

## Byggnadsnämnden

**Tid:** Onsdagen den 22 maj 2024 kl. 09:00-12:00, 13:00-16:00

**Plats:** Kommunstyrelsens mötesrum, Länken

**Beslutande:** Se sidan två

**Övriga deltagare:** Se sidan två och tre

**Utses att justera:** Robert Axebro

**Sekreterare:** ..... § 112, 118-146  
Hannele Häkkinen

**Ordförande:** .....  
Mikael Berglund

**Justerare:** .....  
Robert Axebro

---

### BEVIS

#### Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2024-05-22  
Anslaget har satts upp: 2024-05-28  
Anslaget tas ner: 2024-06-19  
Förvaringsplats: Stadshuset, Bygglövsavdelningen

Underskrift: .....  
Hannele Häkkinen

### Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande  
Robert Axebro (C), vice ordförande  
Mona Westman (S)  
Sebastian Svahn (S)  
Novalie Lilja (S)  
Jonas Gustavsson (S)  
Ulrik Berg (M)  
Maria Olsson (V) § 112–127, 129–144, 146  
Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson (V) § 128, 145  
Jeanette Kjellberg (MP)  
Alf Molin (L), ersättare för Wilma Hvirfvel (L) 112–127, 129–144, 146  
Elli-Mari Lundgren (M) ersättare för Wilma Hvirfvel (L) § 128, 145  
Jan Kollberg (KD)

### Övriga deltagare

#### Ej tjänstgörande ersättare

Karin Svedlert (S)  
Jannice Persson (S) § 112-145  
Albin Norman (S)  
Kennet Hedlund (S)  
Elli-Mari Lundgren (M) § 112–127, 129–144, 146  
Johan Stål (V) § 122–127, 129–144, 146  
Kim Åström (V)  
Stina Fahlgren (C)  
Joel Berglund (MP) § 112–136, 138–146

#### Tjänstepersoner

Sara Fritzon, jurist § 112  
Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 112–126, 127 del av  
Clara Ganslandt, planeringschef § 112–130  
Niklas Forsgren, kommunikatör § 112–130  
Marie Sundqvist, verksamhetsutvecklare § 120  
Hanna Öberg, informationssäkerhetssamordnare § 120  
Camilla Högdahl, HR-chef § 121

Jonas Söderlind, planarkitekt § 122, 127  
Linus Nordström, planarkitekt § 127 del av  
Karin Berggren, planarkitekt § 127  
Sandra Thomée, kartingenjör § 128  
Frida Niemi, planarkitekt § 129–130  
Kajsa Jacobsson, planarkitekt § 129–130  
Veronica Classon, planarkitekt § 131–132  
Catrin Sandström, enhetschef lov § 131–146  
Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 131–135  
Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare § 132–137  
Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 138  
Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare § 138–139  
Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 138–141  
Jesper Lundmark, bygglovhandläggare § 138–144  
Alexander Jaako, bygglovhandläggare § 138–145  
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare  
Nicklas Fryksten, bygglovschef

**Innehållsförteckning**

- § 112 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv maj 2024
- § 118 Förvaltningschefen informerar
- § 119 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 120 Informationssäkerhet
- § 121 Årlig uppföljning 2023 Systematiskt arbetsmiljöarbete och Aktiva åtgärder
- § 122 Revidering av parkeringsnorm för Umeå kommun - efter återremiss
- § 123 Elektronisk justering (digital signering)
- § 124 Byggnadsnämndens sammanträdestider 2025
- § 125 Information: Rapport Dataskyddsombudets tillsyn 2023
- § 126 Information: Årsberättelse informationssäkerhet 2023
- § 127 Information från Detaljplanering, maj
- § 128 Detaljplan för Töreln 6 och del av Ersmark 22:2
- § 129 Planbesked för Aspgärdan 18
- § 130 Planbesked för Häradsdomaren 1 och 2
- § 131 Degernäs 14:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
- § 132 Baggböle 2:23 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus
- § 133 Bygglovsavdelningen informerar
- § 134 Björnbäret 5 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
- § 135 Stöcke 33:1 - Förlängning av tidsbegränsat bygglov för förskola
- § 136 Röbbäck 18:14 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad
- § 137 Ringaren 1 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus
- § 138 Röbbäck 81:26 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus och komplementbyggnad
- § 139 Umeå 5:1 - Bygglov för nybyggnad av kontorshus
- § 140 Sofiehem 2:4 - Marklov för schaktning/utfyllnad
- § 141 Sofiehem 2:1 - Bygglov för skylt/ljusanordning skylt
- § 142 Hornugglan 15 - Bygglov för tillbyggnad med garage och carport
- § 143 Skraddaren 8 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus och tillbyggnad av komplementbyggnad
- § 144 Degernäs 5:92 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus och garage samt rivning av befintligt fritidshus och tre komplementbyggnader
- § 145 Sörmjöle 1:37 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och installation av eldstad
- § 146 Osnäs 1:299 - Tillsynsärende

§ 147 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden april  
2024

## § 112

Diariernr: BN-2024/00004

## Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv maj 2024

### Beslut

**1. Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:**

- Ärende 22 – Bygglovsavdelningen informerar, utgår.

**2. Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:**

- Alf Molin (L), tjänstgörande ersättare, i ärende
  - 17 (§ 128) Detaljplan för Töreln 6 och del av Ersmark 22:2
  - 34 (§ 145) Ostnäs 1:299 - Tillsynsärende
- Maria Olsson (V), ledamot, i ärende
  - 17 (§ 128) Detaljplan för Töreln 6 och del av Ersmark 22:2
  - 34 (§ 145) Ostnäs 1:299 - Tillsynsärende
- Joel Berglund (MP), ersättare, i ärende
  - 26 (§ 137) Ringaren 1 – Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus

### Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 22 maj 2024 och fråga om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävig får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

### Beslutsunderlag

Kallelse/föredragningslista 2024-05-22

### Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 118

Diarienum: BN-2024/00006

### Förvaltningschefen informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

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

- Ekonomi: Information om förslag till budget 2025
- Verksamhet: Intern utbildning för medarbetare i andra förvaltningar och kommunala bolag 1 gång /år med start under hösten
- Omställningsuppdraget 2023:1
- Personal: Lönerrevision klar, lönebeskedssamtal pågår

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

## § 119

Diarienum: BN-2024/00007

### Information från planeringsutskottets sammanträden

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträde den 7 maj 2024 bland annat gällande:

- Markanvisning för fastigheten Umeå Sävar 11:17 samt del av Sävar 66:1
- Exploateringsavtal Töreln 6 och del av Ersmark 22:2
- Yttrande om reservat Rydtjärnsberget
- Antagande: Planeringsstrategi för Umeå kommuns översiktsplanering
- Informationsärenden
  - Arkitekturpolicyn

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör



## § 120

Diarienum: BN-2024/00201

### Informationssäkerhet

#### Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen om grundläggande kunskap inom området informationssäkerhet.

#### Ärendebeskrivning

I byggnadsnämndens internkontroll står grundläggande kunskapshöjande insats som en aktivitet att utföra under 2024. Nämndens personuppgiftskoordinator kommer att genomföra detta i två omgångar och den första delen äger rum på sammanträdet den 22 maj 2024.

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Marie Sundqvist, verksamhetsutvecklare  
Hanna Öberg, informationssäkerhetssamordnare

## § 121

Diariernr: BN-2024/00113

### **Årlig uppföljning 2023 Systematiskt arbetsmiljöarbete och Aktiva åtgärder**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden bedömer att verksamheterna har ett fungerande systematiskt arbete för arbetsmiljö och aktiva åtgärder, och godkänner prioriteringar som föreslås.

#### **Ärendebeskrivning**

Både det systematiska arbetsmiljöarbetet och arbetet med aktiva åtgärder för att främja lika rättigheter och möjligheter ska årligen följas upp. Rapporten sammanfattar byggnadsnämndens arbete från föregående år. Vilka insatser som genomförts, hur samverkan fungerat, utmaningar och prioritering, samt goda exempel. Prioriteringar inför kommande år sammanfattas och konkretiseras med åtgärder i en bifogad handlingsplan.

Förvaltningens bedömning är att vi har ett fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete och för 2024 är fokus att genomföra insatser för att öka intresset för rollen som skyddsombud, förbättra löpande riskbedömning, stärka samsyn och samverkan mellan avdelningsgränserna, samt införliva friskfaktorerna i arbetsmiljöarbetet.

Arbetet med aktiva åtgärder för lika rättigheter och möjligheter, har fokus på att säkerställa tillräcklig kunskap och upprätthållande av en god kultur.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-03

Rapport, BN rapport 2023 av årlig uppföljning SAM och aktiva åtgärder  
Handlingsplan, BN handlingsplan 2023 av årlig uppföljning SAM och aktiva åtgärder

### **Beredningsansvariga**

Camilla Högdahl, HR-chef  
Marie Sundqvist, verksamhetsutvecklare  
Clara Ganslandt, planchef  
Marie Häggström, lantmäterichef  
Nicklas Fryksten, bygglovschef

### **Föredragande**

Camilla Högdahl, HR-chef

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet ska skickas till**

Camilla Högdahl, HR-chef

## § 122

Diarienum: BN-2024/00100

### **Revidering av parkeringsnorm för Umeå kommun - efter återremiss**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden antar förslaget till revidering av parkeringsnorm för Umeå kommun.

#### **Ärendebeskrivning**

Parkeringsnorm för Umeå antogs av kommunfullmäktige 2018-03-26 § 78. Kommunfullmäktige beslutade också att ge byggnadsnämnden delegation för löpande revidering av normen.

Ett förslag till revidering av parkeringsnormen har arbetats fram av Detaljplanering, Strategisk utveckling, Bygglov, Gator och parker, i kontinuerligt samråd och i samverkan med UPAB. Dialogmöten och workshops har även genomförts med lokala fastighetsägare. Tekniska nämnden och planeringsutskottet informerades om revideringen i mars och april.

Syftet med revideringen är att främja etablering av mobilitetstjänster, reducera antalet bilparkeringar och på så vis minska den relativa attraktiviteten för bilen. Syftet är också att skapa en tydligare spelplan för exploitörer och underlätta genomförandet av projekt som stärker Umeås tillväxtmål.

Revidering av parkeringsnormen behandlades i byggnadsnämnden den 24 april och ärendet återremitterades för fortsatta beredning.

Parkeringsnormen har, efter återremissen, kompletterats med markeringar och läsanvisningar för att tydliggöra vilka avsnitt som har reviderat. Ett skrivfel har justerats avseende reducering för ellådcykelpool, korrekt siffra 5 % är nu inskriven.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2024-05-08  
Parkeringsnorm för Umeå kommun

### **Beredningsansvariga**

Jonas Söderlind, planarkitekt  
Ebba Sundström, samhällsplanerare  
Clara Ganslandt, planchef

### **Föredragande**

Jonas Söderlind, planarkitekt

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet ska skickas till**

Detaljplanering, detaljplanering@umea.se  
Strategisk utveckling, strategiskutveckling@umea.se  
Gator och parker, gatorochparker@umea.se  
Bygglov, bygglov@umea.se  
UPAB, kontakt@upab.se

## § 123

Diarienum: BN-2024/00156

### Elektronisk justering (digital signering)

#### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att tillåta elektronisk justering (digital signering) av nämndens sammanträdesprotokoll från och med juni 2024.

#### Ärendebeskrivning

Umeå kommun var relativt tidigt ute med att digitalisera nämndprocessen. Underlag för beslut har de förtroendevalda kunnat ta del av i sina iPads sedan många år tillbaka. Nästa steg i digitaliseringen är att införa en tjänst att justera sammanträdesprotokoll elektroniskt.

En underskrift på ett papper anger vem som skrivit under och avsikten med underskriften. En elektronisk underskrift måste därför fånga både undertecknarens identitet och dennes avsikt. En avancerad elektronisk signatur är uteslutande knuten till undertecknaren. Undertecknaren kan identifieras genom signaturen. Den är skapad på ett sådant sätt att undertecknaren har kontroll över den. Ändringar i den elektroniska signaturen kan upptäckas.

Kommunallagen säger inget om att detta bestyrkande måste ske genom undertecknande med en penna. Det finns därför inget lagligt hinder för att justera kommunala sammanträdesprotokoll med elektronisk signatur. Frågan har även prövats av förvaltningsrätten och kammarrätten i Göteborg där man också konstaterat att inga hinder finns.

Möjligheten att justera protokollen elektroniskt ger de förtroendevalda en förenklad hantering. Justerarna kommer nu att kunna justera protokollet från den plats där de befinner sig, de behöver inte längre åka in till stadshuset för att justera ett protokoll, vilket särskilt är en fördel för de som bor en bit bort från Umeå centrum. Detta medför också att protokoll inte behöver bli liggande i flera dagar i väntan på justering.

Kommunen har nu upphandlat ett system som är godkänt för att hantera handlingar med sekretess och andra känsliga personuppgifter. Byggnadsnämndens kommer därmed att kunna använda elektronisk justering av protokoll.

Den elektroniska justeringen görs genom BankID. Stadbyggnadsförvaltningen förordar att detta införs från och med juni 2024.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2024-05-06

### **Beredningsansvarig**

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet ska skickas till**

Byggnadsnämnden

## § 124

Diarienum: BN-2022/00912

## Byggnadsnämndens sammanträdestider 2025

### Beslut

**1. Byggnadsnämnden fastställer datum och tider för nämndens sammanträden under 2025 enligt följande:**

- 22 januari
- 19 februari
- 19 mars
- 16 april
- 21 maj
- 12 juni
- 20 augusti
- 17 september
- 15 oktober
- 19 november
- 10 december.

**Sammanträden börjar klockan 9:00 om inget annat anges i kallelsen.**

**2. Byggnadsnämnden beslutar att nämndens årliga aktivitet under 2025 flyttas från juni till hösten. Datum och mer information kommer senare.**

### Ärendebeskrivning

Fastställande av datum och tider för byggnadsnämndens sammanträden under 2025.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-05-13

Datum och tider för byggnadsnämndens sammanträden 2025.

### Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare



### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) – Flytta nämndens årliga aktivitet från juni till hösten.

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden bifaller förslaget och beslutar enligt förslaget.

### **Beslutet ska skickas till**

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämndens verksamheter

## § 125

Diarienum: BN-2024/00157

### Information: Rapport Dataskyddsombudets tillsyn 2023

#### Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av rapporten *Dataskyddsombudets tillsyn 2023*.

#### Ärendebeskrivning

Dataskyddsförordningen föreskriver att dataskyddsombudet bl.a. ska övervaka efterlevnaden av dataskyddsförordningen och den personuppgiftsansvariges strategi för skydd av personuppgifter.

Som ett led i denna tillsyn genomförde dataskyddsombud (DSO) 2023 en riktad granskning gällande nämndernas arbete med konsekvensbedömningar samt en övergripande granskning av inkomna rättighetsbegäranden, inkomna personuppgiftsincidenter och nämndernas registerförteckning över personuppgiftsbehandlingar.

Uppgifterna som använts i rapporten bygger på självrapportering från nämndernas förvaltningar samt uppgifter från EasIT (incidentrapporteringssystem) och RegIT (nämndernas registerförteckning).

Arbetet med GDPR ser olika ut i nämnderna och varierar ibland mellan verksamheter inom samma nämnd. Det finns identifierade brister i nämndernas och styrelsens arbete med konsekvensbedömningar och registerförteckningar som dataskyddsombudet rekommenderat åtgärder för i rapporten.

Dataskyddsombudet, Eric Lindström, har sammanställt en rapport över dataskyddsombudets tillsyn under 2023. Då respektive nämnd är personuppgiftsansvarig för den behandling som sker i deras verksamhet(er) vill han att rapporten tas upp i byggnadsnämnden som ett skriftligt

informationsärendet så att nämnden vet om att den finns och att de har kännedom om de rekommendationer som lämnas till dem.

**Bilaga**

Dataskyddsombudets rapport 2023

## § 126

Diariernr: BN-2024/00191

### **Information: Årsberättelse informationssäkerhet 2023**

#### **Beslut**

**Byggnadsnämnden har tagit del av rapporten *Årsberättelse informationssäkerhet 2023*.**

#### **Ärendebeskrivning**

Informationssäkerhetsamordnare, Hanna Öberg, har sammanställt en årsberättelse avseende det kommunövergripande informationssäkerhetsarbetet 2023 samt en sammanställning av nuläge och utvecklingsbehov. Hon önskar att rapporten tas upp som ett skriftligt informationsärende till nämnderna då de är ansvariga för informationssäkerheten inom sitt verksamhetsområde. Utifrån det bör nämnderna ha kännedom om det kommunövergripande informationssäkerhetsarbetet.

Rapporten har även presenterats för direktörerna i SDF den 12 april 2024. .

#### **Bilaga**

Rapport: Årsberättelse informationssäkerhet 2023

## § 127

Diarienum: BN-2022/00560

### Information från Detaljplanering, maj

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

Information om status gällande ärende;

- BN-2014/00435 Detaljplan för del av Stadsliden 2:3 med flera, Hamrinsberget
- BN-2019/02027 Detaljplan för Verkstaden 18 och 19
- BN-2021/02462 Planprogram för Sofiehem 3:1 med flera, Ålidbacken

#### Beredningsansvariga/Föredragande

Linus Nordström, planarkitekt

Jonas Söderlind, planarkitekt

Karin Berggren, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

## § 128

### Töreln 6

Diarienum: BN-2021/00664

## Detaljplan för Töreln 6 och del av Ersmark 22:2

### Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheterna Töreln 6 och del av Ersmark 22:2 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Jäv

På grund av jäv deltar varken Alf Molin (L), tjänstgörande ersättare, eller Maria Olsson (V), ledamot, i handläggningen av detta ärende.

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i flerbostadshus i enighet med översiktsplanens förtättningsstrategi. Tillkommande bebyggelse anpassas till den omgivande bebyggelsen avseende höjd, placering och utformning. Syftet är också att säkerställa en hållbar dagvattenhantering samt möjliggöra för uppförande av nätstation inom området.

### Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2022-10-17. Detaljplanen har handlagts av konsult genom privat initiativrätt, där handläggare från detaljplanering varit deltagande. Kommunen har granskat handlingar, ordnat samrådsmöte och ansvarat för handläggning enligt plan- och bygglagen.

### Samråd/Granskning

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

Samrådsmöte hölls den 24 maj 2023, Ersboda folkets hus.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har en samrådsredogörelse samt ett granskningsutlåtande upprättats.

Endast redaktionella ändringar har gjorts efter granskningen. Umeå kommun, Detaljplanering, gör bedömningen utifrån omfattningen av genomförda revideringar efter granskningsskedet att förnyad granskning inte behöver ske.

### Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter kommer att få underrättelse om beslutet tillsammans med besvärshänvisning.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2022-04-22

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat mars 2024
- Plankarta daterad mars 2024
- Planbeskrivning daterad mars 2024
- Samrådsredogörelse daterad december 2023
- Skuggstudie (Arkitekterna Krook & Tjäder, 2023)
- Geotekniskt utlåtande (Afry, 2022)

### Beredningsansvariga

Sandra Thomée, kartingenjör

Clara Ganslandt, planchef

### Föredragande

Sandra Thomée, kartingenjör

### Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att anta detaljplanen enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### Beslutet med handlingar ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

De med kvarstående synpunkter

## § 129

### Aspgården 18

Diarienum: BN-2020/02498

## Planbesked för Aspgården 18

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Aspgården 18.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder samt bekräfta befintlig användning skola.

Ett syfte är också att tillgodose och stärka funktionella och gröna kopplingar i nord-sydlig riktning.

### 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 cirka 2,5 km väster om Umeå stadskärna, längs med Bölevägen. Området har en total area på cirka 39 000 m<sup>2</sup>.





*Preliminär avgränsning av planområdet.*

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Ansökan omfattar del av den tidigare detaljplanen för Aspgärdan 18 m.fl. som upphävdes av mark- och miljödomstolen 2020. En ny ansökan inkom 2020 med samma planeringsinriktning. Med anledning av domskälen har sökanden ombetts ta fram en strukturstudie/idéskiss som visar på att exploateringsidén är förenlig med behovet av att tillgodose nödvändiga funktioner för en ändamålsenlig markanvändning. Ett sådant förslag har tagits fram och bedömningen är det nu finns förutsättningar att pröva frågorna närmare i en detaljplaneprocess.

Sökandens önskemål är att uppföra cirka 180–190 lägenheter samt bekräfta befintlig skola, där möjlighet ges för verksamheten att växa inom befintliga lokaler. Sökandens förslag förutsätter att befintlig bebyggelse rivs, undantaget befintlig skolbyggnad.



*Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag.*

### **Området idag**

Planområdet är förhållandevis flackt. Merparten av ytan är asfalterad med tre fristående byggnader som tidigare inrymt kontor, charkuterifabrik, lager och fryshus under slakteritiden. Den tidigare fabriken inrymmer idag en 4–9-skola som drivs i privat regi med planer på utökning med F–3, övriga byggnader står tomma.

### **Kända planeringsförutsättningar**

#### **Tidigare ställningstaganden**

För området gäller *Översiktsplan Umeå kommun* samt *Fördjupning för Umeå*. Exploateringsidén bedöms vara förenlig med planeringsinriktningen och strategierna för hållbar tillväxt i och med planområdets läge inom den formulerade femkilometersstaden, invid stomlinje för kollektivtrafik med goda transportmöjligheter för gång och cykel och utgör ett sådant kompletteringsområde som strategierna åsyftar. Mellan Böleskläppen och älven, genom aktuellt område, pekas även ett grönt stråk i nord-sydlig riktning ut.

Cykeltrafikprogrammet (Umeå kommun, 2018) pekar ut en saknad cykelkoppling från Bryggargatan i söder via Ekvägen och vidare mot Bölesholmarna och över Lundabron.

Området omfattas av två detaljplaner som medger skola (2480K-P14/13) respektive industri och charkuteriverksamhet i två våningar (2480K-P95/50).

Området omfattas av riksintresse kommunikationer *Umeå flygplats*, avseende flyghinder.

Kvaliteten på fastighetsgränserna är mindre bra, vilket medför att de behöver fastighetsbestämmas. Det finns även ledningsrätter och avtalsservitut inom området, de senare behöver beställas.

Nordöst om området finns ett byggnadsminne *Böle boställe*. Frågan om anpassning, omgivningspåverkan och skala behöver studeras närmare.

Inom området finns tre byggnader från den tidigare slakteri- och charkuteritiden, däribland en välbevarad 1950-talsbyggnad i gult tegel, som utgjort kontor. Ingen av dessa byggnader har utpekade kulturhistoriska värden. I tidigare planprocess har bedömningen gjorts att dess placering försvårar möjligheterna att utveckla området för bostadsändamål och exploateringen förutsätter att den rivs.

Fastigheten är relativt stor och belägen inom ett område där det på en 1,2 kilometer lång sträcka saknas kopplingar i nord-sydlig riktning.

#### **Pågående planer i närområdet**

Planläggning pågår inom direkt angränsande fastighet i väster för ändamålet bostäder och förskola.

#### **Miljöpåverkan**

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan.

### Service och infrastruktur

Området är beläget invid stomlinje för kollektivtrafik (linje 9). Bölevägen byggs om med planerat färdigställande hösten 2025, viss anpassning kan behövas för att säkerställa goda och säkra trafiklösningar.

### Kommunala behov

Behovet av en grön, funktionell koppling i nord-sydlig riktning behöver säkerställas inom området.

Området ingår i verksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten.

### Sammantagen bedömning

Bedömningen är att det finns förutsättningar att planlägga området för bostads- och skoländmål. Sökandens övergripande vision är förenlig med översiktsplanens intentioner och planeringsinriktning. Under planarbetet behöver omgivningspåverkan studeras i fråga om anpassning, skala och gestaltning. Nedan listas även bedömt utredningsbehov.

En ny trafikbulerutredning behöver tas fram för att säkerställa en god ljudmiljö. Därutöver behöver strukturen ses över för att säkerställa säkra trafikmiljöer och behovet av varutransporter och avfallshämtning. I det ingår att tillskapa goda skol- och boendemiljöer, där frågorna om friyta och parkering behöver studeras.

### Riktlinjer för fortsatt arbete och bedömt utredningsbehov

Nedan listas de utredningar som bedöms behövas i ett detaljplanearbete. Ytterligare utredningsbehov kan tillkomma. Här listas även de frågor som behöver hanteras i planarbetet.

- Uppdaterad trafikbulerutredningen behöver tas fram.
- Luftkvalitetsutredning behöver tas fram.
- Dagvattenutredning kan behöva tas fram.
- Tidigare miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom fastigheten och i dess närhet, frågan behöver utredas närmare. En del underlag finns från tidigare planprocess.
- Bebyggelsens skala och anpassning i förhållande till omgivningen behöver studeras. En anpassning till Bölevägens gaturum behövs.  
*Hur kan en trygg och levande miljö tillskapas?*

- Möjligheterna till samnyttjande av parkering eller andra lösningar som prioriterar möjligheterna att anordna goda utemiljöer för bostäder och skola bör studeras.
- Gränser behöver fastighetsbestämmas. Avtalsservitut behöver lokaliseras.
- En ny nätstation behövs inom området. Befintlig nätstation kan behöva flyttas.
- En funktionell koppling för gång och cykel behöver säkerställas.

### 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 om 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 att 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* på 14 100 kr.

### Beredningsansvarig/Föredragande

Frida Niemi, planarkitekt

### Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### Beslut och information ska skickas till

Sökanden

## § 130

### Häradsdomaren 1 och Häradsdomaren 2

Diarienum: BN-2024/00036

## Planbesked för Häradsdomaren 1 och 2

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Häradsdomaren 1 och 2.

### Syfte

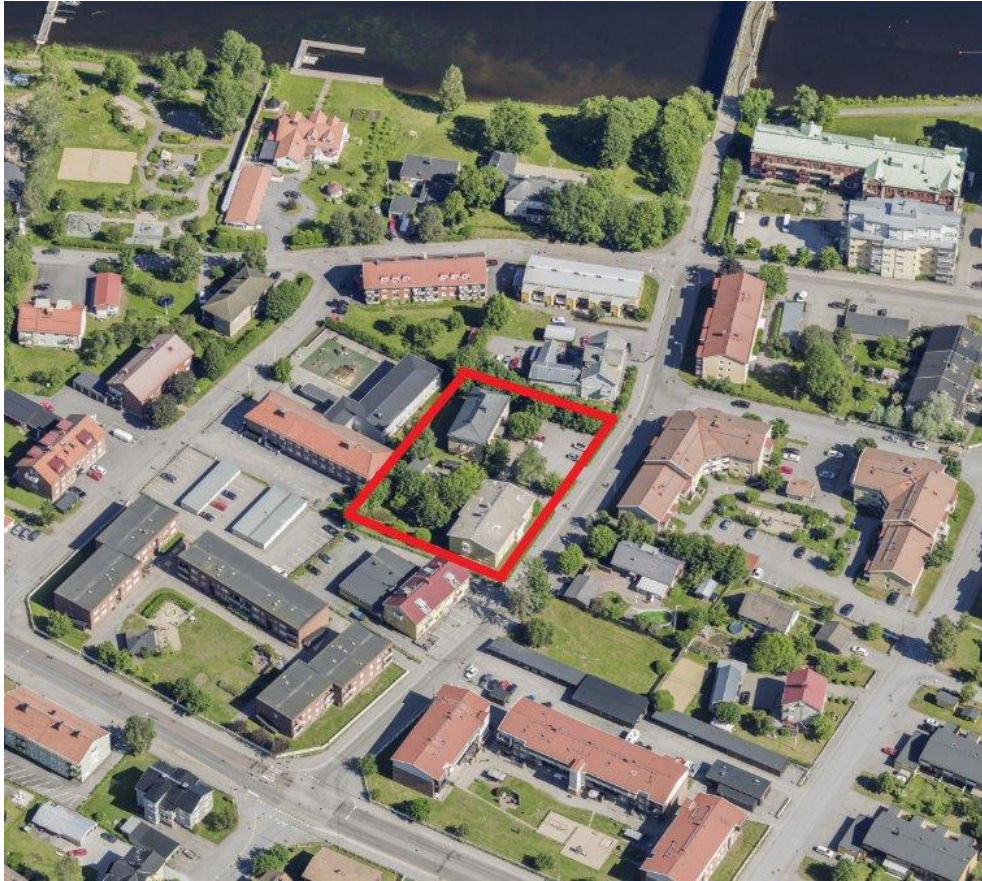
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, verksamheter och kontor. Syftet är också att tillgodose det kommunala behovet av hållbara trafiklösningar i form av gång- och cykelstråk.

### Kategori och prioritet

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

### Planområde

Planområdet är beläget på Teg, längs med Bryggargatan. Fastigheterna har en total area på ca 3 000 m<sup>2</sup>.



*Preliminär avgränsning av planområdet*

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Befintliga byggnader omfattar idag kommunalt stödboende. Sökande önskar bibehålla befintliga kommunala verksamheter men samtidigt utreda möjligheten att utveckla fastigheterna för en mer utökad och flexibel användning.

### Platsbesök

Aktuellt område är beläget centralt med närhet till Umeälven och angränsar mot ett välanvänt gång- och cykelstråk. Med växtlighet samt delvis entréer bortvända från Bryggargatan avskärmas bebyggelsen från gaturummet.



Foto från platsbesök 24-02-26. Häradsdomaren 1 till vänster och Häradsdomaren 2 till höger.

## Kända planeringsförutsättningar

### Tidigare ställningstaganden

Fastigheterna är utpekade som tätbebyggda stadskvarter i gällande översiktsplan. Området, med närhet till centrum, har ett strategiskt läge för tätbebyggda kvarter. Att utveckla fastigheterna bedöms gå i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan för Häradsdomaren 1 möjliggör för allmänt ändamål i två våningar. För Häradsdomaren 2 möjliggör gällande detaljplan för bostäder i två våningar.

Häradsdomaren 1, samt angränsande fastighet Häradsdomaren 11, är utpekad i *Byggnadsordningen för Teg*. Bedömningen är att Häradsdomaren 1, som ansökan omfattas av, ska bevaras samt att ytan framför byggnaden bör vara fri från byggnader som kan försvåra läsbarheten av det tidigare kommunalhuset.

### Pågående planer i närområdet

Ett positivt planbesked om att inleda planläggning för angränsande fastigheter Häradsdomaren 3 och 13 finns. Ett helhetsgrepp om kvarteret bör eftersträvas.

### Miljöpåverkan

Trafikbuller från närliggande gata samt skuggning mot omgivande byggnader bör beaktas i kommande planarbete.



Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

#### **Service och infrastruktur**

Platsen har med sin centrala placering god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelnät.

#### **Sammantagen bedömning**

Den sammanvägda bedömningen är att förslaget följer översiktsplanens intentioner samt bidrar till Umeå kommuns tillväxtmål. Området bedöms ha goda förutsättningar för hållbart resande.

#### **Riktlinjer för fortsatt arbete**

Positivt planbesked finns för fastigheterna Häradsdomaren 3 och 13.

Kommande planarbete bör ta ett helhetsgrepp för utveckling av kvarteret.

Planområdet behöver utformas och gestaltas med hänsyn till utpekad kulturmiljö.

För att säkerställa närliggande gång- och cykelnät ska trafiksäkerhet och angöring längs med Bryggargatan beaktas särskilt.

#### **Utredningsbehov**

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

- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Kulturmiljöanalys

Fastighetsgränserna är av dålig kvalitet och en fastighetsbestämning bör göras i planarbetets inledande fas.

#### **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.

Avgift för planbesked tas ut för kategori 1 med 14 100 kr.

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

**Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar att inleda planläggning enligt tjänsteskrivelsens förslag.

**Beslut och information ska skickas till**

Sökanden

## § 131

Diarienum: BN-2024/00164 (BN 2024-000338)

### Degernäs 14:7 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

#### Beslut

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

#### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan ligger på en plats som omfattas av ett reservat väg och järnvägsdragningar. Placeringen är dock i områdets utkant och med befintlig småhusbebyggelse på båda sidor i reservatets riktning. Med hänvisning till ovanstående beslutar nämnden att ställa sig positiv till ansökan.

Ärendet ska före beslut fattas sändas på hörande av sakägare. Om inga negativa synpunkter inkommer ges ordförande delegation att besluta i ärendet.

#### Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Degernäs 14:7, skifte 2. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-02  
Ärenderedogörelse, 2024-05-02  
Ansökan, 2024-04-02  
Översiktskarta, 2024-04-02  
Situationsplan, 2024-04-02  
Yttrande från sökande med bilaga, 2024-04-17

### Beredningsansvarig/Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

### Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) och Jan Kollberg (KD) – Återremiss för hörande av berörda sakägare och delegation till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer.

### Beslutsordning

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

### Beslutet ska skickas till

Sökande

## § 132

Diariern: BN-2024/00189 (BN 2024-000492)

### **Baggböle 2:23 - Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus**

#### **Beslut**

- Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för att bereda sökanden möjlighet att justera ansökan och därefter till hörande av sakägare och andra instanser.
- Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

#### **Byggnadsnämndens motivering till beslutet**

Byggnadsnämnden anser att platsen kan vara möjlig för ett generationsboende men att byggytan bör begränsas till 80 m<sup>2</sup> samt att placeringen bör ske i syd-väst i förhållande ansökt läge. Efter att sökande justerat ansökan så ska ärendet sändas för hörande av sakägare.

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Baggböle 2:23, skifte 1. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser för Baggböle och Kåddis byar, 2480K-P95/5.

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

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-08

Ärenderedogörelse, 2024-05-07

Situationsplan, 2024-04-28

Följebrev till ansökan, 2024-04-28

Bilaga till följbrev, 2024-04-28

Yttrande från sökande, 2024-05-12

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Veronica Classon, planarkitekt

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) – Återremiss för att bereda sökanden möjlighet att justera byggytan till 80 m<sup>2</sup> samt att placeringen bör ske i syd-väst i förhållande ansökt läge och därefter till hörande av berörda sakägare.

### **Beslutsordning**

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

### **Beslutet ska skickas till**

Sökande

## § 133

Diarienum: BN-2023/00198

### Bygglövsavdelningen informerar

Ärendet utgår med anledning av tidsbrist och tas upp i kommande nämndsammanträde.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

## § 134

Diariernr: BN-2024/00173 (BN 2024-000297)

### **Björnbäret 5 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 862 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### **Motivering till beslutet**

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med inglasat uterum, på fastigheten Björnbäret 5, som omfattas av detaljplanen 2480K-P165/1974.

En förutsättning för att bevilja lov för en åtgärd är att det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, att planenligt utgångsläge råder, 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Enbostadshuset har en takvinkel på 45 grader, där detaljplanen anger maximalt 14 grader, och det råder alltså planstridigt utgångsläge. Vid planstridigt utgångsläge får inte bygglov ges för tillbyggnad.

Det finns några möjligheter till undantag från planstridigt undantag:

- Om åtgärden avser inredning av ytterligare bostad eller fasadändring.
- Om avvikelsen har godtagits vid en tidigare lovprövning enligt ÄPBL eller PBL.
- Om avvikelsen har godtagits i ett beslut enligt lagstiftning före ÄPBL, eller enligt FBL före den 1 juli 1987, eller att avvikelsen är orsakad av en äldre plan antagen enligt lagstiftningen före ÄPBL,



eller om avvikelsen är orsakad av en detaljplan enligt PBL eller ÄPBL, och dessutom att avvikelsen är liten med dagens tolkning samt förenligt med planens syfte.

Avvikelsen uppfyller inte något av dessa kriterier.

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

*Notering:* om byggnadsnämnden skulle göra en annan bedömning av det planstridiga läget, så behöver man ta ställning till tillbyggnadens placering, som ligger helt på prickmark, mark som inte får bebyggas.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Björnbäret 5. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P165/1974.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-03  
Ärenderedogörelse, 2024-05-03  
Ansökan, 2024-03-21  
Situationsplan, 2024-04-10  
Planritning, 2024-04-10  
Fasadritning, 2024-04-10  
Fasad- och sektionsritning, 2024-04-10  
Skrivelse från sökande, 2024-04-10

### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

### Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

**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"

## § 135

Diariernr: BN-2024/00190 (BN 2024-000117)

### **Stöcke 33:1 - Förlängning av tidsbegränsat bygglov för förskola**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov för förskola.
2. Bygglovet gäller till och med 2029-05-21. Åtgärden ska tas bort och platsen ska återställas till ursprungligt skick innan lovet slutar gälla. beviljar startbesked för förlängning av tidsbegränsat bygglov för förskola.

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

3. Startbesked och slutbesked har redan hanterats av byggnadsnämnden vid det ursprungliga tidsbegränsade bygglovet BN-2019/01394 och inga ändringar genomförs i detta bygglov.
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 den i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
6. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 9 400 kr enligt tabell A6.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

**Ansökan blev komplett den 12 mars 2024 och handläggningstiden har överskridits med 1 veckor. Avgiften har därför reducerats med 2 350 kr enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.**

### **Motivering till beslutet**

Ansökan avser förlängning av tidsbegränsat bygglov för förskola till och med 2029-05-21, inom fastigheten Stöcke 33:1, som omfattas av detaljplan 2480K-P13/45. Förskolan har ett tidsbegränsat bygglov som gäller till och med 2024-07-04, BN-2019/01394.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en byggnad inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda.

Förskolan är helt placerad på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas, prickad mark, och inom ett område avsett för parkering och angöring, så det går inte bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 30§ PBL.

Enligt 9 kap. 33 § PBL får kommunen ge bygglov för en åtgärd som uppfyller några men inte alla förutsättningar som krävs enligt 9 kap. 30-32a §§ PBL, om sökande begär det och åtgärden avses pågå under en begränsad tid.

Paviljongen behövs fortsatt för att lösa behovet av förskoleplatser under tiden en ny förskola byggs på en annan plats i Stöcke.

Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst 10 år, och kan förlängas med högst 5 år i taget. Den sammanlagda tiden för ett tidsbegränsat bygglov får inte överstiga 15 år. Tidsbegränsat bygglov för åtgärden har tidigare beviljats för cirka 4 år och 8 månader. Sökande har önskat att ett förlängt tidsbegränsat lov ska gälla till och med 31/12 2029, men eftersom ett sådant lov endast får förlängas med 5 år i taget så kan lovet bara gälla till och med 21 maj 2029.

Bygglavsavdelningen bedömer att de synpunkter som lämnats in i ärendet inte är direkt kopplade till avvikelserna och att parkeringsproblemen som upplevs av vissa grannar tillgodoses med de åtgärder som sökande föreslagit. Inlämnade remissvar beaktas.

Eftersom ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja förlängning av tidsbegränsat bygglov ska förlängning av tidsbegränsat bygglov ges.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser förlängning av tidsbegränsat bygglov för förskola på fastigheten Stöcke 33:1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P13/45.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-07  
Ärenderedogörelse, 2024-05-06  
Ansökan, 2024-02-06  
Situationsplan, 2024-03-12  
Planritning, 2024-02-06 samt 2024-03-12  
Fasadritning, 2024-02-06  
Sektionsritning, 2024-02-06  
Parkeringsredovisning, 2024-03-12  
Följebrev och e-postmeddelande, 2024-03-12  
Avvecklingsplan, 2024-02-06  
Yttrande från sökande, 2024-05-06  
Yttrande från sakägare, 2024-03-26  
Yttrande från remissinstans, 2024-03-26

### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

### Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att bevilja ansökan om förlängning av tidsbegränsat bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

## Upplysningar

### Kungörelse

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

### Verkställbarhet

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

### 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 fastigheten Stöcke 32:2

### Beslutet kan överklagas

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

## § 136

Diarienum: BN-2024/00180 (BN 2024-000234)

### **Röbäck 18:14 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshuset på fasad mot sydväst, baksidan av enbostadshuset, samt installation av eldstad.

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

2. Lennart Sundström med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 12 690 kr enligt tabell A1.24 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 8 mars 2024 och handläggningstiden har överskridits med 1 vecka.

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

4. Byggnadsnämnden avslår ansökan bygglov för tillbyggnad av enbostadshusets på fasad mot sydöst, som innebär att enbostadshuset sammanbyggs med komplementbyggnaden (garaget)
5. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 13 160 kr enligt tabell A1.18 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

**Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 8 mars 2024 och handläggningstiden har överskridits med 1 vecka. Fakturan skickas separat**

### **Motivering till beslutet**

Sökande har sökt bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad på fastigheten Röbbäck 18:14. Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser, men ligger inom utpekad område för kulturmiljö Röbbäck och Täfteå.

Den sökta åtgärden innebär att enbostadshuset byggs till med en tillbyggnad på byggnadens fasad mot sydväst (baksidan av enbostadshuset) och en tillbyggnad på fasad mot sydöst som medför att enbostadshuset och garaget sammanbyggs samt att en eldstad ska installeras.

Av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda.

Bygglovavdelningens bedömning är att tillbyggnaden mot sydväst, på baksidan av huset samt installation av eldstad uppfyller de krav som krävs för att bevilja lov.

Bygglovavdelningens bedömning är att tillbyggnaden mot sydöst, som innebär att enbostadshuset sammanbyggs med komplementbyggnaden (garaget) inte stämmer överens med bestämmelsen i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen om placering som är lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturmässiga, miljömässiga och konstnärliga värden och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I området finns flera byggnader som är utpekade i inventering för kulturmiljö Röbbäck och Täfteå. Bland annat två byggnader i direkt närhet till aktuell fastighet. Området består av flertalet bebyggda fastigheter, där enbostadshusen och komplementbyggnader såsom garage, bagarstugor,



ladugårdar inte är sammanbyggda, utan enbostadshus och komplementbyggnader är byggda fristående från varandra. I detta fall samspelar inte den tilltänka tillbyggnaden som innebär att enbostadshuset sammanbyggs med garaget med befintlig bebyggelsegrupp på ett sätt som följer kraven i plan- och bygglagen. Med anledning av detta kan inte bygglov beviljas för tillbyggnaden mot sydöst.

### Ärendebeskrivning

Sökande har sökt bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad på fastigheten Röbbäck 18:14. Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelse, men ligger inom utpekad område för kulturmiljö Röbbäck och Täfteå.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-06

Ärenderedogörelse, 2024-04-25

Ansökan, 2024-03-08

Situationsplan, 2024-03-08

Planritning, 2024-03-08

Fasadritning, 2024-03-08

Yttrande från sökande, 2024-05-05

### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

### Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### Upplysningar bygglov för tillbyggnad på fasad mot sydväst

#### Kungörelse

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

### **Verkställbarhet**

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

### **Startbesked**

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

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

### **Giltighetstid**

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

### **Övriga 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"

## § 137

Diariernr: BN-2024/00186 (BN 2024-000166)

### Ringaren 1 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus

#### Beslut

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

#### Jäv

På grund av jäv deltar inte Joel Berglund (MP), ersättare, i handläggningen av detta ärende.

#### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Tillbyggnaden är väl utformad och tillför ett bra komplement till bostaden. Liknande tillbyggnader finns lovgivna inom området.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåts inom planområdet samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls, sammantaget ger skäl för att byggnadsnämnden ställer sig positiv till ansökan. Ärendet ska före beslut fattas sändas på hörande av sakägare. Om inga negativa synpunkter inkommer ges ordföranden delegation att besluta i ärendet.

#### Ärendebeskrivning

Sökande har sökt bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus på fastigheten Ringaren 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P89/1986.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-06

Ärenderedogörelse, 2024-04-29

Ansökan, 2024-02-18

Situationsplan, 2024-04-28

Planritning, 2024-04-28

Fasadritning, 2024-04-28

Sektionsritning, 2024-04-28

Yttrande från sökande - fotomontage, 2024-04-28

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) – Återremiss för hörande av berörda sakägare och delegation till ordföranden att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer.

### **Beslutsordning**

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

### **Beslutet ska skickas till**

Sökande

**§ 138**

Diariernr: BN-2024/00187 (BN 2024-000446)

**Röbäck 81:26 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus och lov i efterhand för fasadändring av komplementbyggnad****Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 7 050 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.
3. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om lov i efterhand för fasadändring av komplementbyggnad.
4. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för lov i efterhand för fasadändring av komplementbyggnad.

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

5. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
6. 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.
7. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 8 225 kr enligt tabell A1.28 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår

en lovavgift på 7 050 kr och en genomförandeavgift på 1 175 kr.  
Fakturan skickas separat.

### Motivering till beslutet

Sökande har sökt bygglov för fasadändring av enbostadshus och lov i efterhand för fasadändring av komplementbyggnad på fastigheten Röbbäck 81:26. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P56/1972.

### Fasadändring av enbostadshus

Åtgärden innebär byte av takets material för bostadshuset från betongpannor i mörkgrå färg till tegel imiterat plåttak i svart färg.

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

Åtgärden uppfyller inte följande krav enligt plan- och bygglagen:

- Av 2 kap. 6 § PBL följer att vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Åtgärden utformas på ett sätt som är olämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.
- Av 8 kap. 17 § PBL följer att ändring av en byggnad och flyttning 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. Åtgärden utförs inte varsamt, tar inte hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar inte till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.
- Av 8 kap. 13 § PBL följer att ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas. Fastigheten är utpekad i byggnadsordningen för Teg som en del av ett värdefullt bebyggelseområde. Åtgärden innebär en förvanskning av ett

bebyggelseområde som är värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Varsamhets- och förvanskningbegreppen är kopplade till den specifika byggnaden och/eller området. Denna ändring, som sökande avser påverka byggnadernas utseende både byggnadens substans och förändrar det kulturhistoriska värdet högst påtagligt, på ett negativt sätt. Kulturhistorisk värdering av byggnader utgår från att byggnader har ett egenvärde, vilket bekräftas av PBL. Men det är även så att byggnader som inte har ett egenvärde i sig kan ingå i en miljö som sammantaget har ett värde och därför ska hanteras enligt förvanskningssparagrafen. Röbbäck 81:26 ligger inom ett område som sammantaget har ett särskilt värde, vilket framgår av inventering och bevarandeförslag 1982 för Röbbäck och Täfteå. Fastigheten är ett typexempel på när förvanskningförbudet ska tillämpas med noggrannhet.

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

#### **Lov i efterhand för fasadändring av komplementbyggnad**

Åtgärden innebär byte av takets material för komplementbyggnaden från falsad plåttak i svart färg till imiterat plåttak i svart färg. Den sökta åtgärden är redan utförd.

Av 9 kap. 30 § PBL följer att bygglov ska ges för en byggnad inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda. Åtgärden bedöms vara acceptabel eftersom komplementbyggnaden inte har ett speciellt värde. Dessutom är byggnaden placerad med avstånd cirka 12 meter från tomtgränsen mot gatan, vilket innebär att byggnaden inte är väl synligt från gatan. Åtgärden bedöms vara acceptabel och ej medföra en negativ inverkan på området. Eftersom sökt åtgärd uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov ges.

#### **Ärendebeskrivning**

Sökande har sökt bygglov för fasadändring av enbostadshus och lov i efterhand för fasadändring av komplementbyggnad på fastigheten Röbbäck 81:26. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P56/1972.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-07  
Ärenderedogörelse, 2024-05-07  
Ansökan, 2024-04-20  
Situationsplan, 2024-04-20  
Bostadshuset, fasadritningar, 2024-04-20  
Garaget med carport, fasadritningar, 2024-05-05  
Foto för bostadshuset, 2024-04-20  
Foto för komplementbyggnad, 2024-04-20  
Yttrande från sökande 1, 2024-05-05  
Yttrande från sökande 2, 2024-05-05

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Upplysningar lov i efterhand**

#### **Kungörelse**

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

#### **Verkställbarhet**

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

#### **Slutbesked**

Byggnaden eller åtgärden får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att bygglovet ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan lovets giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att



byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten [shb.umea.se/ume-bygg-slut](https://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.

**Övriga 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"

## § 139

Diarienum: BN-2024/00193 (BN 2024-000539)

### Sofiehem 2:4 - Marklov för schaktning/utfyllnad

#### Beslut

- Byggnadsnämnden återremitterar ärendet för hörande av sakägare och andra instanser.
- Avgiften meddelas och debiteras senare i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

#### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden anser att det medför stora negativa konsekvenser för framkomlighet och trafiksäkerhet om sökandes val av tillfällig trafiklösning inte kan användas. Gällande de naturvärden som finns på platsen så anser nämnden att eventuella skador är acceptabla då det saknas uppvuxna träd och området nyligt grävts upp med anläggning av ledningsförläggning. Därtill ska sökande återställa marken efter byggtiden.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill att åtgärden är tillfällig, samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att byggnadsnämnden kan ställa sig positiv till ansökan. Ärendet ska före beslut fattas sändas på hörande av sakägare.

#### Ärendebeskrivning

Ansökan avser marklov för schaktning/utfyllnad på fastigheten Sofiehem 2:4. Fastigheten omfattas av detaljplaner 2480K-P2024/4 och 2480K-P2017/23.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-08

Ärenderedogörelse, 2024-05-08

Ansökan, 2024-07-07

Situationsplaner, 2024-05-11

Marksektionsritning, 2024-05-11

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

Mikael Berglund (S) – Återremiss för hörande av berörda sakägare.

### **Beslutsordning**

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

### **Beslutet ska skickas till**

Sökande

## § 140

Diariernr: BN-2024/00162 (BN 2024-000306)

### Sofiehem 2:1 - Bygglov för skylt/ljusanordning skylt

#### Beslut

- Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för skylt/ljusanordning skylt.
- Byggnadsnämnden beviljar startbesked för skylt/ljusanordning skylt.

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

- Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
- Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas den i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 9 987 kr enligt tabell A3.01 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 8 225 kr och en genomförandeavgift på 1 762 kr. Fakturan skickas separat.

#### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden anser att trots den avvikelse som finns från gällande riktlinjer för skyltning så är den sökta åtgärden utformad och placerad så att åtgärden väl går att acceptera.

Byggnadsnämnden beslutar därför att ansökan kan bifallas.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser uppsättning av en skylt/ljusanordning skylt på busshållplats inom fastigheten Sofiehem 2:1. Den aktuella platsen omfattas av detaljplanen 2480K-P100/1970.

Ärendet har inte skickats på hörande eller remiss.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-04-24

Ärenderedogörelse, 2024-04-09

Ansökan, 2024-03-25

Situationsplan, 2024-03-27

Plan- och fasadritningar, 2024-03-25

Illustration, 2024-03-25

Sektionsritning, 2024-03-25

### Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

### Förslag till beslut på sammanträdet

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

### Beslutsordning

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

### Upplysningar

#### Kungörelse

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

**Verkställbarhet**

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

**Slutbesked**

Byggnaden eller åtgärden får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att bygglovets giltighetstid ska anses vara slutförd 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](https://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

Ägare till fastigheten Sofiehem 2:1

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 141

Diariernr: BN-2024/00168 (BN 2024-000411)

### **Hornugglan 15 - Bygglov för tillbyggnad med garage och carport**

#### **Beslut**

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

#### **Byggnadsnämndens motivering till beslutet**

Inom planområdet finns flera liknande avvikelser där byggnader placerats närmare tomtgräns än detaljplanens bestämmelser. Det finns även flera exempel där komplementbyggnad sammanbyggs med huvudbyggnad och där den sammanlagda byggrätten nyttjas sammantaget.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåts inom planområdet samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att byggnadsnämnden ställer sig positiv till ansökan. Ärendet ska före beslut fattas sändas på hörande av sakägare. Om inga negativa synpunkter inkommer ges ordförande delegation att besluta i ärendet.

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus med garage och carport inom fastigheten Hornugglan 15. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P77/1962.

Ärendet har inte skickats på hörande eller remiss.

Åtgärden innebär att sökande ändrar utformning på beviljat garage med ändrade fasader och att carport tillkommer.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-06

Ärenderedogörelse, 2024-04-29

Ansökan, 2024-04-15

Huvudritning, 2024-04-15

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

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

### **Beslutsordning**

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

### **Beslutet ska skickas till**

Sökande



## § 142

Diarienum: BN-2024/00178 (BN 2024-000371)

### **Skräddaren 8 - Bygglov för fasadändring av enbostadshus och tillbyggnad av komplementbyggnad**

#### **Beslut**

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av enbostadshus och tillbyggnad av komplementbyggnad.**
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 12 925 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.**

#### **Motivering till beslutet**

Ansökan avser bygglov för fasadändring av enbostadshus avseende byte av takmaterial och komplementbyggnaden tillbyggs samt sker bland annat en höjning av del av komplementbyggnad och en större port sätts in i jämförelse med övriga portar. Berörd fastighet är Skräddaren 8 och fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-K/2304.

Berörd fastighet är inom riksintresse för Umeå centrum och inom byggnadsordning Väst på stan. Enbostadshuset omfattas inte av någon q- eller k-märkning men är utpekad i byggnadsordning väst på stan som särskilt värdefullt enstaka hus och har ett högt bevarandevärde. Området har i byggnadsordningen utpekats som en värdefull bebyggelsemiljö. Vilket innebär att byggnaderna ska vårdas och underhållas med hänsyn till sin ursprungliga karaktär. Enligt byggnadsordningen ska som takmaterial för husen i första hand välja lertegel, betongpannor i tegelröd kulör eller skivtäckt plåt.

#### **Fasadändring av enbostadshus avseende byte av takmaterial**

Föreslagen åtgärd innebär fasadändring av enbostadshuset avseende byte av takmaterial från tvåkupigt lertegel till bandtäckt plåttak i liknande kulör som befintligt taktegel.

Enbostadshuset bedöms ha ett högt bevarandevärde ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Det är därför viktigt att arkitekturen för byggnaden bibehåller sin ursprungliga karaktär och inte förvanskas.

Sökt takmaterial för enbostadshuset är bandtäckt plåttak i rödbrun kulör och tar inte i hänsyn till byggnadens karaktärsdrag med nuvarande tvåkupigt lertegeltak och ändringen överensstämmer inte byggnadsordningen. Generellt förespråkas att nyttja material lika originalet vid förnyelse av takmaterial som är tvåkupigt lertegel tak, för att ta hänsyn till befintlig byggnads karaktär. Förslaget bedöms inte vara anpassat till den utpekade byggnadens ursprungliga karaktär eller till dess kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Förslaget utgör en negativ inverkan på enbostadshuset och bebyggelseområdets karaktärsdrag

Fasadändringen avseende byte av takmaterial på enbostadshuset bedöms inte vara förenlig med plan- och bygglagens varsamhetskrav och strider mot förbudet avseende förvanskning i 8 kap. 13 § PBL. Förslaget bedöms inte ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden samt förslaget bedöms inte utföras varsamt och uppfyller inte kraven enligt 8 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Förslaget bedöms inte uppfylla kraven i 2 kap. 6 § punkt 1 PBL och uppfyller inte kraven enligt 9 kap. 30 § PBL. Bygglov ska därmed inte ges.

#### **Tillbyggnad av komplementbyggnad**

Föreslagen åtgärd innebär tillbyggnad av komplementbyggnaden samt ombyggnad av delar av komplementbyggnaden. Berörd komplementbyggnaden är sammanbyggd över tomtgräns mot söder mot fastighet Skraddaren 4, tillbyggnaden sker i det sydöstra hörnet av fastigheten och tillbyggnaden sammanbyggs inte med någon byggnad. Förslaget innebär att tillbyggnaden placeras angränsande fastigheten skraddaren 4 och 0,498 meter från tomtgräns mot fastigheten Skraddaren 6.

39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, anger att byggnad inte får läggas närmare tomtgräns än 4,5 meter. Om det är påkallad av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne kan undantag från detta krav medges, i då förekommande fall är tillbyggnaden placerad närmare tomtgräns än 4,5

meter och det är inte att anse som planenligt. Med hänsyn till att särskilda skäl saknas bedöms sökt åtgärd inte uppfylla förutsättningarna för att medgiva undantag och därmed bedöms förslaget placering vara planstridigt.

Med hänsyn till befintliga förutsättningar på tomten är bedömningen att det saknas förutsättningar för medgivande om undantag från bestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan beträffande placering närmare tomtgräns, som enligt 16 kap. 14 § PBL ska betraktas som en planbestämmelse i detta fall.

Bedömningen är att detaljplanen gäller och bestämmelserna ska följas. 39 § byggnadsstadgan är en planbestämmelse och sökt tillbyggnad av komplementbyggnad är inte en liten avvikelse och inte heller bedöms de vara förenliga med detaljplanens syfte.

Sökt tillbyggnad av komplementbyggnad tillgodoser varken ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Därmed uppfylls inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30–31 b-c §§ PBL och bygglov ska därför inte ges.

#### **Bestämmelser som beslutet grundas på**

Av 2 kap. 6 § punkt 1 PBL följer att i ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Av 8 kap. 13 § får en byggnad eller ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk miljömässigt eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas.

Av 8 kap. 17 § PBL följer 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.

Av 9 kap. 30 § 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.

Av 39 § BS följer bland annat att byggnad inte får läggas närmare tomtgränsen än 4,5 m. Det finns dock möjlighet att göra undantag om det finns särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brand- eller trafiksäkerhet och det inte försvårar ett lämpligt bebyggande av området. Om det är påkallad av särskilda skäl samt kan ske utan med för granne kan undantag från detta krav medges

Av 9 kap. 31 b § 1p. PBL följer att bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte. I bedömningen vad som utgör en liten avvikelse ska det inte enbart tolkas i absoluta mått och tal utan relateras till skalan och karaktären i bebyggelsemiljön.

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

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för fasadändring av enbostadshus och tillbyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Skräddaren 8. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-K/2304 och är inom riksintresse centrala Umeå samt inom byggnadsordning väst på stan.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-06

Ärenderedogörelse, 2024-05-06

Ansökan, 2024-04-07

Fasadritning, 2024-04-07  
Plan- och sektionsritning, 2024-04-07  
Situationsplan, 2024-04-07  
Fasadritning, 2024-04-29  
Fotografi, 2024-04-29  
Bemötande från sökande. 2024-05-07

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

### **Förslag till beslut på sammanträdet**

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

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **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

Diarienum: BN-2024/00181 (BN 2024-000095)

### **Degernäs 5:92 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus och garage samt rivning av befintligt fritidshus och tre komplementbyggnader**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus och garage samt rivningslov för befintligt fritidshus och tre komplementbyggnader.

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

2. Victor Jonsson med behörighet N är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 18 800 kr enligt tabell A1.06 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

#### **Motivering till beslutet**

Av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en byggnad utanför ett område med detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda. Byggnaden ska bland annat ha en god form-, färg- och materialverkan, vara anpassad till rådande stads- och landskapsbild samt inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus och garage samt rivningslov för befintligt fritidshus och tre komplementbyggnader. Fastigheten omfattas varken av en detaljplan eller områdesbestämmelse,

men inom sammanhållen bebyggelse. Placeringen av fritidshuset och garaget är närmare tomtgräns än 4,5 meter mot grannfastighet i nordöst. Grannar är hörda och det har inkommit synpunkter från samfälligheten.

Samfälligheten har inkommit med synpunkter och en av punkterna gäller att byggnation inte ska byggas närmare tomtgräns än 4,5 meter. Eftersom sökt fritidshus och garage är närmare tomtgräns än 4,5 m mot grannfastighet i nordöst avviker åtgärden mot samfällighetens synpunkter.

Bebyggelsen i området är varierande avseende bland annat utformning, storlek och placering. I området är det beviljat huvudbyggnader närmare tomtgräns än 4,5 m och flertalet komplementbyggnader är beviljade närmare tomtgräns än 4,5 m. Föreslagen placering och utformning av fritidshuset och garaget bedöms överensstämma med stads- och landskapsbilden och bedöms inte heller medföra någon betydande olägenhet för grannar. Boende på berörd fastighet i nordöst har inte inlämnat några negativa synpunkter.

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

Av 9 kap. 34 § PBL följer att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Fritidshuset och komplementbyggnaderna omfattas inte av något rivningsförbud och inte heller bör de bevaras på grund av dess värde. Eftersom byggnaderna uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov ges.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus och garage samt rivning av befintligt fritidshus och tre komplementbyggnader på fastigheten Degernäs 5:92. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-08  
Ärenderedogörelse, 2024-05-08  
Ansökan, 2024-01-30  
Situationsplan, 2024-04-03  
Planritning, 2024-04-03  
Fasadritningar, 2024-04-03  
Sektionsritningar, 2024-04-03  
Fasad-, plan- och sektionsritning garage, 2024-04-03  
Rivningsplan, 2024-01-30  
Yttrande från remissinstans med synpunkt, 2024-04-16  
Yttrande från remissinstanser utan synpunkter

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar**

#### **Kungörelse**

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

#### **Verkställbarhet**

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



### Startbesked

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

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

### Giltighetstid

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

### Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

### Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Ägare till fastigheten Degernäs S:10, Degernäs samfällighetsförening

### Beslutet kan överklagas

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

## § 144

Diarienum: BN-2024/00185 (BN 2024-000477)

### Sörmjölle 1:37 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och installation av eldstad

#### Beslut

- Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och installation av eldstad.

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

- Håkan Gunnarsson med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 275 kr enligt tabell A1.01 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 följer detaljplanens bestämmelser. Dock är fastighetens yta mindre än vad som regleras i detaljplanen. Byggnadsnämnden ser dock att avvikelsen i yta inte är större än att bygglov bör kunna ges.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att den befintliga avvikelsen gällande tomtstorlek bedöms vara förenligt med detaljplanens syfte och förklaras som en godtagen avvikelse med stöd av plan- och bygglagens övergångsbestämmelser i punkten 13. Ansökan kan därmed bifallas.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Sörmjölle 1:37 och är belägen inom ett område som omfattas av detaljplanen 2480K-P HÖBY A1/4.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-05-08  
Ärenderedogörelse, 2024-05-08  
Situationsplan, 2024-05-05  
Fasadritningar, 2024-05-05  
Sektionsritning, 2024-05-05  
Planritning, 2024-05-05  
Illustrationer, 2024-05-05  
Bemötande från sökande, 2024-05-07  
Ansökan, 2024-04-25

### Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

### Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Robert Axebro (C) – 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 hos Bolagsverket i Post- och Inrikes Tidningar. Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

**Verkställbarhet**

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

**Startbesked**

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

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

**Giltighetstid**

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

**Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 146

Diariernr: BN-2024/00005

### Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden april 2024

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden, februari och april 2024.

#### Ärendebeskrivning

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

#### Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

- Bygglov:
  - 191 (53 + 138) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
- Bostadsanpassning:
  - 89 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 1 185 622 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.
- Lantmäteri:
  - 1 beslut om namnsättning under februari som ej tidigare redovisats och 2 beslut om namnsättning under april enligt förteckning.

#### Anmälningssärenden

- 9 dom/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 delvis ändrat, 1 delvis upphävt och 1 upphävt BN beslut.

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare