

Byggnadsnämnden

Tid: Torsdagen den 11 juni 2026 kl. 09:00–11:55, 13:00–14:40

Plats: Saluten, Länken

Beslutande: Se sidan två

Övriga deltagare: Se sidan två och tre

Utses att justera: Robert Axebro § 125–132, 134–158
Ulrik Berg § 133
Mona Westman § 138

Sekreterare: *Digital signatur* § 125–158
Hannele Häkkinen

Ordförande: *Digital signatur* *Digital signatur*
Mikael Berglund ej § 138 Robert Axebro § 138

Justerare: *Digital signatur* *Digital signatur* *Digital signatur*
Robert Axebro Ulrik Berg Mona Westman

BEVIS**Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ: Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum: 2026-06-11
Anslaget har satts upp: 2026-06-17
Anslaget tas ner: 2026-07-09
Förvaringsplats: Stadshuset, Bygglövsavdelningen

Underskrift: *Digital signatur*
Hannele Häkkinen

Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande § 125–137, 139–158
Karin Svedlert (S) ersättare för Mikael Berglund (S) § 138
Robert Axebro (C), vice ordförande § 125–132, 134–158
Alf Molin (L) ersättare för Robert Axebro (C) § 133
Mona Westman (S)
Sebastian Svahn (S)
Novalie Lilja (S) § 125–139
Karin Svedlert (S) ersättare för Novalie Lilja (S) § 140–158
Jonas Wenngren (S) § 125–139
Albin Norman (S) ersättare för Jonas Wenngren (S) § 140–158
Ulrik Berg (M)
Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson (V)
Jennifer Forssell (MP) § 125–143, 145–158
Badro Laajab (L)
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Fredrik Nyberg (KD) § 125–139
Joel Berglund (MP) ersättare för Fredrik Nyberg (KD) § 140–158

Övriga deltagare**Ej tjänstgörande ersättare**

Karin Svedlert (S) § 125–137, 139
Albin Norman (S) § 125–139
Joel Berglund (MP) § 125–139
Alf Molin (L) 125–132, 134–139

Tjänstepersoner

Sara Fritzon, jurist § 125–127
Katarina Gref, projektledare § 125–129
Thomas Lundgren, samhällsplanerare § 125–129
Anna Flatholm, stadsarkitekt § 125–129
Clara Persson Harlin, enhetschef plan § 125–136
Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 125–139
Marie Häggström, lantmäterichef § 125–139
Anne Friedrich, planarkitekt § 132
Fredrik Björkman, planarkitekt § 132–133

Emma Teglund, planarkitekt § 132–136
Emelie Wållberg, enhetschef lov § 132–158
Anna-Karin Risnert, bygglovshandläggare § 137–139
Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 137–158
Bruno Alves, bygglovshandläggare § 145–148
Björn Nyström, tillsynsinspektör § 152–154
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

- § 125 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv juni 2026
- § 126 Förvaltningschefen informerar, juni
- § 127 Detaljplan för Sörmjölle 3:40 - Yttrande i mål P 1059–26
- § 128 Information: Innanför ringleden – Tegsesplanaden
- § 129 Information: Översiktsplan för Holmsund och Obbola
- § 130 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 131 Samråd: Föreskrifter för avfallshantering i Umeå kommun
- § 132 Ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 med flera (Volvo) (2480K-P06/125)
- § 133 Detaljplan för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1
- § 134 Planbesked för Lappkastet 5
- § 135 Planbesked för Sörmjölle 2:16
- § 136 Planbesked för Umeå 5:1
- § 137 Kåddis 1:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus
- § 138 Rallarrosen 4 och Rallarrosen 5 - Bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, tre cykelskärmtak och parkeringsplatser (ny prövning)
- § 139 Teglet 1 - Bygglov för nybyggnad av två vårdbyggnader och till- och ombyggnad av två vårdbyggnader
- § 140 Sparven 4 - Bygglov för ändrad användning från vind till lägenhet och fasadändring
- § 141 Uppfarten 1 - Bygglov för nybyggnad av transformatorstation
- § 142 Skogslunden 1 - Bygglov för skyltpylon
- § 143 Dillen 3 - Bygglov för uppförande av plank
- § 144 Kronoskogen 5 – Bygglov för tillbyggnad av affärslokaler och uppförande av parkeringsplatser samt nybyggnad av panthus
- § 145 Stöcksjö 20:54 och Stöcksjö 20:69 - Bygglov för nybyggnad av upplag
- § 146 Obbola 21:71 - Bygglov för till- och ombyggnad av fritidshus
- § 147 Flugsvampen 11 - Bygglov för till- och ombyggnad av enbostadshus samt rivning av garagedel
- § 148 Hjortkalven 6 - Bygglov för nybyggnad av garage
- § 149 Forsete 5 och Umeå 2:1 - Säsongslov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad, tidsperiod 1 mars–30 november
- § 150 Singeln 21 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad
- § 151 Murgrönan 9 – Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, tillbyggnad av garage med carport och nybyggnad av komplementbyggnad

- § 152 Umeå 5:1 – Tillsynsärende
- § 153 Sörbyn 5:1 – Tillsynsärende
- § 154 Audumbla 3 – Tillsynsärende
- § 155 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden maj 2026
- § 156 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16
- § 157 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16
- § 158 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16

§ 125

Diarienum: BN-2026/00008

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv juni 2026

Beslut

- Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:**
 - Ärende 33, Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16, utgår.
- Byggnadsnämnden noterar att följande anmäler jäv:**
 - Robert Axebro (C), vice ordförande, i ärende 9 (§ 133) Detaljplan för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1.
 - Mikael Berglund (S), ordförande, i ärende 14 (§ 138) Rallarrosen 4 och Rallarrosen 5 – Bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, tre cykelskärmtak och parkeringsplatser (ny prövning).
 - Jennifer Forssell (MP), ledamot, i ärende 20 (§ 144) Kronoskogen 5 – Bygglov för tillbyggnad av affärslokaler och uppförande av parkeringsplatser samt nybyggnad av panthus.
- Byggnadsnämnden utser Ulrik Berg (M) att justera ärende 9 (§ 133) Detaljplan för del av Ersmark 6:37 och del av Ersmark 21:1 då Robert Axebro (C) har anmält jäv för detta ärende.**
- Byggnadsnämnden utser Mona Westman (S) att justera ärende 14 (§ 138) Rallarrosen 4 och Rallarrosen 5 – Bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, tre cykelskärmtak och parkeringsplatser (ny prövning) då Mikael Berglund (S) har anmält jäv för detta ärende.**

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 11 juni 2026 och anmälan om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävigt får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

Beslutsunderlag

Kallelse/föredragningslista 2026-05-26

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 126

Diariernr: BN-2026/00010

Förvaltningschefen informerar, juni

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

- Ekonomiskt utfall för perioden januari-maj: + 1,9 mnkr
- Boverket har beviljat 1 375 000 kr för stöd till småhusbyggande
- Förvaltningschefen tackar byggnadsnämnden för gott samarbete under de gångna åren vid sitt sista sammanträde med nämnden.

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

§ 127

Sörmjöle 3:40

Diarienum: BN-2017/00028

Detaljplan för Sörmjöle 3:40 - Yttrande i mål P 1059–26

Beslut

Byggnadsnämnden lämnar in begärt yttrande enligt bilaga till domstolen i mål P 1059–26.

Ärendebeskrivning

Kommunfullmäktige beslutade den **23 februari 2026** att anta en detaljplan för fastigheten Sörmjöle 3:40. Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt som, genom föreläggande daterat den 6 maj 2026, har begärt att Umeå kommun ska yttra sig över överklagandet.

Sara Fritzon, jurist inom Stadsbyggnadsförvaltningen, har begärt anstånd å byggnadsnämndens vägnar till den 17 juni 2026 för att komma in med yttrande i målet. Detta för att yttrandet ska kunna behandlas vid byggnadsnämndens ordinarie sammanträde och att protokollet därefter ska hinna justeras. Domstolen har beviljat förlängning.

Beslutsunderlag

Yttrande, mål P 1059–26

Bilaga

Klagandenas ingivna underlag till SWECO:s utredning och rapport

Beredningsansvarig/Föredragande

Sara Fritzon, jurist

Beslutsordning

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

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2026-06-11

Beslutet ska skickas till

Mark- och miljödomstolen vid Umeå Tingsrätt, mmd.umea@dom.se

§ 128

Diariernr: BN-2025/00266

Information: Innanför ringleden - Tegsesplanaden

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Information om utformning av Tegsesplanaden, en del av omvandlingen innanför ringleden.

Beredningsansvarig

Magdalena Blomquist, detaljplanering
Katarina Gref, projektledare Gator och parker

Föredragande

Katarina Gref, projektledare Gator och parker

§ 129

Diarienum: BN-2026/00262

Information: Översikts-plan för Holmsund och Obbola

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information om förslaget till en fördjupad översiktsplan för Holmsund och Obbola. Planen är ute på samråd fram till den 6 september 2026.

Syftet med planen är att tydliggöra hur Holmsund och Obbola bör utvecklas i enlighet med kommunens strategi för hållbar tillväxt och bidra till att nå visionen om 200 000 Umeåbor. Planen ska skapa förutsättningar för orterna att växa med attraktiva boendemiljöer och ge goda förutsättningar för hamnens och näringslivets utveckling.

Planförslaget redovisar förslag på hur mark ska användas för bostäder, verksamheter, grönområden, gator, torg med mera och ger vägledning för efterföljande beslut om hur mark- och vattenområden ska nyttjas, exempelvis detaljplaner.

Beredningsansvarig/Föredragande

Thomas Lundgren, samhällsplanerare

§ 130

Diariernr: BN-2026/00011

Information från planeringsutskottets sammanträden

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 26 maj och 9 juni 2026 bland annat gällande:

- TÖP stadsdelskomplettering - beslut om direktiv
- Namnsättning av område, Ersboda
- Mobilitetsnorm
- Motion 41/2025: Inför hyggesfritt skogsbruk i kommunens skogar; Bore Sköld (V)
- Medgivande om att delvis upphäva beslut om antagande: Detaljplan för del av Södervik 1:7
- Nedskrivning av säkerhet rörande exploatering av fastigheten Södervik 1:7
- Uppmaning till handling för cirkulärt byggande
- Tilläggsavtal till optionsavtal för del av fastigheten Sofiehem 2:1 och Stadsliden 2:3 (Hamrinsberget)
- Inriktningsbeslut om parkeringsreservat
- Exploateringsavtal för Ersmark 6:37 och 21:1
- Informationsärenden
 - Nationell plan för transportinfrastrukturen för perioden 2026–2037
 - Stallbacken och Umeå, planprogram och status projekt
 - Apotekets nedläggning i Hörnefors
 - Stadsdirektören informerar
 - Investeringar Renmarkstorget och Renmarksbäcken
 - Innanför ringleden: Info om Tegsesplanaden och status i projektet
 - Guldskrinet

- Utbyggnadsplanen, efter remiss
- Rapport: Så trivs äldre i flerbostadshus (2026)
- Inriktning och prioritering av utredningsbehov inom strategisk infrastruktur
- Stadsdirektören informerar

Beredningsansvariga/Föredragande

Clara Persson Harlin, enhetschef plan

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Mikael Berglund (S), ordförande

Ulrik Berg (M), ledamot

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna informationen.

§ 131

Diarienum: BN-2026/00221

Samråd: Föreskrifter för avfallshantering i Umeå kommun

Beslut

Byggnadsnämnden tillstyrker förslaget till reviderade Föreskrifter för avfallshantering i Umeå kommun i sin helhet.

Ärendebeskrivning

Från och med den 1 januari 2024 har kommunen ansvar för insamling av förpackningsavfall från hushåll samt från samlokaliserade verksamheter som valt kommunal insamling. Enligt gällande krav ska samtliga kommuner senast den 1 januari 2027 ha infört fastighetsnära insamling av förpackningsavfall i materialen papper, plast, metall samt färgat och ofärgat glas. Insamlingen ska då vara fullt utbyggd i hela kommunen. Mot denna bakgrund, samt behovet av att uppdatera lokala föreskrifter så att de överensstämmer med aktuell lagstiftning och nya begrepp inom avfallsområdet, har ett förslag till reviderade föreskrifter tagits fram.

De huvudsakliga förändringarna i förslaget är följande:

- Anpassningar för att möjliggöra fastighetsnära insamling av plast- och pappförpackningar. I samband med detta justeras hämtningsintervallen till en sexveckorscykel, där papp- och plastförpackningar samt restavfall hämtas var sjätte vecka, medan matavfall fortsatt hämtas varannan vecka.
- Möjlighet införs att dela ett eller flera avfallskärl med närboende granne.
- Uppdaterade skrivningar i bilaga 1 avseende bland annat fiskeredskap, textilavfall, trädgårdsavfall och jord med invasiva arter samt emballering.
- Begreppet grovavfall ersätts med skrymmande avfall och definitioner samt terminologi uppdateras.

- Förtydliganden och justeringar av tekniska detaljer, exempelvis avseende vikt på lock till avloppsbrunn enligt Arbetsmiljöverkets riktlinjer.
- Förtydligande av fastighetsägarens ansvar för byte av fosforfilter i avloppsanläggningar.
- 40 § Uppehåll i hämtning av avfall vid fritidsbostad utgår då den inte används i praktiken och frågan om uppehåll hanteras i 39 §.

Byggnadsnämnden har beretts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till reviderade Föreskrifter för avfallshantering i Umeå kommun som är på samråd under perioden 5 maj till 30 juni 2026.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-06-02

Föreskrifter för avfallshantering i Umeå kommun - remissversion

Beredningsansvarig

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Elin Lindqvist, elin.lindqvist@umea.se

§ 132

Böleå 1:77

Diarienum: BN-2024/00016

Ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 med flera (2480K-P06/125)

Beslut

Byggnadsnämnden antar ändring av detaljplan för del av fastigheten Böleå 7:18 med flera (2480K-P06/125) enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med planändringen är att skapa planmässiga förutsättningar för en långsiktig och flexibel utveckling av området för industriändamål. Planändringen syftar till att möjliggöra uppförande av byggnader med en höjd som anpassats till områdets flyghinderbegränsande nivå. Planen syftar vidare till att säkerställa att byggrätten kan tillgodose både nuvarande och framtida verksamhetsbehov och därigenom möjliggöra fortsatt utveckling och en effektiv markanvändning inom fastigheten.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 13 juni 2024. Planändringen handläggs med standardförfarande och bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplanen innebär att en planbestämmelse om korsmark i gällande detaljplan tas bort, vilket gör att marken inte längre är begränsad till uppställning, parkering och skärmtak. Planändringen möjliggör för bebyggelse upp till cirka 35 meter i totalhöjd genom att planen reglerar högsta totalhöjd till 52,4 meter över nollplanet. Valet av totalhöjd har utgått från den flyghinderbegränsande höjden för området, vilken uppgår till +52,4 meter över havet. Ändringen innebär också att mark som inte får bebyggas (prickad mark) läggs till mot Bölevägen, för att skapa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur och bättre siktförhållanden i området.

Samråd/Granskning

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Samråd hölls under perioden 25 februari – 18 mars 2026. Samrådsmöte hölls den 10 mars 2026 i kommunhörnan på Väven. Granskning hölls under perioden 14 – 28 april 2026.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bland annat att en boende i närområdet har synpunkter gällande planområdets avgränsning och hanteringen av Nipvägen.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-05-20

Antagandehandlingar

- Plankarta (ursprunglig plankarta med ändringarna gjorda ovanpå) daterad maj 2026
- Planbeskrivning för ändringen daterad maj 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat maj 2026
- Samrådsredogörelse daterad mars 2026
- Gällande detaljplan 2480K-P06/125, antagen mars 2006

Beredningsansvariga

Anne Friedrich, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Anne Friedrich, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

Sakägare som yttrat sig

§ 133

Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1

Diarienum: BN-2020/00255

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

Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för del av fastigheterna Ersmark 6:37 och Ersmark 21:1 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Jäv

Robert Axebro (C), vice ordförande, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av villor, i 1–2 våningar. Ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och de kultur- och naturvärden som finns på platsen. För att säkerställa angöring ska det inom planområdet finnas en gata som kopplar an till länsvägen väster om planområdet. Vidare är syftet med detaljplanen att säkerställa utrymme för hantering av dagvatten, möjliggöra för en teknisk anläggning för transformatorstation och bredbandsanslutning, pumpstation för dricksvatten och gemensam avloppsanläggning.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 7 november 2022. Detaljplanen möjliggör för 28 friliggande enbostadshus och tillhörande komplementbebyggelse. Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten- och avlopp varpå avloppsanläggning och pumpstation föreslås upprättas som gemensamhetsanläggning och driftas genom samfällighetsförening. Inom planområdet finns en nedlagd skjutvall till en skjutbana som har sanerats till att klara av känslig markanvändning.

Samråd/Granskning

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

Samrådsmöte hölls i kommunhörnan på Väven den 19 februari 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 sakägare har synpunkter om exploateringens omfattning, om bykänslan som man inte vill förlora och om det faktum att delar av den nya bebyggelsen planeras att uppföras på torvmark.

Länsstyrelsen har vidare haft synpunkter gällande miljökvalitetsnorm för vatten där kompletterande spädningsberäkningar har genomförts som visar på att miljökvalitetsnormen inte överskrids.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-10

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad maj 2026
- Planbeskrivning daterad maj 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat februari 2026
- Samrådsredogörelse daterat februari 2025

Beredningsansvariga

Fredrik Björkman, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Fredrik Björkman, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

Sakägare som yttrat sig

§ 134

Lappkastet 5

Diarienum: BN-2026/00129

Planbesked för Lappkastet 5

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Lappkastet 5.

Syfte

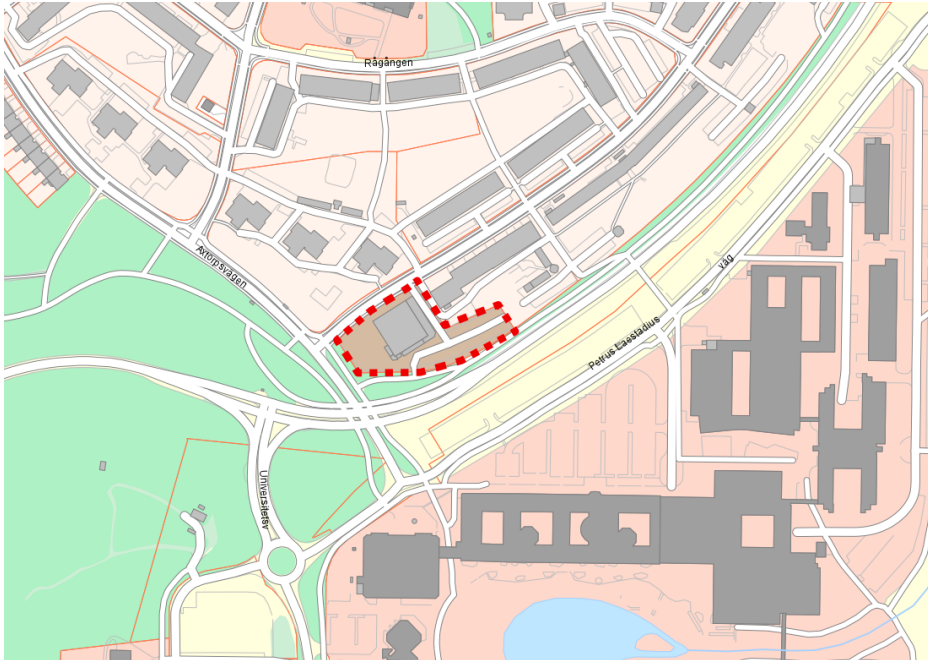
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, handel och livsmedel. Syftet är också att ny bebyggelse ska samspela med omkringliggande bebyggelse.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 2 km öster om Umeå stadskärna, längs Strombergs väg. Området har en total area på ca 4 700 m².



Preliminär avgränsning av planområdet.

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandes intension enligt ansökan är att utveckla fastigheten med bostäder, livsmedel och handel. En ny utformning på fastigheten kan bli porten in och en länk till området på andra sidan av Strombergs väg.

Platsbesök

Fastigheten ligger på Berghem, en stadsdel öster om centrala Umeå. Fastigheten är asfalterad och det finns en byggnad, en livsmedelsaffär, inom fastigheten. Platsen är relativt plan, men sluttar ner mot Axtorpsvägen i söder.



Fastigheten sett från Strombergs väg. Fastigheten är bebyggd med en butiksbyggnad (se byggnad till vänster) samt asfalterade ytor. Foto från platsbesök 2026-04-08.



Vy från fastigheten och söderut. Axtorpsvägen ligger lägre än fastigheten. Foto från platsbesök 2026-04-08.

Kända planeringsförutsättningar

Övergripande utveckling

Fastigheten omfattas av översiktsplan Fördjupning för Umeå (antagandehandling 2018, tidigare antagen 2011). Föreslagen ansökan anses vara i linje med översiktsplanen då fastigheten ligger inom femkilometersstaden. Inom femkilometersstaden, och särskilt på platser nära kollektivtrafikens stamnät, ska tät bebyggelse prioriteras. Det framgår även att det i stadsdelarna bör kompletteras med blandade användningar såsom bostäder och handel.

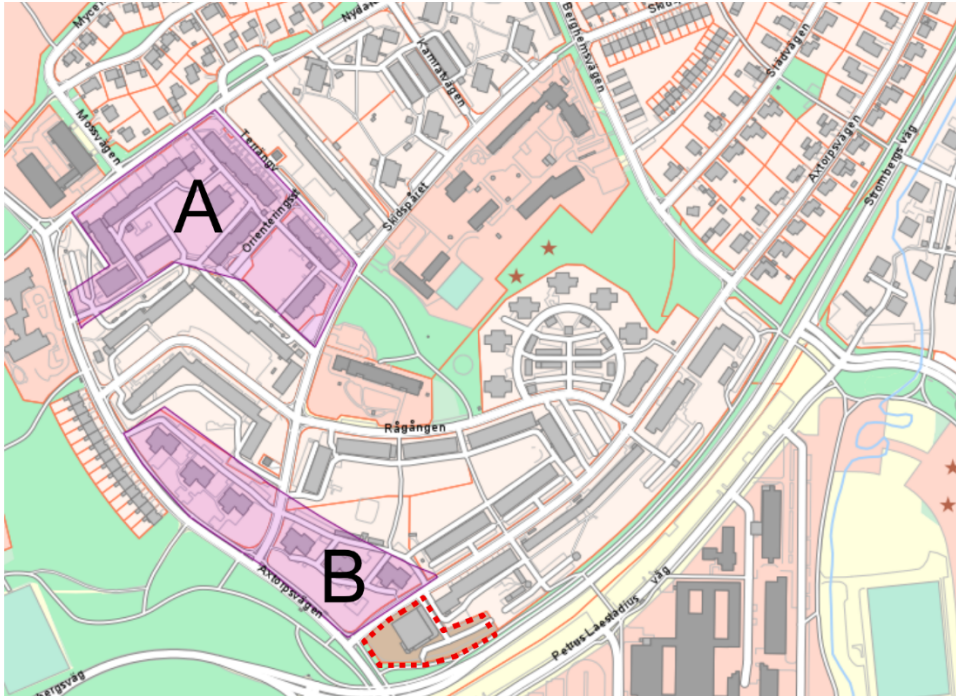
Det pågår detaljplanearbeten i närområdet. Norr om fastigheten på Lappkastet 2 finns ett positivt planbesked. Söder om fastigheten på Stadsliden 6:6 finns ett positivt planbesked. Planarbetena har inte startat än. I närområdet pågår detaljplan för Hamrinsberget och planprogram för Universitetsstaden (Sofiehem 2:1 och Stadsliden 2:3) ska startas upp. Detaljplanen ska föregås av planprogrammet för Universitetsstaden. Detaljplanen bör handläggas i samma ärende som närliggande detaljplaner.

Övriga ställningstaganden

Gällande detaljplan (2480K-P43/1991) reglerar handel i en våning (4,5 meter i byggnadshöjd), parkeringsyta samt att viss marken inte får bebyggas.

Fastigheten ligger inom riksintresse för flyghinder.

Norr om fastigheten finns kulturmiljöer i form av lägre punkthus längs södra delen av Axtorpsvägen (B) samt lamellhus kring kvarteret Målet och Starten i norr (A). Punkthusen längs Axtorpsvägen är vanligt förekommande i Sverige under 1940- och 50-talet, men husen är de enda av sitt slag i Umeå. De är därför viktiga att värna om som goda exempel av en byggnadsform som har stora kvaliteter gällande teknisk och arkitektonisk utformning.



Kulturmiljö i närområdet.

Miljöpåverkan

Den miljöpåverkan som uppmärksammats genom undersökningen är trafikbullerproblematik från omkringliggande vägar, översvämningsrisk/dagvatten och förorenat område. Vidare bör utformningen av bebyggelsen anpassas till omkringliggande kulturmiljö.

Service och infrastruktur

Fastigheten ligger inom kommunalt huvudmannaskap för spillvatten, vatten och dagvatten. Det är kommunalt huvudmannaskap på omkringliggande gator och cykelvägar.

Viktigt att ta ett helhetsgrepp kring trafiken och grönstrukturen i området.

Fastigheten är hårdgjord idag. Sydväst om fastigheten, där Axtorpsvägen möter Strombergs väg, finns det en lågpunkt där det är hög översvämningsrisk.

Det har funnits en drivmedelsanläggning inom fastigheten. Det kan finnas behov att undersöka om det finns kvar markföroreningar inom fastigheten. Fastigheten ligger cirka 100–150 meter från kollektivtrafikhållplats (stomlinje). Tillgång till service och skola inom närområdet är god.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

En förtätning av fastigheten kan bidra till målet om 200 000 invånare. En utveckling av fastigheten kan bidra till att öka mängden hållbara resor. En utveckling kan också bidra till ökad trygghet då andelen bostäder i området ökar.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att en utveckling av fastigheten enligt ansökan går i linje med översiktsplanen. Fastigheten ligger relativt centralt i Umeå och bidrar till underlag för hållbara färdsätt. Den tänkta förändringen på fastigheten kan förstärka och bidra till framtida utveckling på andra sidan Strombergs väg och området i stort.

Viktiga aspekter att ta hänsyn till punktas nedan.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Detaljplanen ska föregås av planprogrammet för Universitetsstaden. Detaljplanen bör handläggas i samma ärende som närliggande detaljplaner.

Utredningsbehov

Följande aspekter kan behöva utredas i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Kulturmiljöstudie
- Trafikbuller
- Dagvatten/översvämning
- Markföroreningar

Upplysningar

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

Om planarbete inleds kommer lämplig exploateringsgrad, utformning och placering att utredas under processen. Ett positivt planbesked innebär därmed ingen garanti för att projektet går att genomföra enligt ansökan.

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas.

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1, 23 175 kr (2026 års taxa).

Beredningsansvarig

Susanne Ohlsson, planarkitekt

Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 135

Sörmjöle 2:16

Diarienumr: BN-2026/00139

Planbesked för Sörmjöle 2:16

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av del av Sörmjöle 2:16.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för skolverksamhet.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 22 km söder om Umeå stadskärna och ligger öster om väg E4. Området har en total area på ca 12 000 m².



Preliminär avgränsning av planområdet och dess placering i Sörmjölle.

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandens intention enligt ansökan är en förskola med sex avdelningar inklusive tillagningskök, matsal, komplementbyggnader, angöring och utemiljö.

Sökanden menar på att behov av expansion av förskola är utrett och visar på att området kan möta såväl ett kortsiktigt som ett mer långsiktigt behov av förskoleplatser i Sörmjölle.

Platsbesök

Området består av oexploaterad naturmark och anslutande gata, Norrmjöllevägen, har trottoar. Närområdet är generellt lågt exploaterat med fåtal villor lokaliserade i anslutning till området. Direkt öster om planområdet ligger en djurgård som bland annat har hästhållning.



Del av preliminärt planområde. Foto från platsbesök 2026-04-08



Del av preliminärt planområde och omgivande bebyggelse, djurgård. Foto från platsbesök 2026-04-08

Kända planeringsförutsättningar

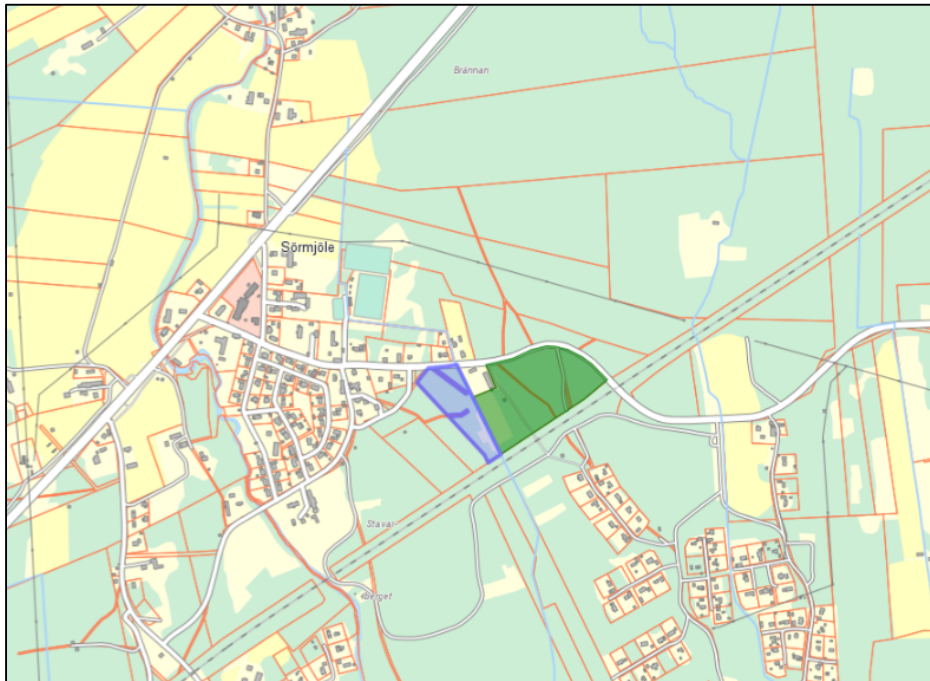
Tidigare ställningstaganden

Övergripande utveckling

Området ligger inom fördjupningen för kusten (2013) och det tematiska tillägget för landsbygden (2018) och överensstämmer med översiktsplanens strukturella intention om byar i tillväxtstråk. En förskola skulle kunna möta och främja framtida tillväxt i detta stråk.

Att djurhållning kan behållas som en integrerad del i byastrukturer vid förtätning på landsbygden är en målsättning som återfinns i Fördjupningen för landsbygden.

Öster om området pågår arbetet med en detaljplan för bostäder, Sörmjölle 5:5.



Fastigheten som ärendet berör i blått och pågående detaljplan för bostäder i grönt.

Övriga ställningstaganden

Gällande detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt.

Riksintressen

Söder om fastigheten finns riksintresse för järnväg. Området avvattnas i riktning mot banvallen. Denna utgör också en transportled för farligt gods.

Markavvattningsföretag

Längs fastighetens östra gräns sträcker sig ett markavvattningsdike.

Matjordstäkt

Sydväst om området finns en matjordstäkt där tillståndet gått ut år 1995.

Miljöpåverkan

Området ligger i närheten av hästgård och djurhem. Detta riskerar att bidra med allergener, damm och lukt. Likaså kan den planerade skolan begränsa utvecklingen av den befintliga hästgården.

För att säkerställa att ingen ska begränsas i val av skola och förskola bör sådana verksamheter alltid ha ett avstånd till hästverksamheter som säkerställer att risk för allergener inte finns.

Den angränsande hästgården riskerar även att påverkas av en pågående planläggning av ett nytt bostadsområde i direkt närhet till hästgårdens östra fastighetsgräns.

Det nu aktuella området för planansökan avvattnas i riktning mot banvall för järnväg av riksintresse. Området ligger dessutom i direkt anslutning till ett markavvattningsdike för jordbruksmark (vattendom Sörmjöle df 1924). Den aktuella planen kommer att bidra till ökad uppkomst av dagvatten.

Dagvattnet riskerar att påverka markavvattningsdikets funktion, banvallens stabilitet och den nedströms liggande vattenförekomstens status.

Modellering av ett 100-års regn med 30 minuters varaktighet och en klimatfaktor på 1,3 för närliggande fastighet visar att vatten riskerar att bli stående mot banvallen vid höga flöden. Då det nu ansökta planförslaget avvattnas i samma riktning krävs kumulativa beräkningar av de båda planförslagens påverkan på banvallen, markavvattningsföretaget och nedströmsliggande recipient (Mjölefjärden).

Järnvägen är en farligt gods-led och skolan skulle kunna påverkas vid olyckor.

Inga identifierade höga naturvärden finns inom området.

Eventuellt förekomst av sura sulfidjordar förekommer inom området.

Service och infrastruktur

Planområdet ligger intill en statlig väg, Norrmjölevägen, och anslutning till denna behöver undersökas i planarbetet.

Platsen för ny förskola ger goda möjligheter att nås till fots eller cykel men lite mindre goda förutsättningar för resor med kollektivtrafik. Då det är en förskola är det viktigt att tänka på att utformningen av trafikmiljön för hämta/lämna barn blir trafiksäker.

Umeå Energi Elnät ser ett behov av en nätstation i området för att kunna ansluta kommande exploatering. Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Vatten och spillvatten bör ingå i verksamhetsområde, dagvatten bör kunna hanteras enskilt.

Kommunala behov

Verksamhetsområde bör utökas för vatten och spillvatten. Planläggningen skulle tillgodose ett kommunalt behov av förskola i Sörmjöle.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Ett genomförande av en plan för förskola kan minska bilberoendet i området något och stärka den sociala hållbarheten. Inkommen ansökan går i linje med Umeå kommuns tillväxtmål om visionen om 200 000 invånare till år 2050 genom att erbjuda invånare tillgången till service. Föreslagen ansökan skulle också bidra till en lokal utveckling i Sörmjöle och en ökad upplevelse av trygghet.

Sammantagen bedömning

Ansökan överensstämmer med översiktsplanens strukturella intention om byar i tillväxtstråk. En ny förskola i Sörmjöle skulle stärka samhället och skulle kunna möta ett såväl kortsiktigt som ett mer långsiktigt behov av förskoleplatser. Möjligheten att skapa bra miljöer för barn anses goda. En förskola i det här läget skulle också utgöra en länk till planerad utveckling av bostäder längre österut.

Riktlinjer för fortsatt arbete

I kommande planarbete blir det särskilt viktigt att planera lämplig förskolegård för barnen och där det tas höjd för en framtida eventuell utökning av verksamheten. Viktiga frågor att undersöka är påverkan från och på intilliggande djurgård och påverkan på och av järnvägen.

Utredningsbehov

Följande faktorer kan behöva undersökas i detaljplanearbetet. Ytterligare utredningar kan tillkomma.

- Säkerhetsavstånd/farligt gods-led
- Djurhållning
- Matjordstäkt
- Buller
- Markavvattningsföretag
- Dagvatten/Riksintresse järnväg
- VA

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1, 23 175 kr (2026 års taxa).

Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Sammanträdesprotokoll
2026-06-11

Beslut och information ska skickas till
Sökanden

§ 136

Diariernr: BN-2026/00055

Planbesked för Umeå 5:1

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Umeå 5:1.

Syfte

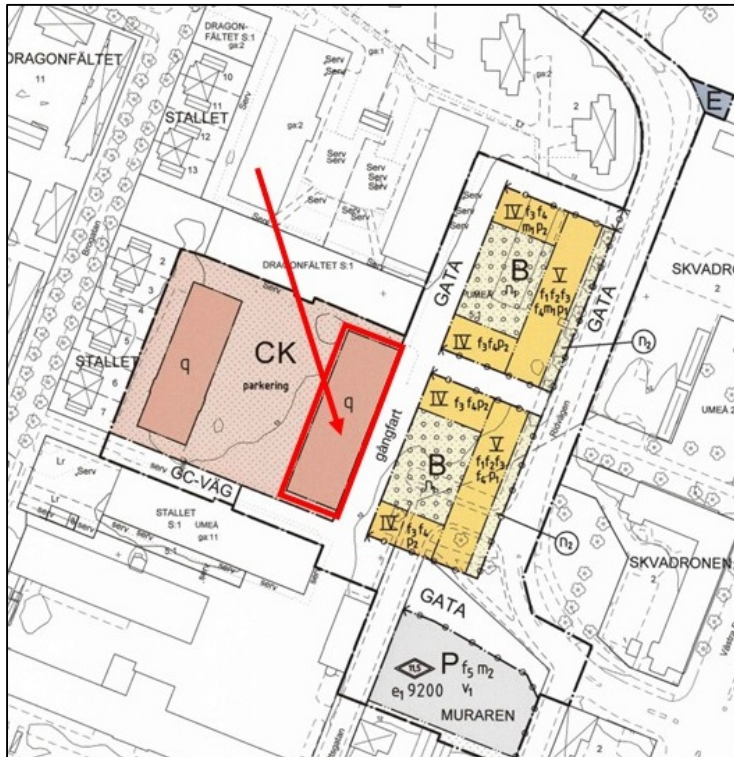
Preliminärt syfte med planen är att utreda lämplig användning av byggnaden utifrån dess skick och kulturvärden. Syftet är också att fortsatt säkerställa utformning och anpassning till kulturmiljön.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget ca 250 meter väster om Umeå stadskärna, Väst på stan.



Preliminär avgränsning av planområdet i rött.

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Umeå kommun, Fastighet, vill använda östra stallet som kontor men enligt utredningar som tagits fram så går inte detta p.g.a. dåligt skick och föroreningar i byggnadens stomme. Ansökan avser att ändra detaljplanen med syfte att medge rivning av östra stallet och uppföra ny byggnad som möjliggör kontor.

Bakgrund

Östra stallet har den senaste tiden använts som förrådsbyggnad. Tekniska nämnden har genom Fastighet ansökt och fått beviljat bygglov för kontor, verkstad och förråd, i enlighet med syftet i gällande plan. I detta bygglov ingick fasadrenovering samt byte av bottenvåningens stomme.

Under byggarbetet visade det sig att stommen var i sämre skick än förväntat. Rivningslov beviljades men upphävdes av Länsstyrelsen. Utredningarna som togs fram visade på att Östra stallet var olämplig för

stadigvarande vistelse på grund av föroreningar och dåligt skick på byggnaden.

Aktuell byggnad regleras med q i gällande detaljplan, som innebär att byggnaden inte får förvanskas utvändigt och ej rivas. Byggnaden är utpekad som särskilt värdefull ur kulturmiljöhänseende.

Kända planeringsförutsättningar

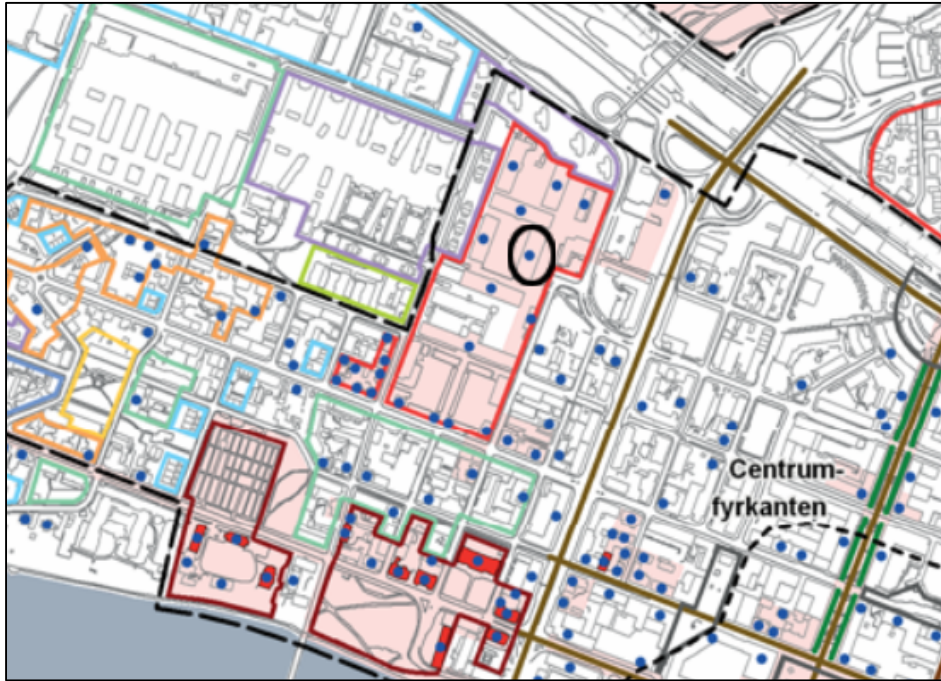
Övergripande utveckling

Området omfattas av Fördjupningen för centrala delarna (2024) och Fördjupningen för Umeå (2024).

Fördjupningen för de centrala delarna menar på att förtätning är möjlig inom riksintresset för kulturmiljö, vilket området omfattas av. Enstaka värdefulla byggnader vårdas, underhålls och utvecklas med hänsyn till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Bevarandevärdet prövas av byggnadsnämnden i det enskilda fallet om byggnad berörs av bygg- eller rivningslov. I Fördjupningen av de centrala delarna pekas området direkt öster om föreslaget planområde ut som omvandlingsområde.



Omvandlingsområde öster om preliminärt planområde (gul linje). Aktuell byggnad inringad i svart.



Utdrag ur kulturmiljökartan. Aktuell område är bebyggelse från åren mellan 1850–1920 (röd linje) och inom värdekärna för riksintresset för kulturmiljö (röd färgmarkering). Östra stallet är utpekad som värdefull enstaka byggnad (blå prick). Aktuell byggnad inringad i svart.

Fördjupningen för Umeå beskriver att målsättningen är att skydda, bevara och utveckla kulturhistoriskt värdefulla platser, byggnader och bebyggelsemiljöer. Riksintresseområden skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Utveckling och förändring kan göras med beaktande av kulturmiljöernas värde.

Ansökan går delvis i linje med översiktsplanen. Ett detaljplaneprogram och flertalet detaljplanearbeten pågår i närområdet, bland annat Umeå 5:1 och 4:1 med flera, Umeå 7:11, Umeå 2:1 och Lodet 1, Skvadronen 2 med flera. Dessa syftar generellt till att utveckla området med bostäder, handel och centrumverksamheter.



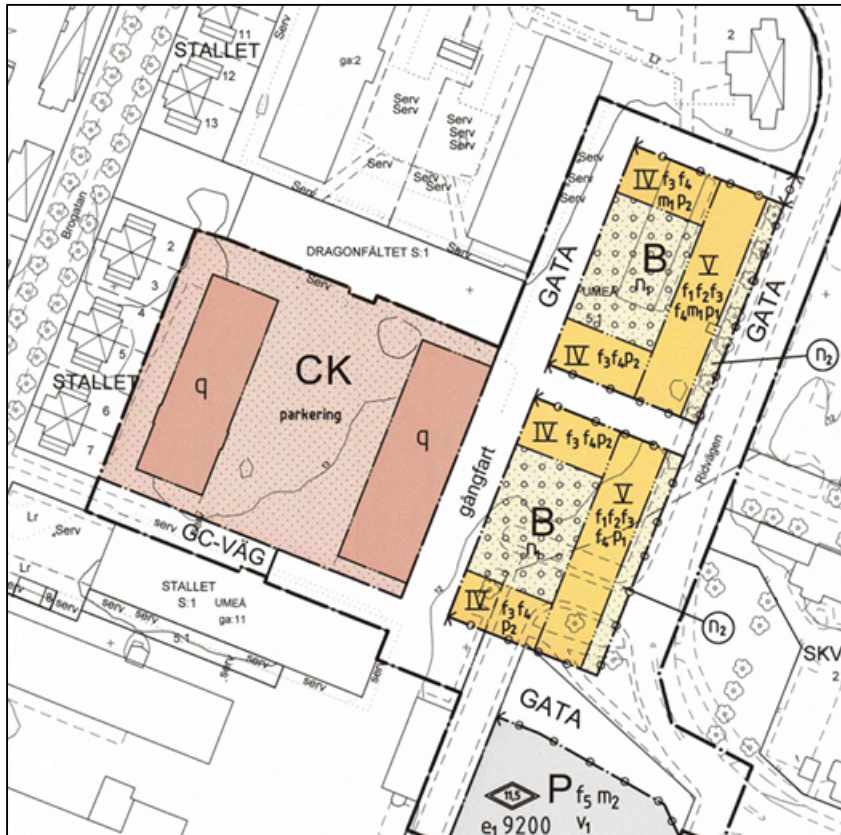
Regementet på 1950-talet. Östra stallet syns i bild.



Östra stallet. Bild tagen 2026-05-19.

Övriga ställningstaganden **Gällande detaljplan**

Detaljplanen reglerar bland annat centrum, kontor, parkering, bostäder och gata. Östra stallet regleras med skyddsbestämmelsen q, att byggnaden inte får förvanskas utvändigt eller rivras. Detta på grund av dess kulturvärde.



Gällande detaljplan

Riksintressen

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö. Stallarna ingår i en särskild värdekärna inom riksintresset för kulturmiljövården AC 10 Umeå, Regementsstaden Umeå/dragonregementet.

Miljöpåverkan

I arbetet med förutsättningsstudien har bland annat följande identifierats:

- Särskilt värdefull byggnad av kulturmiljöintresse (Stallbyggnad K4) som enligt gällande detaljplan inte får förvanskas eller rivas.
- Riksintresse för kulturmiljö, Umeå stad, med karaktärsdrag av en regementsstad.

En preliminär risk för betydande miljöpåverkan har identifierats, detta p.g.a. kulturmiljövården.

Service och infrastruktur

Området ligger centralt i staden med god tillgång till kollektivtrafik och övrig service.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Beroende på byggnadens kommande användning kan planen bidra till att öka mängden hållbara resor. Användningen kontor och centrumverksamhet kan leda till att fler människor aktiverar platsen och det finns potentialer för utökat stadsliv och ökade flöden i området vilket bland annat kan öka upplevelsen av trygghet. Om byggnaden inte kan nyttjas för mer publika användningar bidrar den inte till någon större ökad rörelse på platsen.

Sammantagen bedömning

Värdefulla kulturmiljöer bör bevaras, varpå det är av stor vikt att undersöka en användning av byggnaden eller ett sätt att renovera den för att i första hand undvika rivning. Platsen ligger inom riksintresse för kulturmiljö och rivning av byggnaden påverkar riksintresset för kulturmiljö negativt. Användningen kontor är dock förenlig med gällande plan och översiktsplanen och skulle skapa potentialer för utökat stadsliv och ökade flöden i området.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Planarbetet föreslås inledas med att ytterligare undersöka byggnadens skick och utifrån detta definiera vad byggnaden är lämplig att användas till. Är byggnadens skick allt för dålig för alla typer av användningar eller inte möjlig att renovera på ett säkert sätt ska lämpligheten för ny byggnad innehållande centrumverksamhet och kontor prövas i en ny plan. I det fallet behöver sannolikt rivningsförbudet tas bort ur planbestämmelsen.

I första hand ska alternativa användningar av byggnaden utredas, som inte kräver rivning av Östra stallet. Om rivning i slutändan inte går att undvika bör man ha i åtanke att en replika kan vara, men inte nödvändigtvis är, det bästa alternativet. En eventuell ny byggnads påverkan på riksintresset behöver utredas.

En ändring av detaljplanen där q regleras bort kan i detta fall vara svårt att genomföra. Skulle rivningsförbudet upphävas i planen finns det inget som

reglerar höjd och utformning av byggnaden, vilket kan påverka riksintresset. En ev. ny byggnads utformning blir en viktig del i planarbetet.

Korsningen Ridvägen – Väg 503 är en högt belastad trafikplats och i de fall kontor möjliggörs i byggnaden kan ökad biltrafik påverka luftkvaliteten. Detta behöver utredas i planarbetet.

Avgränsning av ev. kommande detaljplaneområde kan komma att justeras i planarbetet.

Utredningsbehov

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

- Skick på byggnaden och alternativ till rivning
- Kulturmiljö
- Trafik
- Luft

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2, 34 711 (2026 års taxa).

Beredningsansvarig/Föredragande

Emma Teglund, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslut och information ska skickas till

Sökanden

§ 137

Diariernr: BN-2026/00251 (BN 2026–000392)

Kåddis 1:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Beslut

- 1. Byggnadsnämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus.**
- 2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 305 kr enligt tabell A11.01 i enhlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Nedlagd handläggningstid är 15 timmar. Fakturan skickas separat.**

Motivering till beslutet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Kåddis 1:17. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse 2480K-P95/5. Kåddis by omfattas av riksintresse kulturmiljövård Norrfors – Klabböle och ingår i inventering för Baggböle, Kåddis, Brännland och Klabböle.

Enligt 9 kap. 41 § plan- och bygglagen (2010:900), 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 inte får strida mot områdesbestämmelser samt att ansökan ska uppfylla de krav på lokalisering som följer av 2 kap. i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

I områdesbestämmelserna är fastigheten Kåddis 1:17 belägen delvis inom område O, vilket är ett område som inte är lämplig för ny bebyggelse med hänsyn till kulturmiljövårdens riksintressen. Del av fastigheten är belägen

inom område B, där komplettering med ny bebyggelse kan tillåtas efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov. Bostadshuset planeras att uppföras inom område betecknat med B och garage placeras inom område O. Inom områdesbestämmelserna gäller utökad lovplikt för om- och tillbyggnader för att säkerställa bevarandet av områdets kulturhistoriska värden.

I riksintresset för kulturmiljövården beskrivs området som en värdefull kulturmiljö där genuina bymiljöer fortfarande finns bevarade. Här framträder en äldre bebyggelsestruktur med välbevarade byggnader och gårdsmiljöer som tydligt speglar traktens historiska utveckling och levnadssätt genom generationer. Området präglas även av det öppna odlingslandskapet längs älven, där samspelet mellan bebyggelsen, jordbruksmarken och vattenmiljön skapar en sammanhållen och kulturhistoriskt betydelsefull helhet. Tillsammans bidrar dessa miljöer till att ge området en stark lokal identitet och ett högt kulturhistoriskt värde. Kåddis och dess kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse ingår i den bebyggelseinventering som Västerbottens museum har genomfört för byarna Baggböle, Kåddis, Brännland och Klabböle. Inventeringen lyfter fram områdets kulturhistoriska värden och dokumenterar den äldre bebyggelsen. I inventeringen beskrivs Kåddis som en by där man har bevarat dess öppenhet. Den oregelbundna gårdsraden utmed byavägen och med skogsbrynet i ryggen, den fria sikten över odlingslandskapet och älvdalen är fina kvaliteter i bymiljön. Det anges vidare att Kåddis by är känslig för förtätning samt att ny småhusbebyggelse på obebyggd mark inom byakärnan bör undvikas vid framtida etableringar. I stället rekommenderas att nya tomter lokaliseras öster om byakärnan. På fastigheten Kåddis 1:17 finns ett gårdsläge som är markerat på en karta från år 1695. Fastigheten är bebyggd med en manbyggnad, ladugård, bod, lekstuga och stenkällare.

Med hänsyn till de höga kulturhistoriska värden som finns i området, och som beskrivs i den kulturhistoriska inventeringen, samt att området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, bedöms platsen inte vara lämplig för ny bebyggelse. Bymiljön är känslig för förtätning och den planerade byggnationen riskerar att påverka områdets kulturhistoriska värden och den sammanhållna miljökaraktären negativt.

Sammantaget bedömer bygglovsavdelningen att uppförandet av ett nytt enbostadshus med tillhörande garage strider mot gällande områdesbestämmelser och skulle medföra en alltför negativ påverkan på områdets kulturhistoriska värden. 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 ett enbostadshus på fastigheten Kåddis 1:17. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse 2480K-P95/5.

I områdesbestämmelserna är fastigheten Kåddis 1:17 delvis belägen inom område O, vilket är ett område som inte är lämplig för ny bebyggelse med hänsyn till kulturmiljövårdens riksintressen. Andra delen av fastigheten är belägen inom område B, där komplettering med ny bebyggelse kan tillåtas efter allmän lämplighetsprövning i samband med bygglov. Bostadshuset planeras att uppföras inom område betecknat med B och garage placeras inom område O. Inom områdesbestämmelserna gäller utökad lovplikt för om- och tillbyggnader för att säkerställa bevarandet av områdets kulturhistoriska värden. Planerad tomtstorlek är på ca 1 500 m². Sökande vill ansluta sig till kommunalt VA. Sökande vill få ärendet prövat i byggnadsnämnden.

Sökande har skickat in en skrivelse där han bland annat anger:

- Den planerade avstyckningen innebär att en ny tomt skapas i linje med den befintliga tomtstrukturen i området.
- Den nya tomten bedöms inte medföra någon påtaglig negativ påverkan på Kåddis 1:17, som även efter avstyckningen kommer att behålla en sammanhållen gårdskaraktär.
- Den planerade bostadsbyggnaden avses uppföras i form av en Västerbottensgård, med en komplementbyggnad i samma stil, för att anpassas till områdets befintliga bebyggelse.

Berörda sakägare och remissinstanser är inte hörda i ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-27

Ansökan, inkommen 2026-04-10

Situationsplan, inkommen 2026-05-22
Yttrande från sökande, inkommet 2026-05-09

Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovshandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. 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

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 138

Diariern: BN-2026/00242 (BN 2026–000515)

Rallarrosen 4 och Rallarrosen 5 - Bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, tre cykelskärmtak och parkeringsplatser (ny prövning)

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, tre cykelskärmtak och parkeringsplatser (ny prövning).

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 16 248 kr enligt tabell A2.14 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften har satts ned med 75 % då ansökan innebär en förändring av motsvarande underlag tillhörande ett tidigare beslutat bygglov.

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

Jäv

Mikael Berglund (S), ordförande, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

På fastigheterna i direkt anslutning och inom samma detaljplan finns redan byggnader uppförda med samma gestaltning som aktuell ansökan.

Området har en sammanhållen arkitektur som bör bibehållas i kommande byggnationer.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att bygglovets innebär en liten avvikelser enligt 9 kap. 60 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt att kraven i 9 kap. 62 § PBL är uppfyllda då åtgärden inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättigheter eller pågående verksamhet i omgivningen, vilket sammantaget innebär att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av två flerbostadshus, tre cykelskärmtak och parkeringsplatser på fastigheterna Rallarrosen 4 och 5. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2018/23.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-06-02
Ansökan, inkommen 2026-05-06
Situationsplan, inkommen 2026-05-06
Situationsplan, inkommen 2026-05-13
Markplaneringsritning, inkommen 2026-05-06
Övrigt, inkommet 2026-05-13
Tillgänglighetsbeskrivning, inkommen 2026-05-13
Planritningar, inkomna 2026-05-06
Fasadritningar, inkomna 2026-05-06
Sektionsritning, inkommen 2026-05-06
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Förslag till beslut på sammanträdet

Johan Stål (V) med instämmande av Robert Axebro (C) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Sebastian Svahn (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Badro Laajab (L) och Jennifer Forssell (MP) – Bifall till ansökan om bygglov.

Beslutsordning

Tjänstgörande vice ordförande finner att det finns två förslag till beslut. Tjänstgörande vice ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar 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"

§ 139

Diariern: BN-2026/00243 (AL 2026–000003)

Teglet 1 - Bygglov för nybyggnad av två vårdbyggnader och till- och ombyggnad av två vårdbyggnader

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av två vårdbyggnader och till- och ombyggnad av två vårdbyggnader.

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

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

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan omfattar en verksamhet som har ett viktigt allmänintresse. På platsen har kriminalvård bedrivits sedan 1981 och är väl etablerad på platsen.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 61 § 1 p. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, omfattar ansökan ett allmänt intresse samt att bygglovet betraktas som en liten avvikelse samt att kraven i 9 kap. 62 § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av två vårdbyggnader och till- och ombyggnad av två vårdbyggnader på fastigheten Teglet 1. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P97/1978.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-27
Ansökan, inkommen 2026-05-20
Situationsplan, inkommen 2026-05-27
Fasadritningar, inkomna 2026-05-27
Sektionsritningar, inkomna 2026-05-27
Planritningar, inkomna 2026-05-27
Relationsritningar, inkomna 2026-05-27
Tillgänglighetsdokument, inkommet 2026-05-20

Beredningsansvarig

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Laga kraft

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

Verkställbarhet

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

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

Startbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 140

Diarienum: BN-2026/00248 (BN 2026-000292)

Sparven 4 - Bygglov för ändrad användning från vind till lägenhet och fasadändring

Beslut

- 1. Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av berörda sakägare.**
- 2. Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.**

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Innan byggnadsnämnden fattar slutligt beslut i ärendet, återremitteras ärendet för hörande av berörda sakägare.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändrad användning från vind till lägenhet och fasadändring på fastigheten Sparven 4. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P52/1953.

Ansökan har tidigare prövats i ärende BN 2025-000115. I det ärendet bedömde bygglovsavdelningen att inredning av vinden inte utgjorde en planenlig åtgärd. Ärendet prövades av byggnadsnämnden med förslag om avslag på grund av avvikelsen från detaljplanen. Byggnadsnämnden gjorde dock en annan bedömning än bygglovsavdelningen och beviljade bygglov.

Beslutet överklagades av en granne. Länsstyrelsen och därefter Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt delade bygglovsavdelningens bedömning och upphävde bygglovet. Vid den tidigare prövningen hanterades dock inte frågan om hisskrav inom ramen för tillgänglighetskraven.

Efter ändringar i plan- och bygglagstiftningen kan inredning av vind numera i vissa fall prövas som en planenlig åtgärd. Detta påverkar dock inte kraven på tillgänglighet enligt plan- och byggförordningen, där krav på hiss kvarstår när byggnaden omfattar tre våningar och vind som ska jämföras med våning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-25
Ansökan, inkommen 2026-03-17
Situationsplan, inkommen 2026-05-11
Planritning, inkommen 2026-05-11
Fasadritning, inkommen 2026-03-17
Sektionsritning, inkommen 2026-03-17
Yttrande från sökande, inkommet 2026-05-11

Beredningsansvarig

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Johan Stål (V) med instämmande av Ulrik Berg (M), Robert Axebro (C) och Jennifer Forssell (MP) – Återremiss för hörande av berörda sakägare.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut. Ordföranden ställer först förslaget om återremiss mot att avgöra ärendet i dag och finner att byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för hörande av berörda sakägare.

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 141

Diarienum: BN-2026/00255 (BN 2026-000406)

Uppfarten 1 - Bygglov för nybyggnad av transformatorstation

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av transformatorstation.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för bygglov för nybyggnad av transformatorstation.

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 14 157 kr enligt tabell A5.14 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 12 870 kr och en genomförandeavgift på 1 287 kr. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av transformatorstation på fastigheten Uppfarten 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P O A2/12.

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.

Den sökta åtgärden avser uppförande av en transformatorstation, vilken utgör en nödvändig förutsättning för att säkerställa elförsörjningen till det planerade bostadsområdet norr om den berörda fastigheten. Den planerade placeringen kommer att vara belägen inom ett område som enligt detaljplanen utgör prickad mark, vilket innebär mark som inte får bebyggas. Ansökan bedöms därmed avvikelse från gällande detaljplanen.

Enligt 9 kap. 61 § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och

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

Bygglövsavdelningen konstaterar att detaljplanen för den aktuella fastigheten innehåller ett område avsett för transformatorstation. Inom detta område finns dock redan en befintlig byggnad och ytan bedöms inte vara tillräcklig för att möjliggöra uppförande av ytterligare en byggnad. Det planlagda området är dessutom beläget på andra sidan fastigheten och har en begränsad omfattning.

Den sökta åtgärden utgör vidare en nödvändig förutsättning för att säkerställa elförsörjningen till det planerade bostadsområdet norr om den berörda fastigheten. Eftersom den nya detaljplanen för området inte innehåller något e-område avsett för nätstation föreslås i stället en placering på prickad mark.

Detaljplanerna syftar till att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse inom området. Den aktuella åtgärden bedöms utgöra en komplettering som tillgodoser den befintliga och planerade bebyggelsens behov av elförsörjning. Den planerade transformatorstationen avses försörja inte endast den berörda fastigheten utan även omkringliggande bebyggelse.

Åtgärden bedöms innebära en avvikelse från detaljplanen avseende placering, men bedöms samtidigt vara förenlig med detaljplanens syfte. Då genomförandetiden har löpt ut och den planerade transformatorstationen tillgodoser ett angeläget gemensamt behov bedöms åtgärden uppfylla de förutsättningar som krävs för att bygglov ska kunna beviljas. Bygglov ska därför ges.

Berörda fastighetsägare och remissinstanser är hörda i ärendet. Negativa synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten Bostället 4, som motsätter sig den föreslagna placeringen av transformatorstationen. De framför att området i dagsläget har en tyst och ostörd boendemiljö, men att avverkning av skog i närheten har försämrat bullerskyddet och ökat upplevda ljudnivåer. De bedömer att en transformatorstation, med ett kontinuerligt lågfrekvent ljud, skulle påverka deras boendemiljö negativt eftersom området saknar bakgrundsljud som kan maskera detta.

De anser därför att placeringen är olämplig och föreslår att anläggningen i stället lokaliseras till ett område med högre befintlig ljudnivå, exempelvis i anslutning till Södra Obbolavägen. Vidare framförs synpunkter på att åtgärden inte bör tillåtas på prickad mark då avvikelsen från detaljplanen bedöms som betydande.

Sammanfattningsvis önskar sakägarna att alternativa placeringar utreds med hänsyn till boendemiljö, hälsa och befintlig ljudmiljö.

Sökande har lämnat in en bullerutredning som genomfördes av AFRY för Gotlands Elnät AB i ett liknande ärende, enligt bifogad utredning. Utredningen visade att en nätstation av den här typen och storlek har mycket begränsad påverkan på den omgivande miljö och närboende. Bygglövsavdelningen bedömer att inkomna synpunkter inte påverkar den samlade bedömningen av ärendet. Avståndet mellan den planerade byggnaden och berörda grannfastighet uppgår till minst 38 meter, vilket bedöms vara tillräckligt för att åtgärden inte ska medföra någon betydande olägenhet för grannfastigheten.

Åtgärden överensstämmer i övrigt med gällande detaljplan samt med stads- och landskapsbilden. Vidare bedöms åtgärden inte omfattas av

kraven avseende tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Åtgärden bedöms uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 56 § och 61 § PBL, och bygglovet ska därmed 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 nybyggnad av transformatorstation på fastigheten Uppfarten 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P O A2/12.

Sökanden har tidigare ansökt om bygglov för nybyggnad av transformatorstation inom fastigheten Obbola 19:1, ärende BN 2025–001191. Ansökan återkallades med anledning av placering på naturmark samt planbestämmelser avseende dagvatten (område för infiltration och fördröjning av dagvatten). Gällande detaljplan för Obbola 19:1 fick laga kraft den 7 juni 2022 och har en genomförandetid om fem år.

Genomförandetiden har således inte löpt ut. Den tidigare åtgärden bedömdes inte vara förenlig med detaljplanens syfte. Bygglovsavdelningen bedömde därför att 9 kap. 31 c § plan- och bygglagen inte är tillämplig som stöd för att medge planavvikelse i det tidigare ärendet. Sökanden har därför rekommenderats att återkalla ansökan och i stället pröva aktuell placering, där förutsättningarna för bygglov bedöms kunna prövas inom ramen för gällande lagstiftning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-26
Ansökan, inkommen 2026-04-13
Situationsplan, inkommen 2026-04-13
Plan-och fasadritning, inkommen 2026-04-13
Karta, inkommen 2026-04-13
Konstruktionsritning, inkommen 2026-04-13
Yttrande från remissinstans
Yttrande från granne, inkommet 2026-05-05

Bemötande från sökande, inkommet 2026-05-27

Beredningsansvarig

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

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 bygglovets 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

Fastighetsägare för Bostället 4

Beslutet kan överklagas

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

§ 142

Diarienum: BN-2026/00256 (BN 2026-000389)

Skogslunden 1 - Bygglov för skyltpylon

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för skyltpylon.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 11 583 kr enligt tabell A3.02 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för skyltpylon på fastigheten Skogslunden 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2025/16.

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

Den sökta åtgärden avser uppförande av en skyltpylon med en höjd om 10,77 meter. De skyltar som monteras på skyltpylonen är belysta med LED-belysning. Den planerade placeringen kommer att vara belägen inom ett område som enligt detaljplanen utgör prickad mark, mark som inte får bebyggas. Dessutom är placeringen belägen inom u-område, mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Ansökan bedöms därmed utgöra en avvikelse från gällande detaljplan.

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

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

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

Den planerade placeringen av skyltpylonen har ett avstånd till tomtgräns som understiger pylonens höjd och är därmed bygglovspliktig. Den föreslagna placeringen är dessutom belägen på såväl prickad mark som inom u-område, vilket strider mot gällande detaljplans bestämmelser.

Enligt gällande rättspraxis beviljas bygglov restriktivt för åtgärder inom prickad mark samt inom u-områden, eftersom sådana avvikelser normalt inte bedöms utgöra små avvikelser eller vara förenliga med detaljplanens syfte. Detta gäller särskilt när åtgärden riskerar att påverka områdets avsedda användning eller motverka planens syften.

Syftet med prickad mark i detaljplan är att säkerställa att marken hålls fri från bebyggelse för att bevara områdets struktur, funktion och karaktär samt för att förhindra olämpliga eller störande åtgärder. Syftet med u-område är att säkerställa tillgång till mark för underjordiska ledningar och teknisk försörjning.

Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter inom planområdet och plankartan är juridiskt bindande vid prövning av exempelvis bygglov. För området gällde tidigare detaljplan 2480K-P98/138, vilken senare ändrats genom nu aktuell detaljplan. Av planändringen framgår bland annat följande:

- U-området som löper tvärs igenom verksamhetsmarken upphävs då markreservatet saknar syfte.
- Del av u-området i östra gränsen mot allmänplats huvudgata upphävs.

Det aktuella u-området där skyltpylonen föreslås placeras har däremot inte upphävts och gäller således fortsatt. Inom berört område finns även ledningsrätter. Ledningsrätt kan endast bildas eller upphävas genom beslut av lantmäterimyndigheten inom ramen för lantmäteriförrättning. En ledningsrätt gäller till dess att den upphävs efter särskild ansökan och

prövning. Vid bildande eller upphävande kan ersättningsfrågor aktualiseras.

Sökanden har inkommit med en skrivelse där det i huvudsak anförts följande:

- Det u-område som skylten står på är upphävd längre norrut vilket skickar signaler att detta u-området ej bör vara i drift.
- Ingen av dom ledningsägarna som isf skulle nyttjat u-området har inte lämnat in några åsikter på skyltens placering.
- Samtliga ledningar som passerar detta område ligger utanför u-området och hanteras via en ledningsrätt.
- Att nyttja u-området som det är utformat idag blir ogörligt då det slutar mitt på nu gällande fastighet och kommer därför inte fylla sitt syfte.

Sökanden anser mot denna bakgrund att beslut om placeringen bör kunna fattas inom ramen för tjänstemannabeslut utan att ärendet behöver hänskjutas till nämnden.

Bygglovsavdelningen bedömer dock att de synpunkter som framförts avseende u-områdets funktion och utformning är frågor som skulle ha hanterats inom ramen för planprocessen. Det är exploitörens ansvar att driva sådana frågor i samband med framtagande eller ändring av detaljplan. Att i efterhand, inom ramen för en bygglovsprövning, ifrågasätta behovet av ett u-område som fortfarande gäller enligt detaljplanen förändrar inte planens rättsverkan.

Det innebär att åtgärder som placeras inom u-område och på prickad mark är planstridiga och måste bedömas utifrån gällande detaljplan. Omständigheter såsom att u-området eventuellt inte längre används, att det saknar ledningar eller att berörda ledningsägare inte framfört invändningar saknar därför betydelse vid lovprövningen. Vid bygglovsprövning ska bedömningen göras utifrån gällande lagstiftning och detaljplan. Det finns inte utrymme att frånga planbestämmelserna med hänvisning till skälighet eller lämplighetsöverväganden utanför planens ramar.

Vid bedömningen av om en avvikelse kan godtas som liten avvikelse kan även andra omständigheter beaktas, exempelvis om avvikelsen är nödvändig av byggnadstekniska skäl, för att möjliggöra en ändamålsenlig användning eller om åtgärden inte rimligen kan placeras på annat sätt. Några sådana skäl har inte framkommit i detta ärende. Det finns dessutom alternativa placeringar inom fastigheten som är förenliga med detaljplanens bestämmelser.

Bygglövsavdelningen bedömer därför att den sökta åtgärden inte kan betraktas som en liten avvikelse. Även om skyltpylonen endast upptar en begränsad markyta innebär placeringen en avvikelse från detaljplanen som strider mot planens syfte. Åtgärden kan därmed inte anses vara förenlig med bestämmelserna om liten avvikelse enligt plan- och bygglagen.

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

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

Sökt åtgärd tillgodoser varken ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Genomförandetiden har även inte löpt ut. Inte heller innebär sökt åtgärd en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för skyltpylon på fastigheten Skogslunden 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2025/16.

Sökanden har sedan tidigare beviljats bygglov för två skyltpyloner placerade på prickad mark i nära anslutning till den nu aktuella

placeringen, dock utanför u-området. Avsikten är att dessa skyltar ska tas bort och ersättas med den aktuella skyltpylonen.

Ärendet har skickats på grannhörande samt remiss till berörda remissinstanser. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-06-01

Ansökan, inkommen 2026-04-09

Situationsplan, inkommen 2026-05-19

Skyltbeskrivning, X-skylt detaljer, inkommen 2026-04-13

Yttrande från sökande, inkommet 2026-05-19

Yttrande från remissinstans

Beredningsansvarig

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Förslag till beslut på sammanträdet

Johan Stål (V) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 143

Diariernr: BN-2026/00257 (BN 2026–000350)

Dillen 3 - 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 12 613 kr enligt tabell A5.05 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 11 326 kr och en genomförandeavgift på 1 287 kr. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 30 mars 2026 och handläggningstiden har överskridits med 1 veckor.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för uppförande av plank på fastigheten Dillen 3. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P72/1969.

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. Ansökan avser uppförande av ett plank med en total längd om cirka 39 meter, varav cirka 31 meter har en höjd om 2,2 meter och cirka 8 meter en höjd om 1,4 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.

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga negativa synpunkter har inkommit. Berörda remissinstanser har även hörts i ärendet. Synpunkter och information från Vakin och Umeå Energi ska beaktas vid genomförandet av åtgärden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra mot att en bullerskärm uppförs. Nämnden framhåller att bullerskärmen bör utformas på ett sådant sätt att en god bullerdämpande effekt uppnås, i enlighet med rekommendationerna i det bifogade yttrandet. Enligt kommunens senaste bullerkartläggning är fastigheten utsatt för trafikbullernivåer som överstiger gällande riktvärden för befintliga bostäder. Bullersituationen bedöms därmed motivera uppförandet av en bullerskärm.

Gator och parker avstyrker ansökan. De anför att plank längs huvudgator kan påverka stadsbilden negativt samt minska upplevelsen av trygghet och öppenhet i gaturummet. Gator och parker är generellt restriktiv till plank som uppförs längs hela fastighetsgränser mot gata och förordar i stället de

åtgärder som anges i kommunens åtgärdsprogram mot buller, vilket innebär att uteplatser skärmas av.

I ett kompletterande yttrande har Gator och parker uppgett att trafikmängden på Riksvägen bedöms ha minskat sedan Västra länken öppnades. Förvaltningen anser därför att det finns en osäkerhet kring om de bullernivåer som redovisas i den aktuella bullerkartläggningen fullt ut motsvarar dagens trafikförhållanden. Samtidigt uppges att några uppdaterade trafikmätningar ännu inte har genomförts på de gator som påverkats av Västra länkens öppnande. Gator och parker avser att följa utvecklingen genom fortsatta trafikmätningar och vid behov överväga ytterligare åtgärder.

Bygglovsavdelningen konstaterar att miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning grundas på kommunens senast framtagna bullerkartläggning. Bullerkartläggningen utgör ett av kommunens officiella underlag för bedömning av bullerförhållanden och bör därför tillmätas betydande vikt vid prövningen. Bygglovsavdelningen noterar även att Gator och parker inte har anfört att den sökta åtgärden medför några trafiksäkerhetsmässiga olägenheter, trots att planket är placerat i närheten av en korsning.

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. 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 samt av att inga negativa synpunkter har inkommit från berörda sakägare.

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 Dillen 3. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P72/1969.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-06-02
Ansökan, inkommen 2026-03-30
Situationsplan, inkommen 2026-03-30
Detaljritning, inkommen 2026-03-30
Markplanritning, inkommen 2026-03-30
Material/kulörbeskrivning, inkommen 2026-03-30
Avvecklingsplan, inkommen 2026-03-30
Övrigt, inkommet 2026-03-30
Följebrev från sökande, inkommet 2026-05-11
Yttrande från remissinstans
Ytterligare svar från Gator och parker, inkommet 2026-05-18

Beredningsansvarig

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Beslutsordning

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

bevilja ansökan om bygglov i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Kungörelse

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

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 bygglovets 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 bygglovets och bygglagstiftningen. Om ställda krav inte fylls kan det bli aktuellt att fortsatt arbete eller åtgärd kan behöva stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 144

Diariern: BN-2026/00258 (BN 2026-000552)

Kronoskogen 5 - Bygglov för tillbyggnad av affärslokaler och uppförande av parkeringsplatser samt nybyggnad av panthus**Beslut**

1. Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av berörda sakägare.
2. Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Jäv

Jennifer Forssell (MP), ledamot, deltar inte i handläggningen av detta ärende på grund av jäv.

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Innan byggnadsnämnden fattar slutligt beslut i ärendet, återremitteras ärendet för hörande av berörda sakägare.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av affärslokaler och uppförande av parkeringsplatser samt nybyggnad av panthus på fastigheten Kronoskogen 5. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P13/25.

Den befintliga bruttoarean för handelslokalen inom den tillåtna byggrätten uppgår till 5 343 kvm, inklusive panthus och lasthus. Det innebär att 657 kvm av den tillåtna byggrätten återstår att utnyttja.

Den sökta åtgärden omfattar en bruttoarea om 1 412 kvm, inklusive nytt panthus och nytt lasthus. Eftersom 122 kvm avseende panthus och lasthus redan ingår i den befintliga bruttoarean, uppgår den tillkommande bruttoarean som ska adderas till den befintliga arean till 1 290 kvm. Detta

betyder att det kommer den sammanlagda bruttoarean att uppgå till 6 633 kvm. Den tillåtna byggrätten överskrids med 633 kvm.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-06-03
Ansökan, inkommen 2026-05-13
Situationsplan, inkommen 2026-06-02
Relationsritning, inkommen 2026-06-02
Planritning, inkommen 2026-05-13
Takplan, inkommen 2026-05-13
Plan 1, inkommen 2026-05-13
Plan-och fasadritning för panthus, inkommen 2026-06-02
Fasadritning, inkommen 2026-06-02
Sektionsritning, inkommen 2026-05-13
Tillgänghetsbeskrivning, inkommen 2026-05-13
Övrigt - ramp-panthus, inkommet 2026-06-02
Övrigt - rivningsplan, inkommet 2026-06-02
Följebrev från sökande, inkommet 2026-05-13
Bemötande från sökande, inkommet 2026-06-02

Beredningsansvarig

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Joel Berglund (MP), Robert Axebro (C) och Badro Laajab (L) – Återremiss för hörande av berörda sakägare.

Johan Stål (V) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut. Ordföranden ställer först förslaget om återremiss mot att avgöra ärendet idag och finner att

byggnadsnämnden beslutar att återremittera ärendet för hörande av berörda sakägare.

Beslutet ska skickas till
Sökande

§ 145

Diarienum: BN-2026/00244 (BN 2026-000438)

Stöcksjö 20:54 och Stöcksjö 20:69 - Bygglov för nybyggnad av upplag

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av upplag.
2. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för nybyggnad av upplag.

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 12 870 kr enligt tabell A4.02 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av upplag, inom fastigheterna Stöcksjö 20:54 och Stöcksjö 20:69.

Av 9 kap. 57 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda. Nämligen ska kraven som följer av 2 kap. PBL uppfyllas.

Aktuella fastigheter omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheterna ligger intill södra delen av tätortsbebyggelsen i Stöcksjö, i ett område som tidigare har använts som deponi. Området har ingen betecknad markanvändning i översiktsplanen, och inget riksintresse berörs. Åtgärden har delvis prövats tidigare mot miljölagstiftningen, vilket har resulterat i ett beslut från miljö- och hälsoskyddsnämnden där olika försiktighetsåtgärder ingår. Berörda sakägare och remissinstanser är också hörda i ärendet, och de inkomna synpunkterna avses att beaktas samt stor del av dem omfattas även av miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut och försiktighetsåtgärderna som ingår i det beslutet.

Med detta är byggnadsnämndens bedömning att kraven som följer av 2 kap. PBL uppfylls, nämligen:

- området används för ett ändamål som med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov är från allmän synpunkt lämpligt;
- åtgärdens utformas och placeras på den avsedda marken med hänsyn till
 - både allmänna och enskilda intressen,
 - människors hälsa och säkerhet,
 - jord-, berg- och vattenförhållandena,
 - möjligheterna att ordna trafik, avfallshantering samt samhällsservice i övrigt,
 - möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar,
 - risken för olyckor, översvämning och erosion,
 - stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
 - behovet av goda klimat- och hygienförhållanden,
 - behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Sammanfattningsvis bedöms åtgärden uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 57 § PBL, och bygglov för nybyggnad av upplag ska därmed 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 nybyggnad av upplag på fastigheterna Stöcksjö 20:54 och Stöcksjö 20:69. Fastigheterna omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheterna ligger intill södra delen av tätortsbebyggelsen i Stöcksjö, i ett område som tidigare har använts som deponi. I tidigare ärende, BN-2019/02202, söktes förhandsbesked inför "planerad försäljning av området" för att veta "hur det bäst utvecklas, och vad som får byggas", men den ansökan återkallades då.

Åtgärden som aktuell ansökan avser består av anläggning av markyta för upplag och lagerhållning av olika typer av produkter, transportenheter, moduler, byggbodas, maskiner samt annat skrymmande gods. Hela ytan på aktuella fastigheter tas i anspråk, där en del ska användas som infartsväg, samt som vändplats intill en befintlig byggnad vid norra fastighetsgränsen. Markbeläggningen ska vara hårdgjorda och grusade ytor anpassade för uppställning, transporter och hantering av gods och material. Delen av Stöcksjö 20:54 där den före detta deponin fanns har avjämnats med krossat tak- och väggtegel täckt med jungfruligt bergkross i enlighet med miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut 2025-01-17, nr 2025-141. I det beslutet ingår olika försiktighetsåtgärder angående till exempel buller, materialhantering och damning, saneringsutrustning, belastning.

Berörda sakägare och remissinstanser är hörda i ärendet. Från remissinstanserna var bara Umeå Energi som har lämnat in i ett av sina yttranden synpunkter, som betraktas som upplysningar och som ska beaktas. Från sakägare har inkommit synpunkter från ägare till:

- Stöcksjö 40:1, som har tänkt exploatera sin fastighet, söder om aktuella fastigheter, och uppmärksammar om risker för damning från transporter och vägdamm samt buller, och lämnar förslag på förebyggande åtgärder i syftet att minska de nämnda riskerna.

- Stöcksjö 20:63, som motsäger sig borttagning av skogen mellan fastigheterna och vägen i väst, ökning av tung trafik till och från området, om det förekommer farligt avfall eller blir en ny soptipp.

Sökande har bemött de inkomna synpunkterna och lämnat besked om att de ska beaktas. Bygglovsavdelningen konstaterar dessutom att stor del av de frågorna omfattas av miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut och försiktighetsåtgärderna som ingår i det beslutet.

Eftersom det har inkommit synpunkter från sakägare och remissinstans(er), prövas ansökan i byggnadsnämnden, trots att sökande har bemött de inkomna synpunkterna och avser att beakta dem.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-22

Orienteringskarta, daterad 2026-05-22

Ansökan, inkommen 2026-04-21

Situationsplan, inkommen 2026-04-21

Följebrev, inkommet 2026-04-21

Fotografi (3 st.), inkomna 2026-04-21

Yttrande (2 st.), inkomna 2026-04-21

Remissvar, inkommet 2026-04-22

Remissvar, inkommet 2026-04-28

Remissvar, inkommet 2026-04-30

Yttrande, inkommet 2026-05-04

Remissvar, inkommet 2026-05-05

Yttrande, inkommet 2026-05-06

Meddelande från sökande, inkommet 2026-05-11

Beslut, inkommet 2026-05-11

Bemötande (3 st.), inkomna 2026-05-11

Meddelande från sökande, inkommet 2026-05-12

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovshandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden

instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att bevilja ansökan om bygglov i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Uppllysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

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

Laga kraft

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

Slutbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Ägare till fastigheter Stöcksjö 40:1 och Stöcksjö 20:63

Beslutet kan överklagas

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

§ 146

Diarienum: BN-2026/00245 (BN 2026-000098)

Obbola 21:71 - Bygglov för till- och ombyggnad av fritidshus

Beslut

- 1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för till- och ombyggnad av fritidshus.**

Beslutet villkoras med:

- *Komplementbyggnaden i söder, som planeras omvandlas till bygglovbefriad komplementbyggnad, behöver byggas till innan slutbesked för till- och ombyggnad av fritidshus beviljas.*
- *Övriga mindre komplementbyggnader i söder ska också ha tagits bort innan slutbeskedet för till- och ombyggnad av fritidshus beviljas.*
- *Husets övreplan ska ha rumshöjd 1,85 m, ingen bruttoarea (BTA) får tillkomma på det planet.*
- *Carportens BTA får inte överskrida 18,7 kvm, passagen mellan carporten och "öppet förråd" ska hållas öppen.*

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

- 2. Magnus Säfsten är kontrollansvarig för projektet.**
- 3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 16 087 kr enligt tabell A1.17 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

Tillbyggnaden av huvudbyggnaden är svår att genomföra utan att ta i anspråk mark närmare tomtgräns än områdesbestämmelsernas begränsning. Byggnadsnämnden anser att det faktum att huvudbyggnaden redan står nära tomtgräns samt att området på andra sidan tomtgräns är obebyggt gör att ansökan ändå kan bifallas.

Av 9 kap. 105 § första stycket 6 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov ska innehålla de villkor och upplysningar som behövs.

Innan slutbesked beviljas finns vissa villkor som måste uppfyllas;

1. Komplementbyggnaden i söder, som planeras omvandlas till bygglovbefriad komplementbyggnad, behöver byggas till innan slutbesked för till- och ombyggnad av fritidshus beviljas.
2. Övriga mindre komplementbyggnader i söder ska också ha tagits bort innan slutbeskedet för till- och ombyggnad av fritidshus beviljas.
3. Husets övreplan ska ha rumshöjd 1,85 m, ingen bruttoarea (BTA) får tillkomma på det planet.
4. Carportens BTA får inte överskrida 18,7 kvm, passagen mellan carporten och "öppet förråd" ska hållas öppen.

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 sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser till- och ombyggnad av fritidshus på fastigheten Obbola 21:71. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser 2480K-P54/4, med ändring 2480K-P00/99.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-22
Ärenderedogörelse, daterad 2026-05-22
Ansökan, inkommen 2026-01-28
Ritning före ändring, inkommen 2026-01-28
Bemötande, inkommet 2026-02-25
Följebrev, inkommet 2026-04-16
Intyg, inkommet 2026-04-16
Plan- och sektionsritning, inkommen 2026-04-16
Fasadritning, inkommen 2026-04-16
Fotografi, inkommet 2026-05-06
Ritning före ändring, inkommen 2026-05-06
Plan- och sektionsritning, inkommen 2026-05-06
Fotografi, inkommet 2026-05-15
Plan- och sektionsritning, inkommen 2026-05-15
Situationsplan, inkommen 2026-05-15
Remissvar, inkommet 2026-05-19
Yttrande, inkommet 2026-05-24
Yttrande, inkommet 2026-05-27
Remissvar, inkommet 2026-05-27
Fasadritning, inkommen 2026-05-28
Remissvar, inkommet 2026-05-29
Yttranden, 2 st., inkomna 2026-05-30
Remissvar, 2 st., inkomna 2026-06-01
Bemötande, inkommet 2026-06-02

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Robert Axebro (C), Ulrik Berg (M) och Jennifer Forssell (MP) – Bifall till ansökan om bygglov förenat med villkor för slutbesked.

Beslutsordning

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

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"

§ 147

Diarienum: BN-2026/00246 (BN 2026-000202)

Flugsvampen 11 - Bygglov för till- och ombyggnad av enbostadshus samt rivning av garagedel

Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för till- och ombyggnad av enbostadshus samt rivning av garagedel.

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

2. Niklas Tjärnberg är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 16 087 kr enligt tabell A1.17 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

Till- och ombyggnad av enbostadshus

Byggnadsnämnden anser att den sökta åtgärden väl stämmer in på detaljplanens syfte och att flera liknande avvikelser har tillåtits såväl inom planområdet som i fastighetens närhet.

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 i sin helhet kan bifallas.

Rivning av garagedel

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

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för till- och ombyggnad av enbostadshus samt rivning av garagedel på fastigheten Flugsvampen 11. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P133/1957.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-22
Ärenderedogörelse, daterad 2026-05-22
Ansökan, inkommen 2026-02-23
Sektionsritning, inkommen 2026-02-23
Följebrev, inkommet 2026-03-16
Fotografi, inkommet 2026-03-16
Ritning före ändring, inkommen 2026-03-16
Planritning, inkommen 2026-03-16
Anmälan om kontrollansvarig, inkommen 2026-03-18
Situationsplan, inkommen 2026-04-12
Fasadritning, inkommen 2026-04-12
Yttrande, inkommet 2026-04-28
Yttrande, inkommet 2026-04-29

Remissvar, inkommet 2026-04-30
Bemötande, inkommet 2026-05-03
Yttrande bilaga (21 st.), inkomna 2026-05-03
Yttrande, inkommet 2026-05-03
Remissvar, inkommet 2026-05-04
Yttrande, inkommet 2026-05-06
Remissvar, inkommet 2026-05-06
Remissvar (2 st.), inkomna 2026-05-13
Yttrande, inkommet 2026-05-14

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Bifall även till den del av ansökan som avser bygglov för till- och ombyggnad av enbostadshus.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

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"

§ 148

Diarienum: BN-2026/00247 (BN 2026-000400)

Hjortkalven 6 - Bygglov för nybyggnad av garage

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av garage.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 444 kr enligt tabell A1.14 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av garage, inom fastigheten Hjortkalven 6.

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

Aktuell fastighet omfattas av detaljplan 2480K-P127/1952 (från 1952). Enligt gällande detaljplan är marken innanför fastighetsgränserna mot norr, öst och söder och med 6 m bredd mark som inte får bebyggas (så kallad prickmark). Längs västra fastighetsgränsen finns ingen prickmark, och avståndet till fastighetsgräns regleras i 39 § byggnadsstadgan genom ett minsta avstånd på 4,5 m från fastighetsgräns. Denna bestämmelse i byggnadsstadgan betraktas som en planbestämmelse för detaljplaner äldre än 1987 (innan äldre plan- och bygglagen, ÄPBL, trädde i kraft). Det föreslagna garaget placeras 2 m från fastighetsgränsen mot väst, i strid mot 39 § byggnadsstadgan och därför i strid mot detaljplanen. Aktuell ansökan uppfyller därför inte förutsättningarna enligt 9 kap. 56 § PBL, i detta fall första stycket 2.

Av 9 kap 60 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller om 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.

Att ha en byggnad 2 m från fastighetsgräns i stället för det reglerade minsta avståndet 4,5 m, samt att 22,5 kvm (57 % av byggnadens area) ligger i den situationen, kan inte anses vara en liten avvikelse och av begränsad omfattning (MÖD P 2693–12, MÖD P 8390–16, MÖD P 12265–19, MÖD P 3893–16, RÅ 1990 ref. 53 II). Som det visas i ärenderedogörelsen, det finns möjlighet att placera garaget på planenligt och ändamålsenligt sätt. Därför kan inte åtgärden anses, med föreslagen utformning och placering, vara nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Dessutom konstateras att systematisk dispensgivning inte är aktuell för aktuellt område, vänligen se beskrivning i ärenderedogörelsen.

Av 9 kap. 61 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

Det nya garaget som ansökan avser är för enskild användning och tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, och det innebär inte heller en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sammanfattningsvis bedöms åtgärden inte uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 56, 60 och 61 §§ PBL, och bygglov för nybyggnad av garage ska därmed avslås.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av garage på fastigheten Hjortkalven 6. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P127/1952 (från 1952).

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-22

Ärenderedogörelse, daterad 2026-05-22

Ansökan, inkommen 2026-04-13

Planritning, inkommen 2026-04-13

Sektionsritning, inkommen 2026-04-13

Illustration, inkommen 2026-04-13

Meddelande från sökande, inkommet 2026-04-29 (inkommet 2026-01-16 i ärendet BN 2025-001420)

Remissvar, inkommet 2026-04-29 (inkommet 2026-02-16 i ärendet BN 2025-001420)

Följebrev, inkommet 2026-05-16

Fasadritning, inkommen 2026-05-16

Situationsplan, inkommen 2026-05-16

Yttrande, 2 st., inkomna 2026-05-18

Remissvar, inkommet 2026-05-19

Remissvar, inkommet 2026-05-20

Remissvar, inkommet 2026-05-22

Yttrande, inkommet 2026-05-29

Remissvar, inkommet 2026-06-01

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 149

Diarienum: BN-2026/00240 (BN 2026-000333)

Forsete 5 och Umeå 2:1 - Säsongslov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad, tidsperiod 1 mars–30 november

Beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om säsongslov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad, tidsperiod 1 mars–30 november.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 34 749 kr enligt tabell A2.08 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Reservation

Ulrik Berg (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag om återremiss.

Motivering till beslutet

Ansökan avser säsongslov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad, tidsperiod 1 mars–30 november, på fastigheterna Forsete 5 och Umeå 2:1. Fastigheterna omfattas av detaljplan 2480K-P77/1984 och 2480K-P11/37 med tillägg 2480K-P13/11. Område tillhör värdekärna för riksintresse för kulturmiljö Umeå centrum.

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. Bland annat ska kraven enligt 2 kap. 9 § uppfyllas, vilket innebär att byggnadsverk inte får uppföras på ett sätt som kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Kraven på varsamhet och förvanskningförbud gäller också enligt 8 kap. 13 och 17 §§ PBL.

Enligt 9 kap. 40 § PBL får en åtgärd som är av sådan säsongskaraktär att den behöver upprepas under två eller flera år i följd vidtas igen utan ny prövning, om det sker inom ett år från det att åtgärden senast avslutades.

Den sökta tillbyggnaden placeras i anslutning till en befintlig restaurang i Utopia galleria och är en serveringsbyggnad som ska utöka restaurangens sittytter. Tillbyggnaden består av ett inglasat utrymme på 105,7 kvm med delvis öppningsbara glaspartier. Stommens kulör är RAL 7034 Yellow grey, en varm grå kulör.

Tillbyggnaden placeras vid hörnet av byggnaden Utopia, på Rådhusplanaden vid korsningen mot Skolgatan. Platsen är enligt gällande detaljplan avsedd för allmän plats, gata, och placeringen innebär en avvikelse från detaljplanen.

Rådhusplanaden tillhör värdekärna för riksintresset Umeå centrum och dess karaktär och betydelse som stadsgata finns även beskrivet i Byggnadsordningen för centrumfyrkanten. Ett av de tydligaste karaktärsdragen för Rådhusplanaden är de genomgående siktlinjerna som hålls fria längs med hela esplanaden.

Gallerian Utopia och dess gestaltning är en viktig del av stadsrummet på denna plats. Byggnaden har ett högt arkitektoniskt värde. Formspråket är tydligt med en stram och slät fasad som till stor del är glasad. Det strama uttrycket bryts upp av en oregelbunden mönsterverkan och det rundande hörnet mot Skolgatan.

Korsningen Skolgatan/Rådhusplanaden är en högt trafikerad korsning som också är huvudstråk för både gång- och cykeltrafikanter samt lokaltrafik. Även trafik från taxibilar och varuleveranser sker dagligen. Detta ställer höga krav på utformning och placering av byggnadsverk för att bibehålla en god och säker stadsmiljö som är tillgänglig för allmänheten.

Tillbyggnadens djup gör att framkomligheten längs Rådhusplanaden blir begränsad för gång- och cykeltrafikanter samt andra servicefordon bland annat för varuleveranser och underhåll/renhållning. Tillbyggnadens närhet till korsningen påverkar siktförhållandena på ett negativt sätt och försämrar trafiksäkerheten. Närheten till korsningen gör också att det

rundande hörnet på byggnaden delvis skymms vilket inte bedöms vara en varsam ändring på denna byggnad.

Med hänsyn till tillbyggnadens storlek och dess placering i en känslig miljö som ställer mycket högra krav på anpassning till omgivningen bedöms ansökan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär betydande olägenheter gällande trafiksäkerhet och tillgänglighet för allmänheten till gatumarken. Därtill bedöms ansökan strida mot varsamhetskravet och förvanskningförbudet, samt så innebär den en avvikelse från detaljplan.

Det saknas därmed förutsättningar för att bevilja bygglov.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser säsongslov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad, tidsperiod 1 mars–30 november, på fastigheterna Forsete 5 och Umeå 2:1.

Se Ärenderedogörelse för beskrivning av ärendet och handläggningen av det.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-06-11

Ärenderedogörelse, daterad 2026-06-11

Ansökan, inkommen 2026-03-25

Situationsplan, inkommen 2026-04-27

Planritningar, inkomna 2026-04-27

Fasadritning, inkommen 2026-04-27

Kulörbeskrivning, inkommen 2026-03-25

Illustration, inkommen 2026-03-25

Remissvar inkomna 2026-05-11 och 2026-05-07

Mejlkonversationer (2 st) samt bilagor (PM Siktförhållanden och markupplåtelse)

Yttrande från sökande samt bilagor (2 st), inkommet 2026-05-28

Kompletterande yttrande från sökande samt bilaga (1 st), inkommet 2026-06-03

Kompletterande bilagor från sökande (5 st), inkomna 2026-06-08

Beredningsansvarig

Magdalena Salmi, bygglovshandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Johan Stål (V), Joel Berglund (MP) och Jennifer Forssell (MP) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Ulrik Berg (M) – Återremiss för att ge sökanden möjlighet att komplettera ansökan med markupplåtelse så att beslut i ärendet kan tas på delegation.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut. Ordföranden ställer först förslaget om återremiss mot att avgöra ärendet idag och finner att byggnadsnämnden beslutar att avgöra ärendet idag.

Ordföranden finner därefter att förslaget om avslag återstår.

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

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare till Forsete 5 och Umeå 2:1

Beslutet kan överklagas

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

§ 150

Diarienum: BN-2026/00252 (BN 2026-000286)

Singeln 21 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad

Beslut

- 1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad.**

Beslutet villkoras med:

- *Kontrollansvarig med certifiering N eller K anlitas för projektet och godkänns av byggnadsnämnden innan startbesked ges.*

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

- 2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 18 018 kr enligt tabell A2.05 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

Restaurangverksamheten är väl etablerad inom området och tillbyggnaden förändrar inte områdets karaktär då det är anpassat till omgivande miljö. Tillbyggnaden kommer inte leda till mer trafikbelastning då funktionen är ett fläktrum som förbättrar byggnadens energistandard och arbetsmiljö.

Av 9 kap. 105 § första stycket 6 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att ett beslut om bygglov, rivningslov eller marklov ska innehålla de villkor och upplysningar som behövs.

Beslutet villkoras med att kontrollansvarig med certifiering N eller K anlitas för projektet och godkänns av byggnadsnämnden innan startbesked ges.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 60 § 1 och 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 sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Singeln 21. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P97/1978.

Berörda sakägare och remissinstanser har blivit hörda i ärendet. Inga negativa synpunkter har inkommit. Vakin och Umeå Energi har lämnat upplysningar.

Sökande har lämnat in ett följebrev där behovet för den sökta tillbyggnaden beskrivs, sammanfattningsvis gäller det:

- Byggnaden är i behov av en ny ventilation för att förbättra luften för både kunder och anställda samt för att få en bättre arbetsmiljö och minska energiförbrukningen.
- Det är inte möjligt att placera de nya ventilationsaggregaten i befintlig byggnad då utrymmet är begränsat.
- Tillbyggnaden ianspråkar fyra parkeringsplatser men det kommer att finnas tillräckligt med parkeringsplatser även utan dessa.
- Tillbyggnaden skulle vara en bra grund för uppsättning av solpaneler i framtiden som del i verksamhetens miljöarbete.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-25

Ansökan, inkommen 2026-03-16

Situationsplan, inkommen 2026-04-30

Fasad- och sektionsritning, inkommen 2026-04-30

Följebrev, inkommen 2026-04-30

Remissvar, inkomna 2026-05-13, 2026-05-18, 2026-05-19 och 2026-05-20

Beredningsansvarig

Magdalena Salmi, bygglovshandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Johan Stål (V), Ulrik Berg (M) och Jennifer Forssell (MP) – Bifall till ansökan om bygglov förenat med villkor för startbesked.

Beslutsordning

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

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 till Singeln 21

Beslutet kan överklagas

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

§ 151

Diarienum: BN-2026/00254 (BN 2026-000112)

Murgrönan 9 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, tillbyggnad av garage med carport och nybyggnad av komplementbyggnad**Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår den del av ansökan som avser tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av komplementbyggnad.
2. Byggnadsnämnden beviljar den del av ansökan som avser tillbyggnad av garage med carport.
3. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för tillbyggnad av garage med carport.

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

4. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
5. 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.
6. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 17 374 kr. Enligt bestämmelser i byggnadsnämndens taxa ska vid två eller flera åtgärder i samma ansökan den mest tidskrävande debiteras. Avgiften består av en lovavgift på 16 087 kr enligt tabell A1.17 och en genomförandeavgift på 1 287 kr enligt tabell A1.23. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus, tillbyggnad av garage med carport och nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Murgrönan 9. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P92/1961, 2480K-P196/1959 och 2480K-P15/42.

Enligt 9 kap. 56 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglov ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda. En grundläggande förutsättning är att den fastighet och byggnad som åtgärden avser ska överensstämma med detaljplanen, utgångsläget ska vara planenligt, om inte genomförandetiden för detaljplanen har gått ut för mer än fem år sedan. Därtill ska också den sökta åtgärden överensstämma med detaljplanen. Åtgärden ska också uppfylla kraven enligt 8 kap. 17 § PBL som anger att ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

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

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

Gällande detaljplan anger att tomten får bebyggas med huvudbyggnad på högst 150 kvm BYA och komplementbyggnader på högst 40 kvm sammanlagd BYA. Byggnader får uppföras med en våning och vind får inredas utöver angivet våningsantal. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 5,6 m.

Tillbyggnad av enbostadshus

Tomten är bebyggd med ett enbostadshus och ett garage samt en komplementbyggnad uppförd som friggebod. Bostadshuset har en byggnadsarea (BYA) på 91,5 kvm, den är uppförd med en våning och inredd vind. Byggnaden har sadeltak täckt av röda tegelpannor och fasad av träpanel i röd kulör.

Tillbyggnaden har en BYA på 8,2 kvm och uppförs som ett tvärgående mittskepp på det befintliga huset. Tillbyggnaden får platt tak och ansluter till både bottenvåning och vindsplan på befintlig byggnad. Den uppförs i två våningar, med undantag från entréhall som utformas som ljusgård med öppet utrymme hela vägen upp.

Tillbyggnaden på enbostadshuset ryms inom byggrätten. Beträffande byggnadshöjd och våningsantal bedöms tillbyggnaden däremot inte överensstämma med detaljplanens bestämmelser.

Enligt 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, anges att byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl. Enligt Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll beskrivs fasadplan som *det plan som representerar största delen av en väggs fasadliv* samt att *ingen hänsyn tas till smärre avvikelser, utsprång eller inbuktningar av konstruktiv eller utsmyckande art.*

Enligt 1 kap. 4 § PBF definieras våning som *ett utrymme i en byggnad där utrymmet avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv* samt att *en vind ska anses vara en våning endast om ett bostadsrum kan inredas i utrymmet och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.*

Utifrån ovanstående definitioner görs bedömningen att den sökta tillbyggnaden bör ses som en separat huskropp då den tydligt kan läsas som en egen del med ett helt annat formspråk än befintlig byggnad, samt

att den på fasad mot väster är utskjutande 2,4 m utanför befintligt fasadliv. Även om tillbyggnadens bredd utgör endast ca 1/3 av fasadplanets totala bredd bedöms tillbyggnaden påverka upplevelsen av byggnadshöjden på ett betydande sätt. Byggnadshöjden för tillbyggnaden uppgår därför till 6,5 m och det övre planet i tillbyggnaden utgör en våning, ansökan avviker från detaljplanen på dessa punkter.

Vid bedömning om en avvikelse kan ses som liten ska en samlad bedömning göras av de aktuella avvikelserna och de tidigare godtagna avvikelserna på fastigheten. Tillbyggnaden överskrider den högsta tillåtna byggnadshöjden med 0,9 m och utförs med en våning mer än tillåtet. Detta kan sammantaget inte ses som en liten avvikelse från detaljplan.

Området som fastigheten ligger inom finns beskrivet i Byggnadsordningen för Grubbe, Grisbacka och Västerhiske. Fastigheten är utpekad som del av bebyggelseområde 17, *Villaområde kring Kungsgårdsvägen, 60-tal*. Bebyggelsen beskrivs till stor del bestå av enplanshus med källare, ibland med inredd vind och alltid med garage. Bebyggelsens karaktär varierar mellan kvarteren men sammantaget utgör villakvarteren en välordnad och trivsamt miljö med ett lågmälat tema. Förhållningssätt är att områdets karaktär med lågmäld bebyggelse bevaras.

Tillbyggnadens utformning och formspråk är nutida med platt tak, raka linjer och en tydlig vertikal riktning. Detta framhävs ytterligare av den framskjutande delen mot väster som också är den fasad som vetter mot gatan. Formspråket är avvikande jämfört med den annars lågmälda bebyggelsen i området. Även om det förekommer både högre byggnader och framträdande takkupor, är den ursprungliga karaktären av lågmäld 60-talsbebyggelse till största del bibehållen i området. Tillbyggnaden är med sitt formspråk avvikande på ett sätt som inte bedöms vara varsamt med hänsyn till byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Det saknas därmed förutsättningar för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 56 § PBL.

Tillbyggnad av garage med carport

Ansökan avser också tillbyggnad av ett garage med carport. Det befintliga garaget har en storlek på 75 kvm BYA. Redan i dagsläget är byggrätten för komplementbyggnader helt nyttjad och dessutom överskriden.

Utgångsläget för komplementbyggnaden är inte planenligt, men då genomförandetiden för detaljplanen har gått ut för mer än femton år sedan kan bygglov prövas ändå. Oavsett utgångsläge ska även den sökta åtgärden följa detaljplanen.

För området finns en tilläggsplan som medger uppförande av skärmtak för bilar med en högsta BYA på 33 kvm per fastighet. Högsta byggnadshöjd får vara 2,8 m och högsta totalhöjd får vara 3,6 m. Takvinkel och -kulör ska vara identisk med den byggnad som skärmtaket sammanbyggs med.

Carporten som ska byggas till får en storlek på 32,5 kvm BYA. Den utförs som en förlängning av befintligt garage med samma takvinkel, byggnadshöjd och totalhöjd. Takmaterialet ska bytas från tegelimiterande plåt till röda tegelpannor, lika som huvudbyggnaden. Byggnadshöjden uppgår till 2,8 m. Totalhöjden uppgår till 4,5 m vilket innebär en avvikelse från detaljplanen.

Carporten utförs väl anpassat till garaget som den sammanbyggs med och har identisk nockhöjd som denna. Utformningen bedöms vara varsamt utförd och byggnaden ges en tydlig koppling till huvudbyggnaden på tomten med hänsyn till material- och kulörval. Carporten bedöms inte medföra någon omgivningspåverkan som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Utifrån förutsättningarna i detta fall bedöms avvikelsen kunna ses som liten.

Förutsättningar för att bevilja bygglov för tillbyggnad av garage med carport uppfylls och bygglov ska därför ges.

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.

Nybyggnad av komplementbyggnad

Ansökan avser tillbyggnad av en befintlig komplementbyggnad, ursprungligen uppförd som friggebod. Då sökande vill få tillbyggnaden prövad i aktuell ansökan behöver hela byggnaden prövas som en nybyggnation, då det inte går att uppföra en lovpliktig tillbyggnad på en befintlig, lovfri byggnad.

Befintlig komplementbyggnad har en storlek på 10 kvm BYA och tillbyggnaden 7,8 kvm BYA, total storlek på komplementbyggnaden blir 17,8 kvm BYA.

Det befintliga garaget har en storlek på 75 kvm BYA. Redan i dagsläget är byggrätten för komplementbyggnader helt nyttjad och dessutom överskriden med 35 kvm. Hela den sökta komplementbyggnaden innebär därmed en avvikelse från detaljplanen. Det kan inte ses som en liten avvikelse.

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

Det saknas därmed förutsättningar för att bevilja bygglov.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus, tillbyggnad av garage med carport och nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Murgrönan 9. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P92/1961, 2480K-P196/1959 och 2480K-P15/42.

Sökande har under handläggningens gång lämnat in ett antal skisser på alternativa förslag på utformning av tillbyggnaden för enbostadshuset. Inga fackmässiga ritningar har däremot lämnats in mellan datumet för inkommen ansökan och de nu beslutsgrundande ritningarna som inkom den 27 maj 2026.

Sökande har under handläggningens gång också begärt tydliga instruktioner för hur förslaget ska justeras för att bygglov ska beviljas. Bygglövsavdelningen har informerat sökande om att det krävs kompletta handlingar för att kunna göra en korrekt bedömning samt att bygglövsavdelningen prövar det förslag som lämnas in av sökande, på sökandes initiativ. Bygglövsavdelningen varken får eller ska ange *hur* förslaget ska se ut, däremot ska avdelningen informera sökande om vilka krav och förutsättningar som ska uppfyllas för att bygglov ska kunna beviljas.

Sökande har efter att ha tagit del av tjänsteskrivelsen framfört ytterligare synpunkter angående bedömningen av planavvikelserna, varsamhetskravet samt bristande förutsägbarhet i handläggningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-06-01

Ansökan, inkommen 2026-01-29

Situationsplan och ritningar carport, inkommen 2026-05-27

Planritning, inkommen 2026-05-27

Fasadritning, inkommen 2026-05-27

Sektionsritning, inkommen 2026-05-27

Relationsritningar, inkomna 2026-05-27

Plan, fasad och sektionsritning, inkommen 2026-05-28

Yttrande från sökande, inkommet 2026-05-31

Remissvar inkomna 2026-06-08, 2026-06-06, 2026-06-04, 2026-06-03 och 2026-06-02

Beredningsansvarig

Magdalena Salmi, bygglovshandläggare

Föredragande

Emelie Wållberg, enhetschef lov

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 bygglovets 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 bygglovets och bygglagstiftningen. Om ställda krav inte fylls kan det bli aktuellt att fortsatt arbete eller åtgärd kan behöva stoppas och att en byggsanktionsavgift behöver tas ut enligt 11 kap. PBL.

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Beslutet kan överklagas

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

§ 155

Diarienum: BN-2026/00009

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden maj 2026

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden maj 2026.

Ärendebeskrivning

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

Förvaltningschefens delegationsbeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

1 beslut om vidaredelegation av beslutanderätt enligt förteckning.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:
 - Sammanställning av beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
2. Detaljplanering:
 - Sammanställning av beslut om betydande miljöpåverkan enligt förteckning.
3. Bostadsanpassning:
 - 86 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 875 354 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.
4. Miljö- och hälsoskydd:
 - Sammanställning av beslut om marklov för små avlopp enligt förteckning.

Anmälningssärenden

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

Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutsordning

Byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden.

§ 156

Diariernr: BN-2026/00249

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

Beslut

Byggnadsnämndens beviljar ansökan om särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage med 21 125 kr (inkl. moms) enligt bifogat offert.

Ärendebeskrivning

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

Enligt beslut 2026-03-31 har sökande fått avslag på sin ansökan om bostadsanpassningsbidrag för fristående elrullstolsgarage med hänvisning till dom i Högsta Förvaltningsdomstolens i december 2020 (Mål nr 4637–19) då aktuellt garage anses vara ett löst inventarium som kan tas med vid flytt och därför kan inte bostadsanpassningsbidrag beviljas enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-05-25

Ansökan, inkommen 2026-05-22

Offert, daterat 2026-05-12

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 157

Diariernr: BN-2026/00261

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

Beslut

Byggnadsnämndens beviljar ansökan om särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage med 96 000 kronor (inkl. moms) enligt bifogat offert.

Ärendebeskrivning

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

Enligt beslut 2026-05-13 har sökande fått avslag på sin ansökan om bostadsanpassningsbidrag för fristående elrullstolsgarage med hänvisning till dom i Högsta Förvaltningsdomstolens i december 2020 (Mål nr 4637–19) då aktuellt garage anses vara ett löst inventarium som kan tas med vid flytt och därför kan inte bostadsanpassningsbidrag beviljas enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-06-01

Ansökan, inkommen 2026-05-27

Offert, daterat 2026-05-12

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökande

§ 158

Diariernr: BN-2026/00260

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

Ärendet utgår med anledning av att ärendet inte är färdigberett för
beslut.