nya enstaka lokaliseringar för bostäder inte får uppenbart hindra friluftslivets intressen, enligt TÖP Landsbygd, s. 17. I bilagan till landsbygdsprogrammet anges även Tavelsjöleden som en viktig resurs för vandring och friluftsliv inom området. Umeå kommuns översiktsplan betonar vikten av att säkerställa tillgången till natur-, rekreations- och friluftsområden i takt med kommunens tillväxt. Tavelsjöområdet lyfts särskilt fram som ett viktigt område för friluftsliv, rekreation och utflykter. Vid planering och utveckling av bebyggelse bör därför hänsyn tas till områdets natur-, kulturmiljö- och rekreationsvärden samt till möjligheten att även fortsättningsvis använda och utveckla området för friluftsliv.

Det berörda området ligger inom ett område som är aktuellt för utveckling. Bygglovsavdelningen har därför inhämtat synpunkter från Umeå kommuns

fritidsförvaltning avseende Tavelsjöleden. Av fritidsförvaltningens svar framgår att den aktuella placeringen ligger inom Tavelsjöledens sträckning i området. Tavelsjöleden och dess markeringar går dock längs en befintlig grusväg genom området. De föreslagna tomterna A och B bedöms därför inte utgöra något hinder för fortsatt brukande eller nyttjande av leden.

Sammantaget bedöms den föreslagna lokaliseringen inte innebära ett uppenbart hinder för friluftslivets intressen, eftersom Tavelsjöleden även fortsättningsvis kan nyttjas och dess sträckning inte påverkas av de föreslagna tomterna.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig på nytt efter byggnadsnämndens sammanträde den 17 juni 2025. De bedömer att det inte finns några uppenbara hinder för att ordna vatten och avlopp, men framhåller att hänsyn behöver tas till riksintresset för rennäringen, område med svår passage, allmänhetens tillgång till Tavelån samt vattenskyddsområdet. Avloppsanläggningen kan komma att omfattas av strängare reningskrav och prövas separat i samband med tillståndsansökan.

Eftersom det berörda området ligger inom riksintresse för rennäringen har ärendet remitterats till Rans sameby i den nya prövningen av ärendet. Några negativa synpunkter eller erinringar mot den föreslagna lokaliseringen har inte inkommit. Bygglovsavdelningen bedömer att de föreslagna tomterna utgör en lämplig komplettering till den befintliga bebyggelsen i området. Det finns sedan tidigare flera enbostadshus längs vägen, och den föreslagna lokaliseringen innebär därmed en komplettering av den befintliga bebyggelsestrukturen. Mot bakgrund av att Rans sameby inte har framfört några invändningar bedömer bygglovsavdelningen att den föreslagna lokaliseringen inte medför någon uppenbar konflikt med riksintresset för rennäringen. Lokaliseringen bedöms därför som godtagbar.

Fastighetsägare och berörda grannar har tidigare, i samband med den föregående prövningen av ärendet, getts möjlighet att yttra sig över ansökan. Det inkom då synpunkter från grannar som var negativa till den föreslagna åtgärden. Bygglovsavdelningen bedömer dock att de inkomna

synpunkterna inte innebär att den föreslagna lokaliseringen ska bedömas som olämplig, eftersom åtgärden inte bedöms medföra en sådan betydande olägenhet för omgivningen som avses i plan- och bygglagen.

De synpunkter och upplysningar som framkommit genom remissförfarandet ska beaktas av sökanden vid den fortsatta planeringen och projekteringen.

Bygglovsavdelningen gör bedömningen att de åtgärder som ansökan omfattar lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet på det sätt som avses i 2 kap. 5 § PBL. Bygglovsavdelningen gör bedömningen att de föreslagna åtgärderna inte heller strider mot övriga bestämmelser i 2 kap. PBL.

Bygglovsavdelningen bedömer att den föreslagna lokaliseringen är förenlig med de förhållningssätt för byar och bebyggelsegrupper som anges i byggnadsnämndens dokument *Byggande i byarna*. I dokumentet anges att minsta tomtstorlek bör vara 1 500 m², vilket bör beaktas vid den fortsatta prövningen och utformningen av tomterna.

Bygglovsavdelningen gör bedömningen att de föreslagna åtgärderna stämmer överens med riktlinjerna för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper i Översiktsplan Umeå kommun, Tematiskt tillägg för landsbygden. De föreslagna åtgärderna bedöms utgöra en lämplig komplettering i anslutning till den befintliga bebyggelsen. De bedöms inte vara hindrande för jordbruk, friluftsliv-, natur- eller kulturmiljöintressen.

Sammantaget bedömer bygglovsavdelningen att den föreslagna lokaliseringen uppfyller de förutsättningar som krävs för att meddela positivt förhandsbesked. Förhandsbesked bör därför ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två bostadshus på fastigheten Jonstorp 1:9, skifte 3 och 4. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse. Sökande har angett att ett gemensamt avloppssystem kommer att anordnas för de två tomterna, och fiber finns framdraget till ett skåp i korsningen (Tavelsjö ByaNet).

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-08
Ärenderedogörelse, daterad 2026-10-08
Ansökan, inkommen 2025-04-10
Karta, inkommen 2025-05-11
Följebrev från sökande med bilagor
Yttrande från remissinstans
Yttrande från grannfastigheter
Följebrev från Fritidsavdelningen

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Laga kraft

Förhandsbeskedet 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.

Giltighetstid

Förhandsbeskedet upphör att gälla om en ansökan om bygglov för åtgärden inte har lämnats in inom två år från det datum beslutet fick laga kraft.

Påbörjande av arbeten
För att få påbörja några arbeten behövs ett beviljat bygglov för den åtgärd som förhandsbeskedet gäller. Förhandsbeskedet är bindande vid den kommande bygglovsprövningen, i de delar som har prövats i förhandsbeskedet. Ansökan om bygglov behöver lämnas in inom 2 år från den dag förhandsbeskedet fick laga kraft.

Fornlämningar
Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande
Fastighetsägare om annan än sökande
Ägaren till grannfastigheten Haddingen 2:39
Ägaren till grannfastigheten Haddingen 2:16
Ägaren till grannfastigheten Haddingen 2:16

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

§ 235

Yttertavle 1:38
Diarienr: BN-2026/00320 (BN 2026–000355)

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus - efter återremiss

Beslut

1. **Byggnadsnämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.**

2. **Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 0 kr enligt tabell A11.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.**

   Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 31 maj 2026 och handläggningstiden har överskridits med mer än 5 veckor.

Motivering till beslutet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Yttertavle 1:38, skifte 2. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Enligt 9 kap. 41 § PBL kan den som avser att utföra en bygglovspliktig åtgärd utanför detaljplanelagt område ansöka om förhandsbesked för att få prövat om åtgärden kan tillåtas på en viss plats.

Förutsättningarna för att meddela ett positivt förhandsbesked enligt 9 kap. 74 § PBL är bland annat att åtgärden uppfyller de krav på lokalisering som följer av 2 kap. 1 § PBL. Detta handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen av bland annat förhandsbesked. En annan förutsättning för att bevilja ett förhandsbesked eller bygglov är att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 2 § PBL att planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamålen som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och

behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

En av förutsättningarna för att bevilja bygglov är att åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § 1 PBL att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

Lokaliseringen ligger i grönkorridoren enligt översiktsplanen, vars syfte är att skapa en koppling mellan det stora rekreationsområdet norr om Holmsjön och älv landskapet. I korridoren finns gravfält från järn- och bronsåldern. Intentionen för grönkorridorerna generellt enligt översiktsplanen är att de ”underlättar artspridning och möjliggör för människor att lätt nå ut i naturen för avkoppling, lek och naturupplevelser under alla årstider”. Den föreslagna åtgärden anses därför inte vara förenlig med Umeå kommuns Fördjupning för Umeå.

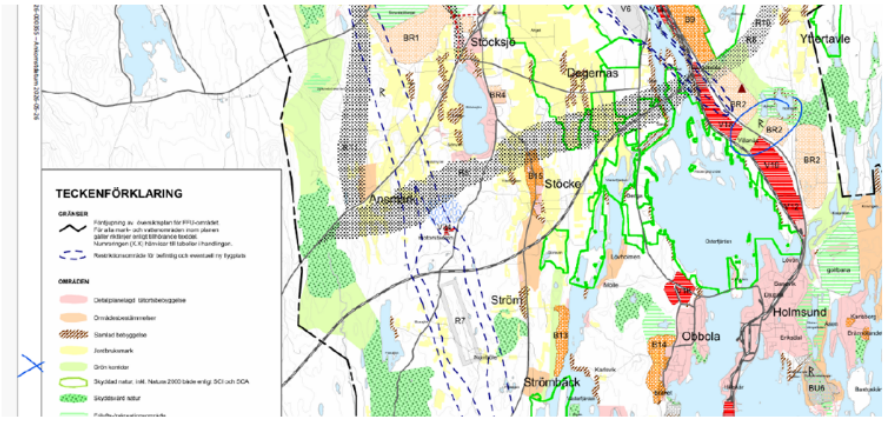
Ett område som benämns grönkorridoren utgör en viktig del av den övergripande grönstrukturen. Enligt det tematiska tillägget till översiktsplanen för landsbygden ska skötselplaner tas fram med en tydlig målsättning att långsiktigt utveckla områdets attraktivitet för Umeås invånare. Detta ska ske med hänsyn till både områdets naturvärden och de närliggande bostadsmiljöerna.

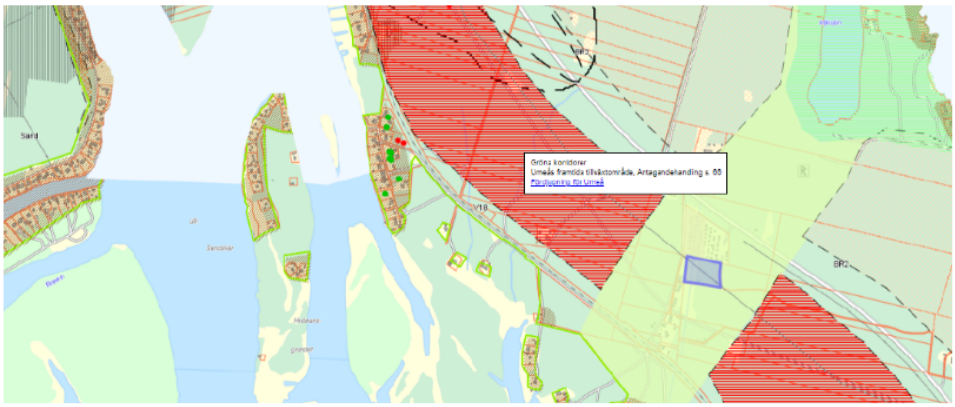
Den föreslagna lokaliseringen är placerad i den centrala delen av grönkorridoren. Ett positivt förhandsbesked bedöms därför medföra en negativ påverkan på grönkorridorens funktion och de intentioner som anges i översiktsplaneringen. Även om antalet befintliga bostäder längs vägen mellan väg 531 och stranden, inklusive Villanäs Koloni, är begränsat, är den aktuella platsen belägen inne i grönkorridoren. En etablering på platsen riskerar därför att skapa ett prejudicerande läge och öka trycket på ytterligare prövningar av bostadsbebyggelse inom samma område i framtiden.

Bygglovsavdelningen kan även konstatera att den dåvarande byggnadsnämnden tidigare har avslagit en ansökan om bygglov för

nybyggnad av 12 båthus/kallförråd inom samma område. Avslaget grundades på motsvarande bedömning, nämligen att den föreslagna bebyggelsen skulle motverka grönkorridorens syfte och innebära en olämplig exploatering av området. Den tidigare bedömningen bedöms fortfarande vara relevant och utgör stöd för att den nu aktuella lokaliseringen inte är lämplig.

Nedan framgår den aktuella fastighetens placering i förhållande till grönkorridorens område enligt Umeå kommuns översiktsplan. Fastigheten är markerad med blå färg.





Ärendet har remitterats till berörda remissinstanser och skickats ut för grannhörande. Negativa synpunkter har inkommit från miljö- och hälsoskyddsnämnden samt Swedavia. Båda remissinstanserna avstyrker den sökta åtgärden. Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker ansökan med hänvisning till grönkorridorens funktion och påverkan från

omgivningsbuller. Swedavia avstyrker ansökan med hänvisning till risk för negativ påverkan på riksintresset Umeå Airport till följd av flygbuller.

De allmänna intressen som bör beaktas i ärenden om förhandsbesked redovisas i kommunens översiktsplan. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön och ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas. Översiktsplanen är inte rättsligt bindande. Eftersom planen anger de stora dragen i fråga om markanvändningen tar den inte ställning till detaljfrågor som t.ex. lämpligheten av ny enstaka bebyggelse. Det är först i ett enskilt ärende om förhandsbesked som avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen enligt 2 kap. 1 § PBL kan ske fullt ut. En bedömning får då göras av om det allmänna intresset skulle motverkas av den sökta åtgärden. Ny lokalisering av bebyggelse utan stöd i den fördjupade översiktsplanen är inte förenlig med det allmänna intresset av en långsiktigt lämplig bebyggelseutveckling i Umeås närområde och ska därför behandlas restriktivt. Bygglovsavdelningen gör bedömningen att åtgärden inte är lämplig och att den inte är förenlig med bestämmelserna i 2 kap. 1, 2 och 6 §§ punkt 1 PBL, som anger att markområden ska användas för det ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Ansökan bedöms därmed inte uppfylla de förutsättningar som krävs för att ett positivt förhandsbesked ska kunna lämnas. Förhandsbesked ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Yttertavle 1:38, skifte 2. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse. Sökanden har angett att en enskild avloppsanläggning och enskild vattenförsörjning kommer att anordnas för bostadshuset.

Sökande har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, men efter kommunicering med bygglovsavdelningen har justerat ansökan till förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus istället.

Ärendet togs upp i byggnadsnämnden för beslut den 26 augusti 2026, § 180. Byggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet för att höra berörda sakägare och remissinstanser innan slutligt beslut fattas.

Granneyttranden: Inga negativa synpunkter har inkommit från berörda grannar.

Fastighetsägaren till Yttertavle 1:65 har ställt en fråga om huruvida den planerade infarten till den aktuella åtgärden kommer att nyttja befintligt servitut på fastigheten. Bygglovsavdelningen har vidarebefordrat frågan till sökanden. Sökanden har uppgett att en ny väg avses anläggas och att denna kommer att placeras med erforderligt avstånd i enlighet med de uppgifter som lämnats in till bygglovsavdelningen.

Ärendet har därefter skickats ut på nytt till berörda grannar. Inga negativa synpunkter har inkommit med anledning av den kompletterade informationen.

Ärendet har remitterats till berörda remissinstanser. Inkomna synpunkter beaktas i bedömningen av ansökan.

- Vakin har uppgett att de tilltänkta avstyckningarna ligger utanför verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten och att det inte finns några planer på att utöka verksamhetsområdet. Vatten- och avloppshanteringen behöver därför lösas genom enskilda lösningar. Vid avfallshanteringen ska Vakins anvisningar följas.

- Umeå Energi Elnät har inget att erinra mot åtgärden, men har upplyst om att en högspänningsluftledning passerar genom fastigheten Yttertavle 1:38, skifte 2. Vid åtgärder i närheten av ledningen gäller särskilda säkerhetsavstånd och arbeten inom 10 meter från ledningen ska samrådas med Umeå Energi Elnät.

- Miljö- och hälsoskyddsnämnden: Nämnden avstyrker ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Yttertavle 1:38.

Avstyrkandet grundas främst på att den föreslagna lokaliseringen ligger inom en utpekad grönkorridor samt att området är utsatt för omgivningsbuller.

Enligt översiktsplanen har grönkorridoren en viktig social och ekologisk funktion och ska säkerställa samband för rekreation och spridning av arter. Nämnden bedömer att grönkorridorens funktion bör säkerställas. Planerad tomt bedöms ha viss påverkan på befintligt dike samt jord-bruksmark. Nämnden anser att detta behöver utredas och vägas in vid bedömningen av markens lämplighet för planerad åtgärd.

Fastigheten är även utsatt för buller från Umeå flygplats, Botniabanan och väg 531. Flygbullret kan uppgå till maximala ljudnivåer om 70 dBA tre gånger per dygn. Nämnden bedömer därför att området inte är lämpligt för bostadsändamål utan att bullerpåverkan först reduceras. Nämnden har även upplyst om att erforderligt säkerhetsavstånd behöver hållas till befintlig elledning på fastigheten.

- Swedavia: Swedavia avstyrker ansökan om förhandsbesked med hänvisning till att den föreslagna bostadsbebyggelsen ligger inom påverkansområdet för flygbuller för Umeå Airport. Swedavia bedömer att åtgärden kan innebära negativ påverkan på riksintresset för Umeå Airport.

  Swedavia upplyser samtidigt att den föreslagna åtgärden bedöms kunna genomföras utan risk för genomträngning av flygplatsens /hinderytor. Swedavia har vidare uppgett att den aktuella platsen ligger i utkanten av det kommande påverkansområdet för flygbuller och att en förskjutning av åtgärden väster- eller söderut skulle innebära att den hamnar utanför området.

  Swedavia anser att ansökan bör avslås, alternativt att beslutet avvaktas till dess att Trafikverket har fastställt den uppdaterade riksintressepreciseringen för Umeå Airport. Swedavia önskar att få beslut i detta ärende skickat till dem.

Sökandens bemötande:

- Sökanden uppger att tomt och väg kommer att placeras med erforderliga säkerhetsavstånd till elledning och fastighetsgränser. Vatten och avlopp avses lösas enligt gällande regler. Befintlig byggnad kommer att tas bort och väg anläggas med erforderlig vägtrumma.

- Sökanden uppger vidare att marken inte brukats som jordbruksmark på cirka 70 år, att tidigare bullermätningar inte föranlett behov av åtgärder samt att röjningsröset inte kommer att beröras av åtgärden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 206-10-07
Ansökan, inkommen 206-03-31
Situationsplan, inkommen 206-05-31
Yttrande från sökande, inkommet 2026-10-07
Yttrande från sökande, inkommet 2026-09-08
Yttrande från remissinstans
Yttrande från grannarna

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande

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

§ 236

Röbäck 21:6
Diarienr: BN-2026/00330 (BN 2026–000518)

Förhandsbesked för nybyggnad av lagerbyggnad

Beslut

1. **Byggnadsnämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av lagerbyggnad.**

2. **Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 305 kr enligt tabell A11.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.**

Motivering till beslutet

Sökande har sökt förhandsbesked för nybyggnad av lagerbyggnad inom fastigheten Röbäck 21:6, skifte 2. Området omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Av 9 kap. 41 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan får begära ett förhandsbesked i frågan om åtgärden kan lokaliseras till en viss plats.

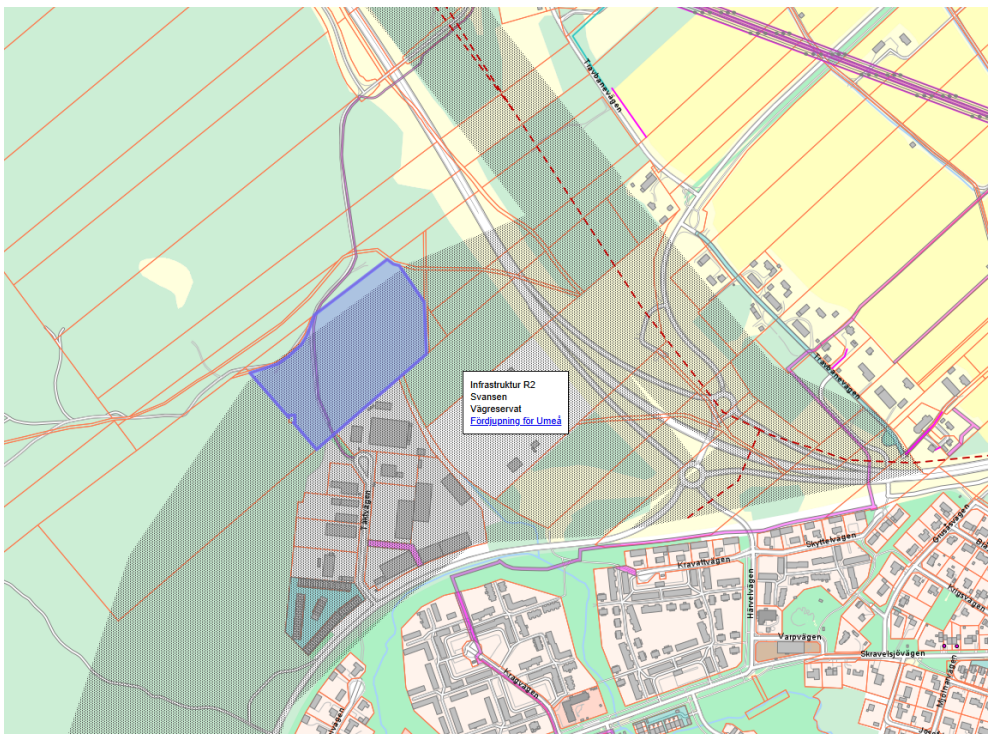
Av 9 kap. 57 § PBL framgår vilka förutsättningar som måste vara uppfyllda för att en åtgärd utanför detaljplan ska beviljas bygglov. I bestämmelsens tredje punkt framgår att bygglov ska beviljas om åtgärden uppfyller bl.a. de krav som följer av 2 kap. PBL, som gäller vid prövning i ärenden om lov eller förhandsbesked.

Enligt 2 kap. 3 § PBL ska en ändamålsenlig struktur främjas med hänsyn till natur- och kulturvärden. Enligt 2 kap. 4 § PBL får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bebyggelse utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och

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

Enligt 3 kap. 2 § PBL ska en översiktsplan ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Översiktsplanen ska ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Av 3 kap. 3 § PBL följer att en översiktsplan inte är bindande, men när detaljplan saknas för det aktuella området får översiktsplanen fungera som vägledning av vad som får anses som lämplig markanvändning av området med hänsyn till allmänna intressen enligt bestämmelserna i 2 kap. PBL.

Byggnadsnämndens bedömning är att lokaliseringen av aktuell åtgärd inte stämmer överens med Umeå kommuns översiktsplan, då den ligger inom vägreservat för infrastruktur R2 (”Svansen”) enligt översiktsplanens fördjupningar för Umeå och för Älvslandskapet. Detta område avser framtida reservat för E12, och inom detta tillåts ingen verksamhet eller bebyggelse som påverkar möjligheten att ianspråkta reservatet.



Utifrån det beskrivet ovan och att infrastrukturreservat i Umeå kommuns översiktsplan bedöms vara relevanta för att lösa flera framtida utmaningar relaterade till transportflöden i kommunen, bedömer byggnadsnämnden att den sökta åtgärden inte är lämplig på den avsedda platsen och att därför inte finns förutsättningar för att ett positivt förhandsbesked ska ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av lagerbyggnad inom fastigheten Röbäck 21:6, skifte 2. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Enligt sökande, ska den planerade lagerbyggnaden användas som ”maskinhall och lager för privat lant-/jordbruksverksamhet, där det kommer att förvaras maskiner kopplade till detta, och inte kopplat till någon näringsverksamhet”.

Sökande är medveten om att åtgärden inte stämmer överens med Umeå kommuns översiktsplan, men vill ”få ett formellt beslut gällande vägreservatet och den intilliggande industrin”.

Berörda sakägare och remissinstanser är hörda i ärendet vid ett först tillfälle. Ingen synpunkt har inkommit från sakägare. Vakin och Trafikverket har inte heller lämnat in synpunkter. Umeå Energi och Miljö- och hälsoskydd har i sina yttranden lämnat in synpunkter som betraktas som upplysningar och ska beaktas.

Innan byggnadsnämndens sammanträde den 26 augusti 2026 begärde sökande prövning av aktuell ansökan i ett senare sammanträde, ”för komplettering av information”. Efter det har kommunens Strategisk Utveckling hörts i ärendet, som i sitt yttrande nämner att befintliga infrastrukturreservat i Umeå kommuns översiktsplan tillsammans med nya kompletterande infrastrukturreservat kan vara viktiga nycklar i att lösa flera framtida utmaningar relaterade till transportflöden runt och genom Umeå. Därför rekommenderar Strategisk Utveckling ”att inga stadigvarande bygglov ges för nyexploatering inom infrastrukturreservaten utpekade i Fördjupning för Umeå, som likväl skulle kunna ske på annan plats utanför reservaten”.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-05
Bilaga-Orienteringskarta, daterad 2026-10-05
Ansökan, inkommen 2026-05-07
Meddelande från sökande, inkommet 2026-05-27
Meddelande från sökande, inkommet 2026-06-22
Karta, inkommen 2026-06-22
Remissvar, 3 st., inkomna 2026-06-26
Yttrande, inkommet 2026-07-01
Yttrande, inkommet 2026-07-02
Remissvar, inkommet 2026-07-03
Remissvar, inkommet 2026-07-07
Remissvar, inkommet 2026-08-21
Epostmeddelande, inkommet 2026-08-26
Remissvar, inkommet 2026-09-18

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovshandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande

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

§ 237

Verdandi 8
Diarienr: BN-2026/00429 (BN 2026–000560)

Bygglov för ändrad användning från kontorslokal till bostad

Beslut

1. **Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning från kontorslokal till bostad.**

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

2. **Bengt Johansson 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.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden anser att det faktum att det råder stort överskott på kontorsplatser och brist på bostäder motiverar att ansökan bifalls. Att förtäta centrumfyrkanten med fler bostäder är i linje med översiktsplanen, ändringen av befintlig byggnads användning innebär ingen större förändring för områdets karaktär eller upplevelse och allmänhetens behov av centrala lägenheter är angelägen.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 60 § 4 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 från kontorslokal till bostad på fastigheten Verdandi 8. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P102/1988. Enligt gällande detaljplan är tillåten användning för fastighetens västra del bostäder och för fastighetens östra del kontor. Den sökta åtgärden placeras inom fastighetens del som enligt detaljplanen ska användas för kontor.

Åtgärden består av ändrad användning av ett befintligt konferensrum och ett mötesrum till en ny lägenhet 2 rum och kök med 52 kvm boarea. Förråd finns i lägenhet, men i källarplanet finns också flera utrymmen för förvaring. Fastigheten har behov av fler cykelplatser, därför ett tvåvånings cykelställ uppförs på innergården.

I tidigt skede har sökande informerats om att ansökan innebär en avvikelse från detaljplanen, som bedöms inte uppfylla förutsättningarna för att godkännas. Sökande har lämnat in sin motivering och avser ändå att ansökan prövas i byggnadsnämnden.

Berörda sakägare är hörda i ärendet. Ingen synpunkt har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-06
Orienteringskarta, daterad 2026-10-06
Ansökan, inkommen 2026-05-18
Ritning före ändring, inkommen 2026-05-18
Ritning före ändring, inkommen 2026-06-08
Meddelande från sökande, inkommet 2026-07-06
Planritning, inkommen 2026-08-11
Produktinformation, inkommen 2026-08-11
Meddelande från sökande, inkommet 2026-08-11
Följebrev, inkommet 2026-08-25
Planritning, inkommen 2026-09-01
Detaljritning, inkommen 2026-09-17
Situationsplan, inkommen 2026-09-17

Yttrande, inkommet 2026-09-21
Yttrande, inkommet 2026-09-28
Planritning, inkommen 2026-10-05

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Maria Olsson (V) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Laga kraft

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

Verkställbarhet

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

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

Startbesked

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

Om åtgärden påbörjats innan ett beslut om startbesked givits eller innan beslutet får verkställas kan det leda till att fortsatt arbete eller åtgärd

behöver stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

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

Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande

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

§ 238

Hörneå 8:863

Diarienr: BN-2026/00395 (BN 2025–001163)

Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnader

Beslut

1. **Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnader.**

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

2. **Erik Rydfjäll är kontrollansvarig för projektet.**

3. **Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 0 kr enligt tabell A2.09 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.**

   Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 10 juni 2026 och handläggningstiden har överskridits med mer än 5 veckor.

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

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av två komplementbyggnader på fastigheten Hörneå 8:863. Byggnaderna, som benämns förråd 3 respektive förråd 4, är avsedda att användas för förrådsändamål med garage.

Fastigheten omfattas till stor del av områdesbestämmelser enligt 2480K-P04/35. Den del av fastigheten som berörs av den planerade nybyggnaden av förråd 4 omfattas däremot inte av någon detaljplan eller några områdesbestämmelser.

Av 9 kap. 31 § PBL följer att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot

områdesbestämmelser och de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Det aktuella området är utpekat som ett B-område, där bebyggelse med kulturhistoriskt värde särskilt ska beaktas. Tillkommande bebyggelse ska därför placeras och utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsemiljön och landskapsbilden. Enligt gällande bestämmelser ska garage och komplementbyggnader placeras fristående från huvudbyggnaden. Undantag kan, där det är väl motiverat och under förutsättning att byggnaden ges en hög arkitektonisk kvalitet, medges för att garage ska kunna sammanbyggas med huvudbyggnaden genom en länk.

Enligt områdesbestämmelserna ska nybyggnation anpassas till den befintliga bebyggelsen med avseende på karaktär, utformning och placering samt ta hänsyn till områdets kulturhistoriska värden. Tillkommande byggnader ska även placeras på ett sätt som harmonierar med landskapsbilden och ansluter på ett varsamt sätt till den befintliga bebyggelsestrukturen. Nybyggnad ska utformas med sadeltak och fasadmaterial av träpanel, i enlighet med områdets karaktär och gällande bestämmelser. Huvudbyggnaden får inte förses med plåttak.

Den sökta åtgärden innebär följande:

- Förråd 3 planeras att placeras mellan befintlig bebyggelse, på en yta som redan i dag används som parkeringsplats. Byggnaden får en byggnadsarea om cirka 76 m². Placeringen har valts med hänsyn till den befintliga bebyggelsestrukturen.

- Förråd 4 planeras att placeras i den norra delen av fastigheten, i närheten av det angränsande industriområdet. Byggnaden får en byggnadsarea om cirka 381 m². Den del av fastigheten där förråd 4 planeras omfattas inte av gällande områdesbestämmelser. Med hänsyn till förråd 4 relativt stora byggnadsarea har särskild omsorg lagts vid byggnadens placering och utformning för att begränsa den upplevda volymen och skapa en mer balanserad byggnadskropp. Byggnaden har därför utformats med en indragning på cirka två meter, vilket visuellt delar upp fasaden och bidrar till att byggnaden inte upplevs som en enda sammanhängande och alltför dominerande volym.

De föreslagna komplementbyggnaderna kommer att utformas med sadeltak och fasader av träpanel. Taken föreslås utföras med röd bandtäckt plåt med klickfals. Material, kulör och takform har valts med hänsyn till områdets befintliga karaktär och syftar till att skapa en sammanhållen och harmonisk utformning.

Berörda grannar och remissinstanser har getts möjlighet att yttra sig i ärendet.

Byggnadernas placering och utformning har bearbetats och justerats vid flera tillfällen efter kommunikation med kommunen och berörda remissinstanser. Justeringarna har gjorts med utgångspunkt i framförda synpunkter och med målsättningen att förbättra byggnadernas anpassning till platsens förutsättningar, den befintliga bebyggelsestrukturen och landskapsbilden. Upplysningar från remissinstanser ska beaktas av sökanden vid genomförandet av åtgärden.

Synpunkter har inkommit från ägaren till grannfastigheten Hörneå 8:2, belägen norr om den aktuella fastigheten. Synpunkterna avser placeringen av förråd 4.

Grannen har framfört önskemål om att förråd 4 ska placeras med ett avstånd om 4,5 meter till tomtgränsen, i stället för 2 meter från tomtgränsen.

Med anledning av synpunkterna har bygglovsavdelningen återigen kommunicerat ärendet till den berörda grannen och förtydligat den föreslagna placeringen. Bygglovsavdelningen har informerat om att förråd 4 är placerat 1,63 meter från tomtgränsen mot Hörneå 8:2, och inte 2,0 meter som tidigare angetts.

Grannen har i samband med den förnyade kommuniceringen fått möjlighet att meddela om han motsätter sig den föreslagna placeringen eller godtar ett avstånd om 1,63 meter till tomtgränsen.

Efter den förnyade kommuniceringen har inget ytterligare yttrande eller någon invändning inkommit från grannen.

Bygglovsavdelningen bedömer att de föreslagna komplementbyggnaderna utgör ett lämpligt komplement till den befintliga bebyggelsen på fastigheten. Vid bedömningen har hänsyn tagits till byggnadernas placering, storlek, utformning, material och förhållande till den befintliga bebyggelsen samt den omkringliggande landskapsbilden.

Föreslagen placering och utformning bedöms vara förenlig med de tillämpliga områdesbestämmelserna. Särskild hänsyn har tagits till områdets kulturhistoriska värden och till kravet på att tillkommande bebyggelse ska anpassas till den befintliga bebyggelsemiljön.

De inkomna synpunkterna från ägaren till Hörneå 8:2 föranleder inte någon annan bedömning. Den föreslagna placeringen av förråd 4, med ett avstånd om 1,63 meter till tomtgränsen, bedöms inte medföra en sådan betydande olägenhet för berörd granne att åtgärden av den anledningen inte kan tillåtas.

Sammantaget bedöms de föreslagna åtgärderna vara lämpligt utformade och placerade med hänsyn till fastighetens förutsättningar, befintlig bebyggelse, områdets kulturhistoriska värden och den omkringliggande landskapsbilden.

Åtgärden uppfyller därmed de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av två komplementbyggnader på fastigheten Hörneå 8:863. Byggnaderna, som benämns förråd 3 respektive förråd 4, är avsedda att användas för förrådsändamål med garage.

Fastigheten omfattas av strandskydd inom 100 meter från vattenlinjen. För den planerade komplementbyggnaden, förråd 3, har strandskyddsdispens tidigare beviljats i ett separat ärende, BN 2025–001260.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-01
Ansökan, inkommen 2025-10-06

Situationsplan, inkommen 2026-06-10
Planritning- och sektionsritning för förråd 3, inkommen 2025-10-06
Fasadritning för förråd 3, inkommen 22025-10-06
Illustration förr förråd 3, inkommen 2025-10-06
Planritning för förråd 4, inkommen 2026-06-10
Fasadritningar för förråd 4, inkommen 2026-06-10
Materialval för nybyggnad av komplementbyggnader, inkommen 2026-09-15
Yttrande från grannen, inkommet 2026-06-16
Yttrande från remissinstans
Bilaga, platsbesök

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att 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 hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. 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

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

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

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

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

Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande
Fastighetsägare om annan än sökande
Fastighetsägare för fastigheten Hörneå 8:2

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

§ 239

Horisonten 9

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

Bygglov för uppförande av plank

Beslut

1. **Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för uppförande av plank.**

2. **Byggnadsnämnden beviljar startbesked för uppförande av plank.**

   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 15 444 kr enligt tabell A5.05 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 14 157 kr och en genomförandeavgift på 1 287 kr. Fakturan skickas separat.**

Motivering till beslutet

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

Bullerplanket är placerad på fastighetens västra fastighetsgräns mot Tegsesplanaden. Planket är totalt ca 30 meter långt och 2,5 meter högt.

Ärendet var uppe i byggnadsnämnden i augusti, men utgick med anledning av inkomna synpunkter från Umeå Energi avseende elledningar i närheten av fastighetsgränsen. Synpunkterna medförde att ansökan behövde revideras. Umeå Energi har uppgett att elledningarna inte får byggas in eller överbyggas.

Sökanden har därefter reviderat placeringen av bullerplanket och flyttat det två meter in från fastighetsgränsen, i enlighet med Umeå Energis krav på avstånd till elledningarna. Med anledning av den ändrade placeringen av bullerplanket har berörda grannar och remissinstanser hörts på nytt.

Ärendet togs därefter upp i byggnadsnämnden i september. Eftersom hörandet av sakägare fortfarande pågick behövde detta slutföras innan beslut kunde fattas i ärendet. Byggnadsnämnden beslutade därför att delegera till ordföranden att fatta beslut i ärendet, under förutsättning att inga negativa synpunkter inkom efter att hörandet av sakägare hade slutförts.

Efter nämndens sammanträde har Gator och parker lämnat ett nytt remissvar där de förordar att bygglov avstyrks. De framhåller att plank längs huvudgator kan påverka stadsbilden negativt samt minska upplevelsen av trygghet och öppenhet i gaturummet. Gator och parker är generellt restriktiva till plank längs hela fastighetsgränser mot gata och förordar i stället att uteplatser skärmas av i enlighet med kommunens åtgärdsprogram mot buller. Förutsättningarna för den beslutade delegationen är därmed inte uppfyllda och ärendet behöver därför åter tas upp för beslut i byggnadsnämnden.

Enligt 9 kap. 56 § 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. Ansökan avser uppförande av ett plank med en total längd om cirka 26 meter med en höjd om 2,5 meter, enligt de inlämnade ritningarna.

Åtgärden vidtas i en bullerutsatt miljö. Det finns redan flera plank i närområdet. Det planerade planket kommer dock att placeras på så kallad

prickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Åtgärden avviker därmed från detaljplanen.

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

Vid en samlad bedömning anser bygglovsavdelningen att det finns ett påvisat behov av bullerskydd på fastigheten. Fastigheten är enligt kommunens senaste bullerkartläggning utsatt för trafikbullernivåer som överstiger gällande riktvärden för befintliga bostäder. Planket är placerad på baksidan av fastigheten mot Tegsesplanaden, där intilliggande fastigheter redan har bullerplank uppförda. Även om åtgärden kan medföra en viss negativ påverkan på stadsbilden bedöms nyttan av bullerskyddet i detta fall väga tyngre. Bedömningen stöds av miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande.

Bygglovsavdelningen bedömer vidare att den sökta åtgärden är förenlig med byggnadsnämndens riktlinjer för plank, antagna den 19 april 2010. Enligt riktlinjerna kan plank som uppförs på mark som enligt detaljplan inte får bebyggas (prickad mark) medges som en liten avvikelse, under förutsättning att bullernivåerna vid uteplatsen överstiger gällande riktvärden eller att insynen medför betydande olägenhet för de boende. Mot bakgrund av de redovisade bullerförhållandena bedöms förutsättningarna för liten avvikelse vara uppfyllda. Planket bedöms vara väl anpassat till stads- och landskapsbilden.

Avvikelsen bedöms sammantaget vara liten och förenlig med detaljplanens syfte. Åtgärden kan därmed medges med stöd av 9 kap. 60 § PBL. Eftersom förslaget uppfyller de förutsättningar som krävs kan bygglov beviljas.

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

Ärendebeskrivning

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

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot att en bullerskärm uppförs. De bedömer att bullersituationen motiverar en bullerskärm och framhåller att den bör utformas så att en god bullerdämpande effekt uppnås.

Gator och parker förordar att bygglov avstyrks. De framhåller att plank längs huvudgator kan påverka stadsbilden negativt samt minska upplevelsen av trygghet och öppenhet i gaturummet. Gator och parker är generellt restriktiva till plank längs hela fastighetsgränser mot gata och förordar i stället att uteplatser skärmas av i enlighet med kommunens åtgärdsprogram mot buller.

Umeå Energi lämnade inledningsvis synpunkter i enlighet med sitt tidigare yttrande om att placeringen var för nära deras elledning. Det visade sig därefter att situationsplanen tolkats felaktigt och att de missat att bullerplanket har flyttats två meter in från fastighetsgränsen, i enlighet med deras krav. Umeå Energi har därefter meddelat att de inte har några invändningar mot att bullerplanket uppförs med den redovisade placeringen.

Inga övriga synpunkter har kommit in från berörda sakägare.

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

- Höjden på bullerplanket behövs för att skärma av bullret från samtliga vägbanor, eftersom huset ligger något högre än vägbanorna.

- Fastigheten ligger närmast den fyrfiliga vägsträckan med 80 km/h mellan Tegsbron och Avion och är även utsatt för buller från

avfarten mot Tegsvägen. Fastigheten är dessutom en av de få fastigheterna längs sträckan som saknar bullerplank.

- Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i tidigare remissvar konstaterar att fastigheten är utsatt för trafikbuller som överstiger gällande riktvärden. De lämnar även rekommendationer om hur bullerplanket bör utformas för att uppnå en god ljuddämpning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-05
Ansökan, inkommen 2026-05-08
Situationsplan, inkommen 2026-08-31
Fasadritningar, inkomna 2026-08-31
Konstruktionsritning, inkommen 2026-08-31
Yttrande från sökande, inkomna 2026-08-31
Yttrande från remissinstanser

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovshandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att 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.

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 lovets giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten shb.umea.se/ume-bygg-slut

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

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

Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande
Fastighetsägare om annan än sökande

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

§ 240

Umeå 2:1

Diarienr: BN-2026/00420 (BN 2026–000122)

Bygglov i efterhand för nybyggnad av restaurang

Beslut

1. **Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov i efterhand för nybyggnad av restaurang.**

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

2. **Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 34 749 kr enligt tabell A2.08 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.**

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

Jäv

Ulrik Berg (M), ledamot, anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden bifaller ansökan motiverad med att sökt verksamhet på platsen är lämplig samt är en etablerad verksamhet som tillför stadsbilden trygghet och säkerhet på platsen. Verksamheten ligger väl i översiktsplanens intention med att hålla centrumfyrkanten levande kvällstid för att öka trygghet och trivsel.

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.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov i efterhand för nybyggnad av restaurang inom fastigheten Umeå 2:1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-K/2304 och är inom riksintresse kulturmiljövård Umeå Centrum.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit. Remissinstanser är hörda och inkomna yttranden ska beaktas av sökande om ansökan beviljas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-05
Ansökan, inkommen 2026-02-02
Planritningar, inkomna 2026-07-07
Fasadritningar, inkomna 2026-07-07
Sektionsritningar, inkomna 2026-07-07
Meddelande från sökande, inkomna 2026-08-26
Yttranden från remissinstanser
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

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”

§ 241

Laven 3
Diarienr: BN-2026/00421 (BN 2026–000745)

Bygglov för tillbyggnad av handelsbyggnad och nybyggnad av parkeringsplatser

Beslut

1. **Byggnadsnämnden beviljar ansökan om tillbyggnad av handelsbyggnad och nybyggnad av parkeringsplatser.**

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

2. **Peter Englund är kontrollansvarig för projektet.**

3. **Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 61 132 kr enligt tabell A2.11 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.**

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

Jäv

Jonas Wenngren (S), ledamot, anmäler jäv och deltar inte i handläggningen av detta ärende.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

På fastigheten har byggnadsnämnden tidigare medgivit bygglov för användningen handel. Byggrätten medger en större etablering med samma innehåll och stora delar av kringliggande fastigheter har liknande avvikelser.

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 samt att i enlighet med 9 kap 64 § PBL att liknande avvikelser godtagits sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av handelsbyggnad och nybyggnad av parkeringsplatser på fastigheten Laven 3. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P06/146.

Remissinstanser är hörda och inkomna yttranden ska beaktas av sökande om bygglovet beviljas. Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-05
Ansökan, inkommen 2026-06-26
Situationsplan, inkommen 2026-09-01
Planritning, inkommen 2026-09-01
Planritningar, inkomna 2026-06-26
Fasadritningar, inkomna 2026-08-21
Sektionsritningar, inkomna 2026-08-21
Skyltbeskrivningar, inkomna 2026-09-01
Yttranden från remissinstanser
Yttrande från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Axebro (C) med instämmande av Mikael Berglund (S) och 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”

§ 242

Röbäck 81:15
Diarienr: BN-2026/00426 (BN 2026–000812)

Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

1. **Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus.**

2. **Byggnadsnämnden beviljar startbesked för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus.**

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

3. **Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.**

4. **Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.**

5. **Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 13 513 kr enligt tabell A1.19 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 12 226 kr och en genomförandeavgift på 1 287 kr. Fakturan skickas separat.**

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Sökt åtgärd innebär bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus med en inbyggd farstukvist inom planlagt område.

Fasadändring av enbostadshus
Enligt 9 kap. 56 § 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.

Sökt fasadändring innebär att enbostadshusets svarta eternitfasad byts till stående träpanel, lock-läkt i ljusgrå kulör. Sökt fasadändring överensstämmer med detaljplanen, är lämpad på platsen och med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

Eftersom fasadändringen uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja lov ska lov ges.

Tillbyggnad av enbostadshus
Byggnadsnämnden anser att sökt tillbyggnad och fasadändring tillsammans ger en för platsen väl anpassad helhet och bättre gestaltning relaterat till de kulturvärden som finns för området. Avseende byggnadsyta och bebyggelse på prickad mark så finns flera liknande avvikelser inom planområdet.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 60 § 1 p. 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 samt att i enlighet med 9 kap 64 § PBL att liknande avvikelser godtagits sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning
Ansökan avser bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Röbäck 81:15. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P56/1972 och är inom utpekat område för kulturhistoriska inventeringar och bevarandeförslag för Röbäck.

Fastigheten är inte specifikt utpekad som särskilt värdefull men är inom ett värdefullt bebyggelseområde enligt kulturhistoriska inventeringar för Röbäck, ett s.k. 8:13-område.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.
Remissinstanser är hörda och inkomna synpunkter ska beaktas av sökande om bygglovet beviljas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-06
Ansökan, inkommen 2026-07-26
Situationsplan, inkommen 2026-08-30
Plan- och sektionsritning, inkommen 2026-08-30
Fasadritningar, inkomna 2026-08-30
Yttranden från remissinstanser
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) och Robert Axebro (C) – Bifall även till den av ansökan om avser tillbyggnad av enbostadshus.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse 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 lovets giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten shb.umea.se/ume-bygg-slut

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

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

Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande
Fastighetsägare om annan än sökande

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

§ 243

Audumbla 3

Diarienr: BN-2026/00427 (BN 2026–000939)

Bygglov för ändrad användning från kontor till bostäder samt fasadändring

Beslut

1. **Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för höranden av berörda sakägare och delegerar till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer. Lovet villkoras med att området för friyta iordningställs i enlighet med skiss som bifogats ansökan.**

2. **Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.**

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden anser att det faktum att det råder stort överskott på kontorsplatser och brist på bostäder motiverar att ansökan bifalls. Att förtäta centrumfyrkanten med fler bostäder är i linje med översiktsplanen, ändringen av befintlig byggnads användning innebär ingen större förändring för områdets karaktär eller upplevelse och allmänhetens behov av centrala lägenheter är angelägen.

Bostäderna och tillhörande friyta och parkering kan därtill anordnas på ett mycket bra sätt givet att friytan anordnas i enlighet med skiss som bifogats ärendet.

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 nämnden att se positivt på ansökan. Innan beslut ska dock sakägarhörande göras. Om inga negativa synpunkter inkommer beslutar nämnden att ge delegation till

ordförande att besluta i ärendet. Som villkor ställs att området för friyta iordningställs i enlighet med skiss som bifogats ansökan.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändrad användning från kontor till bostäder samt fasadändring på fastigheten Audumbla 3. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P180/1989 och 2480K-P07/68.

Fyra st bostadslägenheter ska inredas i byggnaden. Bostäderna uppfyller krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Sökande har redovisat tillhörande parkeringsplatser på en grannliggande fastighet, dessa är befintliga och det är fastighetsägarens ansvar att se till att de inte är nödvändiga för någon annan verksamhet eller bostad. Sökande har också redovisat angöringsplats, friyta och plats för avfallshantering.

Sökande hänvisar till ett beslut om bygglov för inredning av tre st bostäder på plan 3 i byggnaden, LOV 03–152 som beviljades år 2003, med samma förutsättningar som i den aktuella ansökan. I detta beslut saknas dock både beskrivning och motivering till avvikelsen beträffande användningen. Även om beslutet är giltigt så innebär de befintliga bostäderna en planstridighet, och de ändrar inte förutsättningarna för bedömningen i det aktuella ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-06
Ansökan, inkommen 2026-09-11
Situationsplan, plan- fasad- och sektionsritning, inkommen 2026-10-05
Planritningar plan 0 och plan 1, inkomna 2026-10-05
Planritning terrass, inkommen 2026-10-05
Foto, inkommet 2026-10-05
Relationsritning för aktuell del, inkommen 2026-10-05
Relationsritning annan våning, inkommen 2026-10-05
Följebrev, inkommet 2026-10-05

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Maria Olsson (V) och Jennifer Forssell (MP) – Återremiss för hörande av berörda sakägare och delegation till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer. Lovet villkoras med att området för friyta iordningställs i enlighet med skiss som bifogats ansökan.

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 244

Nestorn 5
Diarienr: BN-2026/00428 (BN 2026–000719)

Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus

Beslut

1. **Byggnadsnämnden beviljar de delar av ansökan som avser:**
    - **Farstukvist, ovanpåliggande balkong och tillkommande dörr till balkongen på östra fasaden.**
    - **Entréparti på västra fasaden.**
    - **Ny placering av två fönster på östra fasaden.**
    - **Borttagande av ett fönster på södra fasaden.**
    - **Ny storlek för ett fönster på norra fasaden.**
    - **Ett tillkommande takfönster på västra fasaden.**

2. **Byggnadsnämnden beviljar startbesked för åtgärderna enligt punkt 1.**

   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 avslår de delar av ansökan som avser:**
    - **Borttagande av samtliga fönstersprös.**
    - **Två st tillkommande takfönster på östra fasaden.**
    - **Ommålning av fasaden.**

6. **Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 10 553 kr enligt tabell A1.31 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 9 266 kr och en genomförandeavgift på 1 287 kr. Fakturan skickas separat.**

   Lovavgiften har reducerats med 20 % enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 13 augusti 2026 och handläggningstiden har överskridits med 1 dag.

Motivering till beslutet

Sökande har sökt bygglov för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus på fastigheten Nestorn 5. Fastigheterna omfattas av detaljplan 2480K-19/1979.

Enligt 9 kap. 56 §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. Ändringar av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till dess karaktärsdrag och tar tillvara dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden, vilket framgår av 8 kap. 17 § PBL. En byggnad som är särskilt värdefull får inte heller förvanskas, enligt 8 kap. 13 § PBL.

Ansökan avser ett flertal åtgärder som del av en omfattande renovering av byggnaden: tillbyggnad med farstukvist och ovanpåliggande balkong, ändringar av fönster och dörrar samt ommålning av fasad.

Bostadshuset uppfördes under 1920-tal och finns beskrivet i en kulturmiljöinventering från 1979: *boningshus i 1 ½ våning, resvirke, stående locklistpanel, gul fasad i oljefärg, tvåkupigt taktegel och betonggrund*. Till fastigheten hör också en komplementbyggnad som uppfördes vid samma tid.

Bostadshuset finns också utpekat som del av ett värdefullt bebyggelseområde i Byggnadsordningen för Teg, *Gårdsmiljöer på Östteg, 1800-tal*. Förhållningssätt för området är bland annat att kvarvarande bondebebyggelse bevaras och att fönster ska väljas med samma material, storlek, indelning och öppningssätt som befintliga.

För att en byggnad ska anses vara särskilt värdefull ska den särskilt väl belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande, vilket framgår av prop. 1985/86:1. Det gäller inte endast monumentala byggnader utan kan till exempel gälla byggnader och bebyggelsemiljöer som representerar olika tidsepoker eller något karaktäristiskt från skilda sociala miljöer. En enskild byggnad som i sig kanske inte uppfattas som särskilt värdefull kan genom samhörigheten i en grupp, ett kvarter eller liknande bli det. Enskilda byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, ska som utgångspunkt anses vara särskilt värdefulla.

Med hänsyn till den aktuella byggnadens ålder, att den har ett dokumenterat värde som del av en sammanhängande grupp byggnader från en tidigare bondebebyggelse samt att byggnaden har en hög ambitionsnivå i sin gestaltning bedöms byggnaden vara en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § PBL.

Farstukvist, ovanpåliggande balkong och tillkommande dörr till balkongen på östra fasaden; borttagande av ett fönster på södra fasaden; ny storlek för ett fönster på norra fasaden; ny placering av två fönster på östra fasaden; entréparti på västra fasaden och ett tillkommande takfönster på västra fasaden
Dessa åtgärder överensstämmer med gällande detaljplan.

Tillkommande farstukvist, balkong och balkongdörr är varsamt utformade med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och proportioner. De tydliggör huvudentrén på ett lämpligt sätt som inte innebär någon förvanskning av byggnaden.

Borttagande av ett fönster, ny storlek på ett fönster samt ny placering av två fönster är varsamma ändringar som inte påverkar byggnadens huvudsakliga karaktärsdrag eller innebär någon förvanskning av byggnaden.

Den västra fasaden har under senare tid blivit förändrad med takkupor samt andra fönstertyper och dörr, jämfört med övriga fasader som är intakta sedan byggnadens uppförande. Den västra fasaden vetter mot baksidan av tomten och är inte heller lika känslig som entréfasaden eller

gavelfasaden mot gatan. Ändring av entrépartiet och det tillkommande takfönstret på denna fasad bedöms därför inte utgöra någon ytterligare förvanskning av byggnaden.

Åtgärderna uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 56 § PBL.

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

Byggnadsnämnden bedömer åtgärderna som enkla och att det därför inte behövs någon kontrollplan enligt 10 kap. 6 a § PBL.

Borttagande av samtliga fönstersprös; två st tillkommande takfönster på östra fasaden och ommålning av fasaden
Fönster bidrar i hög grad till en byggnads karaktär och uttryck. Spröjs var länge en nödvändighet för att få in tillräckligt med ljus i byggnaden, då man inte ännu hade möjlighet att tillverka större glasrutor. Med hänsyn till detta samt många av fönstrens framträdande placering som är synliga från gaturummet ses det inte som en varsam ändring att ta bort fönstersprösjen och åtgärden bedöms innebära en förvanskning på denna byggnad.

Den östra fasaden, entréfasaden, är till stor del intakt från byggnadens uppförande. Det är en viktig och framträdande fasad då huvudentrén är placerad här. Takfönster är en nutida fönstertyp som varken är tidstypisk för byggnaden eller överensstämmer med dess karaktärsdrag. Åtgärden ses inte som en varsam ändring och innebär en förvanskning på denna byggnad.

Fasaden målas om från befintlig gul till en vit kulör, NCS 0500-N. Snickerier, så som knutbrädor, foderbrädor etc., kommer att bibehållas i vitt, NSC 0500-N. Byggnadens gula färg i kombination med snickerier i en avvikande färg är ett tydligt karaktärsdrag för byggnaden. Vita hus har till viss del förekommit historiskt i Västerbotten, dock har snickerier traditionellt varit i en annan, avvikande färg. Att måla om *samtliga* delar av fasaden i en neutral vit färg, kan inte ses som tidstypiskt för den aktuella byggnaden och bedöms därför inte vara en varsam åtgärd.

Åtgärderna uppfyller inte kraven på varsamhet eller förvanskningsförbudet enligt 8 kap. 13 och 17 §§ PBL, och det saknas därmed förutsättningar för att bevilja lov.

Ärendebeskrivning

Sökande har sökt bygglov för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus på fastigheten Nestorn 5.

Västerbottens museum är hörda som remissinstans i ärendet. De rekommenderar avslag till åtgärderna som avser borttagande av samtliga fönstersprös, tre st tillkommande takfönster och ommålning av fasaden. Övriga åtgärder har de ingen erinran mot.

Sökanden har lämnat in ett bemötande på museets yttrande samt besiktningsprotokoll från en okulär besiktning av byggnadens skick utfört 2025-11-21. Sökandens skrivelse förändrar inte tjänstepersonernas bedömning.

Det finns tidigare ärenden om lov på fastigheten:

- BN 2025–001241, rivningslov för rivning av enbostadshus. Tjänstepersonernas bedömning var att byggnaden inte fick rivas med hänsyn till att den är särskilt värdefull. Efter att ha fått information om detta valde sökande i ärendet att återkalla ansökan.

- LOV 97–575, yttre ändring av enbostadshus beträffande tillkommande takkupor och balkong. Bygglov beviljades enligt ansökan 1997-05-26. Takkuporna är utförda men balkongen är inte utförd.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-07
Ansökan, inkommen 2026-06-23
Foton, inkommen 2026-07-20
Fasadritningar, inkomna 2026-07-20
Situationsplan, inkommen 2026-07-20
Foton, inkommen 2026-08-13
Planritning, inkommen 2026-08-13
Sektionsritning, inkommen 2026-08-13

Yttrande från remissinstans, inkomna 2026-09-02, 2026-09-03 och 2026-09-21
Bemötande från sökande, inkommen 2026-10-04

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Maria Olsson (V) – Bifall till tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Beslutsordning

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

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 lovets

giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten shb.umea.se/ume-bygg-slut

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

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

Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande
Fastighetsägare om annan än sökande

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

§ 247

Diarienr: BN-2026/00009

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden september 2026

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningsärenden för september 2026.

Ärendebeskrivning

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

Presidiebeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

- 1 beslut om nyttjande av byggnadsnämndens investeringsram.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov, detaljplanering, lantmäteri och stab
   - Sammanställning av avdelningarnas delegationsbeslut enligt förteckning.

2. Bostadsanpassning:
   - 104 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 899 388 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

3. Miljö- och hälsoskydd:
   - Sammanställning av beslut om marklov för små avlopp enligt förteckning.

Anmälningsärenden

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

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen.