UMEÅ KOMMUN

Sammanträdesprotokoll

2026-11-18

Byggnadsnämnden

Tid:	**Onsdagen den 18 november 2026 kl. 09:00–12:00, 13:00–14:55**
Plats:	**Saluten, Länken**
Beslutande:	Se sidan två
Övriga deltagare:	Se sidan två och tre
Utses att justera:	Robert Axebro och Karin Svedlert § 272

Sekreterare:	*Digital signering* Hannele Häkkinen	§ 248, 251–276
Ordförande:	*Digital signering* Mikael Berglund ej § 272	*Digital signering* Robert Axebro § 272
Justerare:	*Digital signering* Robert Axebro	*Digital signering* Karin Svedlert § 272

BEVIS

Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag

Organ:	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2026-11-18
Anslaget har satts upp:	2026-11-24
Anslaget tas ner:	2026-12-16
Förvaringsplats:	Stadshuset, Bygglovsavdelningen
Underskrift:	*Digital signering* Hannele Häkkinen

Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande § 248, 251–271, 273–276
Kennet Hedlund (S), ersättare för Mikael Berglund (S) § 272
Robert Axebro (C), vice ordförande
Mona Westman (S) § 248, 251–271, 273–276
Joel Berglund (MP) ersättare för Mona Westman (S) § 272
Sebastian Svahn (S) § 248, 251–271, 273–276
Johan Stål (V) ersättare för Sebastian Svahn (S) § 272
Karin Svedlert (S) ersättare för Novalie Lilja (S)
Jannice Persson (S) ersättare för Jonas Wenngren (S)
Ulrik Berg (M)
Maria Olsson (V) § 248, 251–272, 274–276
Johan Stål (V) ersättare för Maria Olsson (V) § 273
Jennifer Forssell (MP)
Badro Laajab (L)
Fredrik Nyberg (KD)

Övriga deltagare

Ej tjänstgörande ersättare
Kennet Hedlund (S) § 248, 251–271, 273–276
Johan Stål (V) § 251–271, 274–276
Stina Fahlgren (C)
Joel Berglund (MP) 248, 251–271, 273–276

Tjänstepersoner
Marie Häggström, lantmäterichef § 248, 251–258
Johanna Söderholm, planchef § 248, 251–258
Anna Flatholm, stadsarkitekt § 248, 251–258
Mélanie Björklund, byggnadsantikvarie § 252–255
Karin Berggren, enhetschef plan § 252–258
Kajsa Jacobsson, planarkitekt § 252–258
Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 252–276
Baraa Markabi, bygglovshandläggare § 259–263
Jesper Lundmark, bygglovshandläggare § 259–271
Emelie Wållberg, enhetschef lov § 259–276
Johan Granberg, tillsynsinspektör § 272–273

Helen Nilsson, stadsbyggnadsdirektör
Therese Mattsson, LIA-praktikant
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Innehållsförteckning

§ 248 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, november
§ 251 Information från planeringsutskottets sammanträden
§ 252 Remiss: Policy för cirkulär ekonomi
§ 253 Information om riktlinje att bygga på landet
§ 254 Teg, kv. Harren och Löjan - Revidering av särskilt värdefulla byggnadsverk och bebyggelseområden i Umeå kommun
§ 255 Teg, kv. Sirius - Revidering av särskilt värdefulla byggnadsverk och bebyggelseområden i Umeå kommun
§ 256 Detaljplan för del av Obbola 22:81
§ 257 Detaljplan för Ersmark 22:2 etapp 3
§ 258 Detaljplan för Täfteå 2:10 och Täfteå 2:14
§ 259 Bygglovsavdelningen informerar, november
§ 260 Kassjö 2:17 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus
§ 261 Degernäs 51:2 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus
§ 262 Långmyran 23 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus med fasadändring och tillbyggnad av komplementbyggnad samt rivningslov för rivning av befintligt flerbostadshus och komplementbyggnader
§ 263 Innertavle 9:88 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad
§ 264 Västerteg 13:81 - Rivningslov för rivning av fritidshus (stuga 65) och komplementbyggnad
§ 265 Balder 8 och Balder s:1 - Bygglov för ändrad användning av affärs- och kontorshus avseende handel och kontor till vård och kontor
§ 266 Flötet 2 - Bygglov för nybyggnad av garage
§ 267 Degernäs 14:8 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad
§ 268 Ön 4:34 - Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus
§ 269 Mandelriskan 6 - Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning del av carport
§ 270 Börtingen 1 - Bygglov i efterhand för solenergianläggning på tvåbostadshus
§ 271 Lillskogen 3, 4 och 5 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports och parkeringsplatser (Ny prövning)
§ 272 Töreln 20 - Tillsynsärende

§ 273 Sandåkern 4 - Tillsynsärende
§ 274 Stöcke 12:47 -Tillsynsärende
§ 275 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden oktober 2026
§ 276 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16

§ 248

Diarienr: BN-2026/00008

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv, november

Beslut

1. **Byggnadsnämnden ändrar föredragningslistan på följande sätt:**
   - Ärende 27, Stöcke 12:47 – Tillsynsärende, utgår.

2. **Byggnadsnämnden noterar att följande anmäler jäv:**
   - Mikael Berglund (S), ordförande, i ärende 25 (§ 272), Töreln 20 – Tillsynsärende.
   - Mona Westman (S), ledamot, i ärende 25 (§ 272), Töreln 20 – Tillsynsärende.
   - Sebastian Svahn (S), ledamot, i ärende 25 (§ 272), Töreln 20 – Tillsynsärende.
   - Maria Olsson (V), ledamot, i ärende 26 (§ 273), Sandåkern 4 – Tillsynsärende.

3. **Byggnadsnämnden utser Karin Svedlert att justera ärende 25 (§ 272), Töreln 20 – Tillsynsärende, då jäv föreligger för ordförande Mikael Berglund (S).**

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 18 november 2026 och anmälan om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävig får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

Beslutsunderlag

Kallelse/föredragningslista 2026-11-18

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

§ 251

Diarienr: BN-2026/00011

Information från planeringsutskottets sammanträden

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträde den 10 november 2026 bland annat gällande:

- Tematiskt tillägg – Umeås nästa steg i stadsutvecklingen, beslut om samråd
- Markanvisningsavtal på fastigheten Umeå Valvet 1
- Uppföljningsrapport 2026, Uppföljning av åtgärdsprogram Renare luft i Umeå
- Remiss: Europeiska kommissionens förslag till förordning om att fastställa ett ramverk för åtgärder i medlemsstater för att trygga bostäders överkomlighet och tillgänglighet COM(2026) 599
- Arrendeavtal skyttecentrum Klockarbäcken - Umeå Kåddis 3:1
- Informationsärenden
    - Förfrågan om direktanvisning, Västerteg 36:2
    - EU:s nya strategi för Arktis

Beredningsansvarig/Föredragande

Helen Nilsson, stadsbyggnadsdirektör

§ 252

Diarienr: BN-2026/00407

Remiss: Policy för cirkulär ekonomi

Beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrande över förslaget t*ill Policy för cirkulär* ekonomi enligt nedan.

Ärendebeskrivning

Cirkulär ekonomi handlar om ett systemskifte; att gå från ett linjärt tankesätt och processer till cirkulära tankesätt och processer.

Kommunfullmäktige fattade ett igångsättningsbeslut 2025-04-28 för ett styrdokument för cirkulär ekonomi.

Syftet med policyn är att tydliggöra de principer och förhållningssätt som ligger till grund för Umeå kommuns arbete där cirkulär ekonomi är ett av verktygen för att nå kommunens inriktningsmål. Tillämpningen av denna policy innebär minskad klimatpåverkan, ökad resiliens och potentiellt ekonomiska besparingar. Policyn ska fungera som ett stöd i förståelsen av hur cirkulär ekonomi ska integreras i den egna verksamheten och vara vägledande i prioriteringar och val. Policyn är tänkt att generera kompetens och utveckling inom området.

Kommunstyrelsens näringslivs- och arbetsutskott (KSNAU) önskar synpunkter kring policyns upplägg och innehåll samt om nämnder och bolag ser behov av att det senare tas fram kompletterande riktlinje som ytterligare förtydligar hur cirkulär ekonomi ska genomföras.

Byggnadsnämndens yttrande

Sammanfattning

Byggnadsnämnden är positiv till att Umeå kommun tar fram en kommungemensam policy för cirkulär ekonomi.

Policyn lyfter fram cirkulär ekonomi som ett viktigt verktyg för ökad resurseffektivitet, minskad klimatpåverkan och stärkt resiliens samt skapar en gemensam riktning för kommunkoncernens arbete.

Byggnadsnämnden lämnar följande kommentarer och medskick.

Styrkor
Nämnden bedömer att avsnittet om principer och förhållningssätt utgör policyns största styrka. Prioriteringsordningen med att bevara, återbruka, återvinna/materialåtervinna samt energiåtervinna konkretiserar begreppet cirkulär ekonomi och ger vägledning för praktiska avvägningar i olika verksamheter.

Det är också positivt att policyn betonar samverkan inom kommunkoncernen och med andra aktörer, eftersom omställningen till en cirkulär ekonomi kräver samarbete över organisations- och sektorsgränser.

Överskattar möjligheter i PBL
Policyn nämner att *”Plan- och bygglagen… innehåller skrivningar om återbruk”* vilket stämmer. Plan- och bygglagen innehåller vissa möjligheter att främja återbruk och resurshushållning men ger i dagsläget begränsade möjligheter att i bygglovs- och rivningslovsprövningen ställa krav på återbrukade material eller andra specifika cirkulära lösningar.

Detta kan skapa en felaktig bild av vilka möjligheter som finns då det gäller att ställa krav på intressenter i processerna.

Policyn är vägledande för kommunens verksamheter men förändrar inte de rättsliga förutsättningarna för beslut enligt plan- och bygglagen.

Nämnden bedömer att policyn med fördel kan tydliggöra skillnaden mellan kommunens olika roller som planmyndighet, byggnadsnämnd, fastighetsägare, exploatör och upphandlande organisation. Möjligheterna att tillämpa cirkulära principer skiljer sig åt mellan dessa roller och i myndighetsutövning krävs alltid stöd i lag.

Policyn bör ge en mer heltäckande bild av cirkulär ekonomi
Nämnden bedömer att policyn i dagsläget har en tyngdpunkt mot byggande, byggmaterial och fysisk infrastruktur. Dessa perspektiv är viktiga

men riskerar att dominera på bekostnad av andra områden där cirkulär ekonomi är relevant.

Nämnden anser att policyn bör ta höjd för fler branscher och resursflöden. Exempelvis bör frågor som minskat matsvinn, effektiv användning av biologiska resurser, hållbar markanvändning, vatten- och näringsämnesflöden samt energisystem tydligare omfattas av policyn.

Nämnden ser även att kopplingen mellan cirkulär ekonomi och naturens egna kretslopp kan utvecklas. En långsiktigt hållbar cirkulär ekonomi förutsätter att nyttjandet av biologiska resurser sker inom ekologiska gränser och att ekosystemens förmåga till återhämtning bevaras.

Kommunens roll
Nämnden bedömer att policyn i huvudsak beskriver hur kommunen ska tillämpa cirkulära principer inom den egna verksamheten. Även om policyn berör samverkan med andra aktörer saknas till stor del ett invånarperspektiv och en beskrivning av hur kommunen kan bidra till att skapa förutsättningar för cirkulära val i samhället i stort.

Kommunen har, utöver rollen som resursanvändare, också möjlighet att påverka människors och verksamheters förutsättningar genom samhällsplanering, markanvändning, fastighetsförvaltning, offentliga miljöer och kommunal service. Dessa funktioner kan användas för att främja hållbar konsumtion och skapa förutsättningar för cirkulära vardagspraktiker.

Nämnden ser därför gärna att policyn tydligare beskriver kommunens roll som möjliggörare av ett cirkulärt samhälle. Det kan exempelvis handla om att skapa mötesplatser för delning, återbruk och reparation, främja etablering av cirkulära verksamheter samt planera stadsmiljöer som gör det enklare för invånare och verksamheter att välja cirkulära lösningar.

Perspektivet bör synliggöras inte bara i beskrivningen av samhällsplanering utan även i hur kommunen använder egen mark, egna fastigheter och den kommunala verksamheten för att skapa förutsättningar för en mer resurseffektiv och cirkulär vardag.

Kompletterande riktlinjer
Byggnadsnämnden bedömer att policyn behöver kompletteras med riktlinjer som tydliggör hur principerna ska tillämpas inom olika processer och resursflöden samt hur eventuella målkonflikter ska hanteras.

Nämnden hanterar ofta konflikter mellan olika samhällsintressen såsom cirkularitet, tillgänglighet, brandskydd, energihushållning, kulturmiljö och bostadsförsörjning vilket skulle kunna förtydligas och konkretiseras i riktlinjer.

Riktlinjerna bör i första hand vara kommungemensamma eftersom flera förvaltningar och bolag ofta hanterar samma typer av resurser och behov. Gemensamma riktlinjer bidrar till ett enhetligt arbetssätt och minskar risken för att olika verksamheter utvecklar egna lösningar för samma frågor.

Byggnadsnämnden bedömer sammanfattningsvis att policyn utgör en bra grund för kommunens arbete med cirkulär ekonomi. Policyn bör ange den gemensamma strategiska riktningen medan kompletterande riktlinjer konkretiserar hur principerna omsätts inom olika verksamheter, processer och resursflöden.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-03
Protokollsutdrag KSNAU 2026-09-08 § 287
Förslag Policy för cirkulär ekonomi

Beredningsansvarig/Föredragande
Nicklas Fryksten, bygglovschef

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

Beslutet ska skickas till
Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se, ange KS-2026/00478

§ 253

Diarienr: BN-2026/00439

Information om riktlinje att bygga på landet

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Riktlinjen *Att bygga på landet* syftar till att ge råd, inspiration och vägledning till den som planerar att uppföra nya byggnader, bygga till befintliga byggnader eller på annat sätt utveckla sin fastighet utanför Umeå tätort.

Dokumentet riktar sig därför i första hand till den som planerar att bygga på landsbygden i Umeå kommun, där det saknas detaljplan eller områdesbestämmelser.

Riktlinjen ska hjälpa fastighetsägare i planering och utförande av byggprojekt samt möjliggöra hänsyn till landskapets och bebyggelsens kulturhistoriska och miljömässiga värden, samtidigt som den bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling.

Dokumentet ska ge läsaren en ökad förståelse för de intressen och avvägningar som byggherre, fastighetsägare och kommun behöver förhålla sig till i olika skeden av byggprocessen.

Riktlinjen *Att bygga på landet* planeras att fastställas av byggnadsnämnden i december 2026. I samband med att riktlinjen fastställs upphävs dokumentet *Byggande i byarna*, antaget av byggnadsnämnden den 18 mars 2005, § 50 (dnr LOV 05–156).

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2026-11-06

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef
Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

§ 254

Diarienr: BN-2026/00449

Teg, kv. Harren och Löjan - Revidering av särskilt värdefulla byggnadsverk och bebyggelseområden i Umeå kommun

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att de historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden som har utpekats för kvarteren Harren och Löjan i den fastställda byggnadsordningen för Teg inte bedöms vara så höga att kvarteren kan anses utgöra särskilt värdefulla bebyggelseområden enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Den 1 december 2025 trädde omfattande ändringar i plan- och bygglagen i kraft. Ändringarna innebar, bland annat, att antalet åtgärder som kan utföras utan krav på bygglov och som kan tillåtas utan hinder i detaljplan och områdesbestämmelser har utökats. Syftet är både att skapa fler bostäder och öka fastighetsägares möjligheter att bestämma över hur den egna fastigheten ska utvecklas.

Utökad lovplikt gäller för åtgärder nära fastighetsgräns, inom områden av riksintresse för totalförsvaret samt inom särskilt värdefulla områden, där lovplikten även har skärpts för vissa åtgärder.

Enligt den reviderade plan- och bygglagen ska det av kommunens översiktsplan framgå vilka byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena (3 kap. 5 § punkt 4 PBL). Syftet med redovisningen är att underlätta bedömningen av om en åtgärd är lovpliktig, särskilt för byggherrar som har det yttersta

ansvaret för att särskilt värdefulla byggnader och, som en följd av detta, även bebyggelseområden inte förvanskas.

I avvaktan på att kommunens översiktsplan med tillhörande kulturmiljöunderlag revideras samt anpassas till de nya kraven i plan- och bygglagen beslutade byggnadsnämnden den 20 augusti 2025, (BN-2025/00298), att framtagna och fastställda byggnadsordningar var tillräckligt genomarbetade underlag för att göra ovan nämnda ställningstagande vad gäller särskilt värdefulla enstaka hus och byggnader (s.k. blåprickade hus).

Vad gäller bebyggelseområden och miljöer som tidigare har pekats ut som värdefulla kommer även fortsättningsvis hanteras och bedömas individuellt utifrån förutsättningarna på respektive fastighet och inom respektive bebyggelseområde. Det gäller utpekade miljöer i byggnadsordningarna samt byggnader, miljöer och andra kulturvärden som identifierats i äldre inventeringar, kulturmiljöunderlag med mera.

Under tiden har flera ansökningar om frivilligt bygglov för olika lovbefriade åtgärder inom sådana områden kommit in. Bygglovsavdelningen har därför behövt utreda och ta ställning till om de berörda byggnaderna samt deras omkringliggande miljöer bör betraktas som särskilt värdefulla. Underlaget för bedömningen har i första hand utgjorts av de kriterier som Boverket och Riksantikvarieämbetet har tagit fram, kompletterat med arkivundersökning och platsbesök.

Beslutet ska ses som ett förtydligande och stöd för fastighetsägare vid bedömningen av om åtgärder på deras fastigheter omfattas av utökad lovplikt. Detta under tiden som kommunens översiktsplan revideras.

Bedömning
I Byggnadsordning för Teg pekas ett större värdefullt område ut med nummer 16 och rubriken ”Småhus och parhus på Söderslätt, 60- och 70-tal”. Där anges att en detaljplan fastställdes år 1962 för tidigare åkermark. Området planerades med ringgator och tomter för villabebyggelse och i mindre grad för radhus och kedjehus. Bebyggelsen beskrivs huvudsakligen som enplanshus eller en- och en halvplanshus med vidbyggda eller fristående garage. Liggande fjällpanel var vanliga på 60-talet och mexitegel

på 70-talet. Bebyggelsens karaktär varierar mellan kvarteren men den är ofta sammanhållen vad gäller volym och fasadmaterial inom det enskilda kvarteret. Om- och tillbyggnader har förändrat en del av husen men det finns fortfarande hus med väl bevarad originalkaraktär. Grönskan i trädgårdarna bidrar till att göra stadsbilden trivsam. Större träd underlättas orienteringen efter de långa krökta gatorna. Som förhållningssätt anges att byggnaderna ska vårdas och underhållas med hänsyn till sina ursprungliga karaktärsdrag. Vid förändringar av enskilda hus ska hänsyn tas till helhetsverkan inom kvarteret och till effekten på gatubilden.



På det sydöstra hornet av det ovannämnda området nr 13 (se orangemarkering i bild ovan) ingår fyra fastigheter på kvarter Harren (Harren 1, Harren 2, Harren 3 och Harren 4) och två fastigheter på kvarter Löjan (Löjan 1 och Löjan 4).

Bebyggelsen inom kv. Harren har tillkommit 1964 och består av fyra enplansvillor uppförda i brunt tegel, vitmålat tegel och stående vit

träpanel. Taktäckningen varierar mellan svarta betongpannor, svart tegelimiterande plåt och svart bandtäckt plåt.

Löjan 1 och 4 bebyggdes år 1975 med ett parhus med mansardtak och stående träpanel. Idag är fasaden vitmålad och taket uppförd med svart tegelimiterande plåt.

Under årens lopp har ett flertal förändringar genomförts som påverkat byggnadernas utformning och uttryck. Dessa omfattar bland annat byten av fasad- och takmaterial, fönster- och färgbyten, om- och tillbyggnader, inglasade uterum, med mera. Sammantaget har dessa åtgärder medfört att kvarterens ursprungliga karaktärsdrag i hög grad har förändrats.

Båda kvarteren visar ringa ambitioner vad gäller formgivning och präglas i stället av individuella preferenser utan speciell ambition på helhetsverkan vilket har resulterat i en bebyggelsemiljö med svag sammanhållen gestaltning och en relativt fragmenterad karaktär.

Huruvida ett område är särskilt värdefullt bedöms bland annat utifrån de kriterier som anges i Boverkets föreskrift, BFS 2024:9. I 3 kap 6§ anges ett antal kännetecken som typiskt sett präglar särskilt värdefulla byggnader och även områden. Bland andra att:

- Tydliggöra tidigare samhällsförhållanden: T. ex. representera någon tidigare vanlig byggnadskategori som nu har blivit sällsynt eller belysa tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, olika gruppers livsvillkor, stadsbyggnadsideal, arkitektoniska ideal, etc.
- Tydliggöra samhällsutveckling.
- Utgöra en källa till kunskap om äldre material och teknik.
- Området värderas högt i ett lokalt sammanhang.
- Höga ambitionsnivå avseende gestaltning, utförande, materialval, m.m.
- Ålder. Bra bevarade byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion ska anses vara särskilt värdefulla, i princip.

Byggnadsnämnden bedömer att bebyggelsen på kv. Harren och Löjan genom åren har förändrats genom tillbyggnader, uppförande av komplementbyggnader samt ändringar av fasader, tak och andra byggnadsdetaljer. Området saknar i dag sådana gemensamma och

värdebärande karaktärsdrag. Mot denna bakgrund bedöms en eventuell spridning av lovbefriade åtgärder inte medföra påtaglig skada på områdets kulturhistoriska värden, under förutsättning att åtgärderna utförs varsamt och med hänsyn till byggnadernas befintliga karaktär.

Efter en sammanvägd avvägning bedömer byggnadsnämnden att kvarteren Harren och Löjan varken utgör ett allmänt intresse eller uppvisar sådana avläsbara kulturhistoriska värden, som enligt kriterierna från Boverket och Riksantikvarieämbetet (RAÄ), kan motivera att området betraktas som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-10-20

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef
Mélanie Björklund, byggnadsantikvarie
Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt
Mélanie Björklund, byggnadsantikvarie

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till
Bygglovsavdelningen

§ 255

Diarienr: BN-2026/00449

Teg, kv. Sirius - Revidering av särskilt värdefulla byggnadsverk och bebyggelseområden i Umeå kommun

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att de historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden som har utpekats för kvarteren Sirius i den fastställda byggnadsordningen för Teg bedöms vara så höga att kvarteret kan anses utgöra särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Ärendebeskrivning

Bakgrund

Den 1 december 2025 trädde omfattande ändringar i plan- och bygglagen i kraft. Ändringarna innebar, bland annat, att antalet åtgärder som kan utföras utan krav på bygglov och som kan tillåtas utan hinder i detaljplan och områdesbestämmelser har utökats. Syftet är både att skapa fler bostäder och öka fastighetsägares möjligheter att bestämma över hur den egna fastigheten ska utvecklas.

Utökad lovplikt gäller för åtgärder nära fastighetsgräns, inom områden av riksintresse för totalförsvaret samt inom särskilt värdefulla områden, där lovplikten även har skärpts för vissa åtgärder.

Enligt den reviderade plan- och bygglagen ska det av kommunens översiktsplan framgå vilka byggnadsverk, allmänna platser och bebyggelseområden som är särskilt värdefulla utifrån historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt samt kommunens syn på vilka hänsyn som krävs för att tillvarata de särskilda värdena (3 kap. 5 § punkt 4 PBL). Syftet med redovisningen är att underlätta bedömningen av om en åtgärd är lovpliktig, särskilt för byggherrar som har det yttersta

ansvaret för att särskilt värdefulla byggnader och, som en följd av detta, även bebyggelseområden inte förvanskas.

I avvaktan på att kommunens översiktsplan med tillhörande kulturmiljöunderlag revideras samt anpassas till de nya kraven i plan- och bygglagen beslutade byggnadsnämnden den 20 augusti 2025, (BN-2025/00298), att framtagna och fastställda byggnadsordningar var tillräckligt genomarbetade underlag för att göra ovan nämnda ställningstagande vad gäller särskilt värdefulla enstaka hus och byggnader (s.k. blåprickade hus).

Vad gäller bebyggelseområden och miljöer som tidigare har pekats ut som värdefulla kommer även fortsättningsvis hanteras och bedömas individuellt utifrån förutsättningarna på respektive fastighet och inom respektive bebyggelseområde. Det gäller utpekade miljöer i byggnadsordningarna samt byggnader, miljöer och andra kulturvärden som identifierats i äldre inventeringar, kulturmiljöunderlag med mera.

Under tiden har flera ansökningar om frivilligt bygglov för olika lovbefriade åtgärder inom sådana områden kommit in. Bygglovsavdelningen har därför behövt utreda och ta ställning till om de berörda byggnaderna samt deras omkringliggande miljöer bör betraktas som särskilt värdefulla. Underlaget för bedömningen har i första hand utgjorts av de kriterier som Boverket och Riksantikvarieämbetet (RAÄ) har tagit fram, kompletterat med arkivundersökning och platsbesök.

Beslutet ska ses som ett förtydligande och stöd för fastighetsägare vid bedömningen av om åtgärder på deras fastigheter omfattas av utökad lovplikt. Detta under tiden som kommunens översiktsplan revideras.

Bedömning
I Byggnadsordning för Teg pekas ett större värdefullt område ut med nummer 16 och rubriken ”Småhus och parhus på Söderslätt, 60- och 70-tal”. Där anges att en detaljplan fastställdes år 1962 för tidigare åkermark. Området planerades med ringgator och tomter för villabebyggelse och i mindre grad för radhus och kedjehus. Bebyggelsen beskrivs huvudsakligen som enplanshus eller en- och en halvplanshus med vidbyggda eller fristående garage. Liggande fjällpanel var vanliga på 60-talet och mexitegel

på 70-talet. Bebyggelsens karaktär varierar mellan kvarteren men den är ofta sammanhållen vad gäller volym och fasadmaterial inom det enskilda kvarteret. Om- och tillbyggnader har förändrat en del av husen men finns fortfarande hus med väl bevarad originalkaraktär. Grönskan i trädgårdarna bidrar till att göra stadsbilden trivsam. Större träd underlättas orienteringen efter de långa krökta gatorna. Som förhållningssätt anges att byggnaderna ska vårdas och underhållas med hänsyn till sina ursprungliga karaktärsdrag. Vid förändringar av enskilda hus ska hänsyn tas till helhetsverkan inom kvarteret och till effekten på gatubilden, detta gäller även utformning och placering av komplementbyggnader och skärmtak för bil. Grönskan i de enskilda trädgårdarna är betydelsefull för stadsbilden och bör vårdas och utvecklas.



På den södra delen av ovannämnda område nr 13 (se mörkgrön markering i bilden ovan) utpekades tio fastigheter på kvarter Sirius, det vill säga samtliga fastigheter i kvarteret utom Sirius 1 och Sirius 10.

Bebyggelsen inom kvarteret Sirius uppfördes mellan 1966 och 1974 med undantag för Sirius 1 och Sirius 10. På Sirius 1 finns en äldre byggnad som renoverades år 1959 och flyttades till en planenlig placering inom fastigheten år 1966. Huvudbyggnaden på Sirius 10 flyttades från Österteg 2:46 till sin nuvarande placering år 1997. Flytten beviljades som en liten avvikelse avseende byggnadshöjd. År 2004 beviljades även en tillbyggnad på byggnadens framsida som en liten avvikelse, denna gång avseende placeringen. Byggnaden och fastighetens utnyttjande avviker därmed tydligt från den övriga bebyggelsen i kvarteret.

Bebyggelsen inom kvarter Sirius uppvisar flera avläsbara gemensamma karaktärsdrag:

- Luftig och spatiöst planerat villakvarter med trottoarer på båda sidor av gatan.
- Fastigheter planerade med utrymme för bil och garage (1–2 st).
- Stora och välskötta trädgårdar som är väl exponerade och synliga från gatan. De präglas av uppvuxna träd, bärbuskar samt ytor för odling och lek i form av gräsmattor.
- Två entréer till bostadshuset: en groventré och en huvudentré.
- När det gäller utförande och materialval dominerar fasader av kalksandsten eller kalkcementtegel (mexitegel), ofta i kombination med trädetaljer på huvudbyggnaderna. Bostadshusen har huvudsakligen sadeltak, medan de fristående garagen har platta tak. Garagen är vanligtvis utförda med stående träpanel mot gatan och garageportarna placerade parallellt med gaturummet. Byggnaderna är generellt välbevarade och kännetecknas av en återhållsam gestaltning med ett begränsat antal väl samordnade material och detaljer. Endast enstaka tillbyggnader förekommer.
- Som värdebärande karaktärsdrag för kvarteret kan man nämna spatiösa ytor, relativt gles och låg bebyggelse, hög grad av grönska, väl vald och begränsad material-, form- och kulörpalett.

Endast tre fastigheter avviker från det generella mönstret i kvarteret. Dels finns Sirius 11 och 13, som byggdes år 1974 och utgör det enda parhuset i kvarteret. Byggnaden är utförd med röd träpanel och avviker därmed från de gemensamma karaktärsdrag som annars präglar kvarteret. Trots detta smälter den väl in i omgivningen genom sin skala och placering. Byggnaden har i stort sett bevarats i det skick den ritades av Uno Nygren och bedöms därför kunna ingå i det särskilt värdefulla området.

Dels finns Sirius 1 och Sirius 10, vilka är utförda med stående träpanel. Dessa fastigheter avviker också från områdets dominerande materialval samt uppfördes dessutom under andra tidsperioder än huvuddelen av bebyggelsen, vilket beskrivits ovan.

Huruvida ett område är särskilt värdefullt bedöms bland annat utifrån de kriterier som anges i Boverkets föreskrift, BFS 2024:9. I 3 kap 6§ anges ett antal kännetecken som typiskt sett präglar särskilt värdefulla byggnader och även områden. Bland andra att:

- Tydliggöra tidigare samhällsförhållanden: T. ex. representera någon tidigare vanlig byggnadskategori som nu har blivit sällsynt eller belysa tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, olika gruppers livsvillkor, stadsbyggnadsideal, arkitektoniska ideal, etc.
- Tydliggöra samhällsutveckling exempelvis genom sin funktion.
- Utgöra en källa till kunskap om äldre material och teknik.
- Området värderas högt i ett lokalt sammanhang.
- Arkitektonisk synpunkt. Höga ambitionsnivå avseende gestaltning, utförande, materialval med mera.
- Ålder. Bra bevarade byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion ska anses vara särskilt värdefulla, i princip.

Kvarteret Sirius och fastigheternas utformning är tidstypiska och representativa för de stadsplaneideal som kommer till uttryck i Stadsplan för Teg från 1962. Kvarteret utgör en särskilt välbevarad och lätt avläsbar representant för dessa ideal.

Byggnadsnämnden bedömer att eventuella lovbefriade åtgärder i form av tillbyggnader eller förtätning med, såväl på fram- som baksidor, riskerar att försvaga områdets enhetliga, lummiga och rymliga karaktär. För att undvika denna risk bedömer nämnden att även Sirius 1 och Sirius 10 ska ingå i det utpekade särskilt värdefulla bebyggelseområdet. Varsamt utformade och väl anpassade installationer av solceller i kvarteret kan, efter lovprövning och eventuella anpassningar, vara möjliga att godta.

Efter en samlad bedömning anser byggnadsnämnden att kvarteret Sirius uppfyller de kriterier som anges av Boverket och Riksantikvarieämbetet för att betraktas som ett särskilt värdefullt bebyggelseområde enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-11-04

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglovschef
Mélanie Björklund, byggnadsantikvarie
Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt

Föredragande

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt
Mélanie Björklund, byggnadsantikvarie

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till
Bygglovsavdelningen

§ 256

Obbola 22:81

Diarienr: BN-2019/01133

Detaljplan för del av Obbola 22:81

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att planarbetet ska bekostas av den sökande.

Motivering till beslutet

Det finns inga mötesprotokoll eller andra underlag som styrker att detaljplaneavdelningen eller annan instans på kommunen har fastställt att ett misstag har begåtts i planläggningen, även om det kan konstateras att planläggningen har fått negativa konsekvenser för den enskilde arrendatorn. Det finns heller inga beslut om att kommunen ska bekosta en eventuell planändring.

Sökanden hävdar att det under ett samrådsmöte 2009 framfördes muntliga synpunkter på att naturmark planlades på befintlig byggnad, men i det formella samrådet har inget sådant yttrande kommit in. Trots att åsikter lyfts på samrådsmöten är det planhandläggaren som gör de slutgiltiga avvägningarna i planen. Eftersom åsikten inte kommit in i form av ett samrådsyttrande har den heller inte kommenterats i planhandlingarna, och det är därför svårt att redogöra för hur avvägningarna i just den här frågan har gjorts. Planen överklagades av andra skäl men överklagandet avslogs av Mark- och miljödomstolen 2011.

Då den befintliga byggnaden tydligt syns i plankartans underlag är det svårt att belägga att naturmarkens placering inte har varit avsiktlig. De små släppen med naturmark finns motiverade i planbeskrivningen. Det finns ingenting som tyder på att några formella fel har begåtts i planprocessen eller att handlingar inte skulle ha skickats ut till markägaren. Sammantaget är det svårt att motivera varför kostnaden för denna planändring ska belasta skattekollektivet.

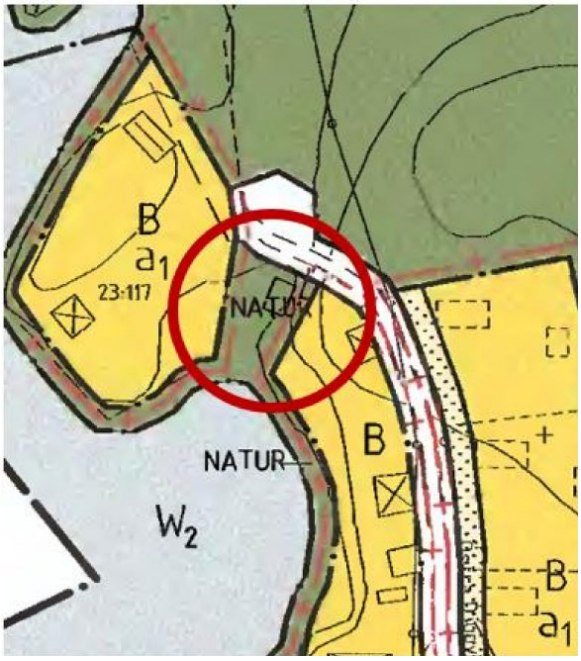
Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade den 22 augusti 2019 att inleda planläggning av del av Obbola 22:81, i syfte att skapa planmässiga förutsättningar för en befintlig komplementbyggnad som sedan gällande detaljplans antagande är belägen på allmän plats (planlagd som naturmark).

Det aktuella området är beläget cirka sex kilometer söder om Obbola, på halvön Stor - Hallskär, omgärdat av Djupviken.



Bygglov beviljades för befintlig bostadsbyggnad och komplementbyggnad 1981 på aktuell plats. År 2011 antogs en detaljplan för området (2480K-P11/36) med syftet att skapa planmässiga förutsättningar för utökning av fritidshusbebyggelsen på och runt Stor-Hallskär. Planen omfattade totalt 52 bostadstomter, varav 35 var befintliga fritidshustomter. I planen lades små områden med naturmark ut på vissa ställen mellan bostadstomterna, bland annat på det område där den aktuella komplementbyggnaden står, med motiveringen att man ville lämna släpp i befintlig bebyggelse för att hålla stränderna tillgängliga för allmänheten.



Utdrag ur gällande plankarta (2480K-P11/36), aktuellt område markerat med röd cirkel.

Sökanden arrenderar idag tomten och är bosatt i det intilliggande bostadshuset. Trots planstridigheten beviljades ett bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnaden 2019. Då sökanden önskar genomföra en avstyckning och ett friköp där både bostadshuset och komplementbyggnaden ingår gjordes en ansökan om planändring 2019. Detta efter att man i lantmäteriförrättningen konstaterat att en avstyckning för bostadsändamål inte går att genomföra enligt gällande plan.

Sökanden hävdar nu att planläggningen från 2011 är felaktigt genomförd, och anser därför att denna planändring bör bekostas av kommunen. Bland annat framförs som stöd för detta att det framkommit synpunkter på naturmarken under samrådsmötet i planprocessen 2009, samt att anställda på Detaljplanavdelningen 2019 ska ha sagt att kommunen gjort fel och är beredd att bekosta planändringen. Skrivelse samt underlag från sökanden bifogas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-11-04
Skrivelse från sökande, inkl. bifogade minnesanteckningar från samrådsmötet 2009, inkommet 2026-10-27

Foton från sökanden, 2 st, inkomna 2026-10-30
Gällande detaljplan för del av Obbola 22:81 m.fl. 2480K-P11/36

Beredningsansvariga

Karin Berggren, enhetschef plan
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Karin Berggren, enhetschef plan

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till

Sökanden

§ 257

Ersmark 22:2

Diarienr: BN-2025/00048

Detaljplan för del av Ersmark 22:2 med flera etapp 3

Beslut

1. **Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för del av fastigheten Ersmark 22:2 med flera etapp 3.**

2. **Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för del av fastigheten Ersmark 22:2 med flera etapp 3 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).**

3. **Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten till att omfatta planområdet.**

Syfte

Detaljplanens syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för verksamheter, service, djursjukvård, djurpensionat och hunddagis samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra hantering, lager och viss försäljning av drivmedel.

Syftet är även att säkerställa en grön korridor med livsmiljöer för skyddsvärda arter samt möjliggöra för nya tekniska anläggningar. Därutöver syftar detaljplanen till att möjliggöra att befintligt vägdike kan ingå i den kommunala gatufastigheten.

Ett ytterligare syfte med detaljplanen är att upphäva delar av detaljplan 2480K-P33/1986.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 24 januari 2021.

Detaljplanen möjliggör för utbyggnad av Östra Ersbodas industriområde med verksamheter och service så som butiker, restauranger, kontor och gym. Även hantering och lagring av drivmedel, djursjukvård, djurpensionat och hunddagis samt besöksanläggningar i form av samlingslokaler och idrottsplats respektive sporthall.

Naturmarken inom planområdet bildar tillsammans med omgivande natur, en grön ekologisk korridor i nord-sydlig riktning som knyter an till natur- och rekreationsområden invid Tavelån i norr och Nydala i söder. Naturmarken syftar till att bevara livsmiljöer för spillkråka och tretåig hackspett.

Planområdet är uppdelat i två delar: dels ett större område avsett att tillskapa ny kvartersmark, dels en mindre del som omfattar ett befintligt vägdike längs Mejerivägen. Markanvändningen för den del som innefattar diket föreslås ändras från kvartersmark till allmän platsmark för att möjliggöra införlivande i den kommunala gatufastigheten Ersmark 22:2.

Föreslagen markanvändning avviker från gällande översiktsplan, där området är utpekat som bebyggelseområde (B4) för småhusändamål. Avvikelsen motiveras av att planerad användning för verksamheter, kontor och besöksanläggningar lokaliseras i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde med utbyggd infrastruktur. Åtgärden bedöms inte medföra betydande negativ påverkan på omgivningen. Lokaliseringen anses vidare samhällsekonomiskt fördelaktig genom effektivare nyttjande av kommunala investeringar.

Samråd/Granskning

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

Samråd hölls under tiden 2 – 27 juni 2023, med ett samrådsmöte den 13 juni 2023. Planförslaget var på granskning under tiden 9 februari – 2 mars 2026.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av

utlåtandet framgår bl.a. att det finns synpunkter på områdets trafikalstring, trafikbuller samt områdes dagvattenhantering.

Efter granskning har området kompletterats med en förprojektering, vilken har föranlett en utökning av gatuområdet i syfte att möjliggöra anläggandet av erforderliga diken för avledning av dagvatten.

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

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att detaljplanen avviker från översiktsplanen samt att verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten utökas till att omfatta planområdet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-10-09
Antagandehandlingar

- Plankarta daterad maj 2026
- Planbeskrivning oktober 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat oktober 2026
- Samrådsredogörelse februari 2026

Beredningsansvariga

Kajsa Jacobsson, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet med handlingar ska skickas till
Kommunfullmäktige, Umeå kommun

Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till
detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- Sakägare som yttrat sig
- Länsstyrelsen
- Vakin

§ 258

Täfteå 2:14 och Täfteå 2:10

Diarienr: BN-2026/00480

Detaljplan för Täfteå 2:10 och Täfteå 2:14

Beslut

1. **Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Täfteå 2:10 (BN- 2022/02100).**

2. **Byggnadsnämnden avslutar detaljplaneärendet för Täfteå 2:14 (BN- 2025/00423).**

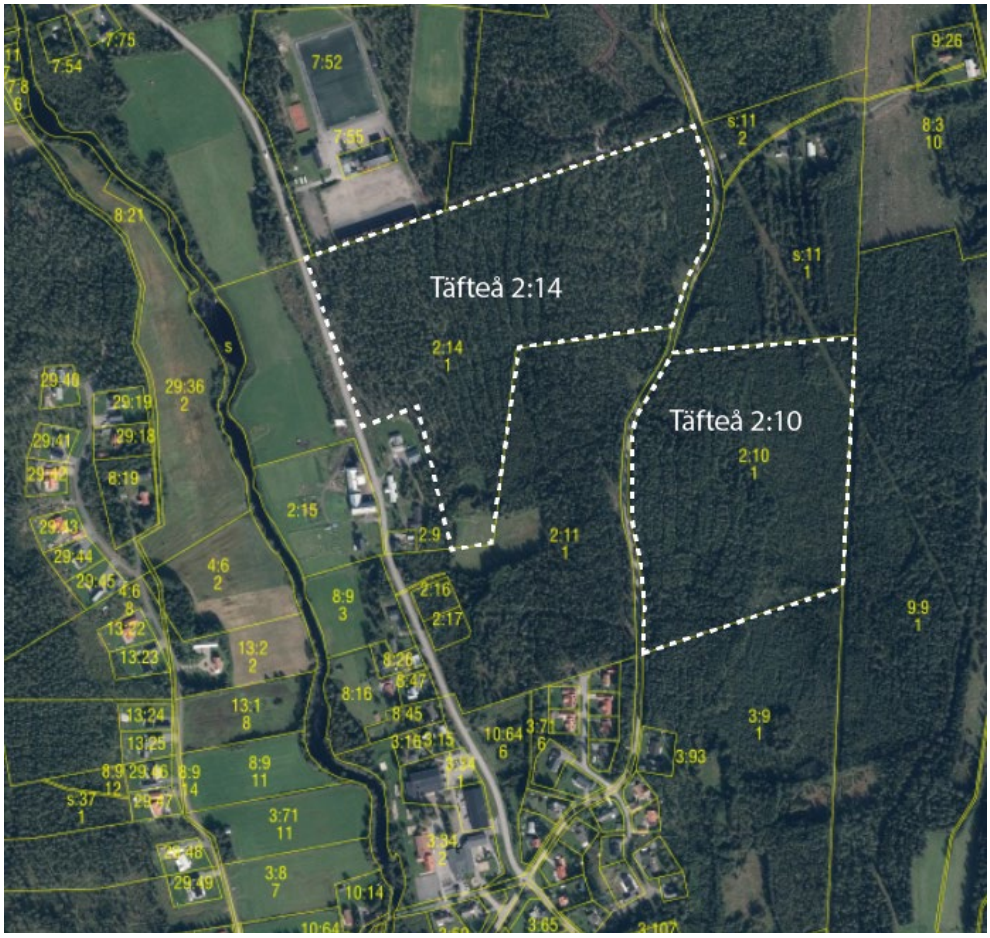
3. **Byggnadsnämnden beslutar att fortsatt handläggning av två ovan nämnda planärendena handläggs i nytt ärende, detaljplan för Täfteå 2:10 och 2:14 (BN-2026/00480).**

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden har inlett planläggning inom Täfteå 2:10 (BN-2022/02100) samt Täfteå 2:14 (BN-2025/00423).

Syftet med detaljplanerna är att skapa planmässiga förutsättningar för olika typer av bostäder som anpassas till omgivande bebyggelsestruktur, samt att utveckla kopplingar till omgivande områden och ta höjd för framtida utbyggnad. Förutsättningar för kommunal service ska även beaktas utifrån närområdets samlade behov.

Eftersom områdena är geografiskt närliggande och planläggningen har ett gemensamt övergripande syfte bedöms det lämpligt att hantera dem inom ramen för ett gemensamt planärende.



Planområdena Täfteå 2:10 och Täfteå 2:14

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-11-02

Beredningsansvariga

Kajsa Jacobsson, planarkitekt
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till
Sökande i ärende BN-2025/00423 och BN-2022/02100.

§ 259

Diarienr: BN-2023/00198

Bygglovsavdelningen informerar, november

Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

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

- Ärendemängd, beslut och ekonomi under oktober
- Ärenden av särskilt intresse under perioden
    - Renen 3, Renen 4 och Umeå 8:3
- Övrig information från verksamheten

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-11-04

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

§ 260

Kassjö 2:17

Diarienr: BN-2026/00414 (BN 2026–000924)

Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Beslut

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

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

2. **Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 444 kr enligt tabell A11.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.**

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

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan ligger inom ett område som i områdesbestämmelserna är reserverat för skidsport. Dock ligger skidsportsanläggningen i områdets nordöstra del och ansökan är i den sydvästra delen. Byggnadsnämnden anser därför att de sökta lokaliseringarna inte förhindrar nyttjandet av skidsportanläggningen.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att positivt förhandsbesked kan ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Kassjö:17. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelse 2480-P95/7.

Sökanden har tidigare ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom samma fastighet. I den tidigare ansökan föreslogs att samtliga tre tomter skulle lokaliseras på samma sida av den befintliga vägen, det vill säga på vägens västra sida.



Det tidigare ärendet, BN-2023/01254, behandlades av byggnadsnämnden. Byggnadsnämnden beslutade att avslå ansökan den 18 oktober 2023, § 244. Skälet till avslaget var att den föreslagna bebyggelsen berörde mark som enligt gällande områdesbestämmelser är avsatt för annan markanvändning. Området är utpekat som Y-område, det vill säga skidsportområde.

Den nu aktuella ansökan innebär en liten förändrad lokalisering av tomterna. Avsikten är att en av tomterna ska lokaliseras på vägens östra sida, medan de två övriga tomterna ska placeras på vägens västra sida. Trots den förändrade lokaliseringen kommer den föreslagna bebyggelsen även i den aktuella ansökan att beröra mark som enligt gällande områdesbestämmelser är utpekad som Y-område, det vill säga skidsportområde.

Berörda grannar och remissinstanser har getts möjlighet att yttra sig i ärendet. Det har inte inkommit några negativa synpunkter från berörda grannarna.

Vakin och Umeå Energi har inget mot berörda åtgärden.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har yttrat sig i ärendet. Deras yttrande biläggs i sin helhet.

Upplysning
Bygglovsavdelningen konstaterar att marken inom den aktuella lokaliseringen är brant, vilket innebär krävande förutsättningar för en eventuell byggnation.

Om ett positivt förhandsbesked skulle komma att meddelas och bygglov därefter söks, kan den branta terrängen medföra krav på att byggnadens placering och utformning anpassas till platsens förutsättningar. Vid en sådan bygglovsprövning kan det bland annat krävas att särskild hänsyn tas till landskapsbilden, befintliga markförhållanden och naturförutsättningar.

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-03
Ansökan, inkommen 2026-09-08
Situationsplan, inkommen 2026-09-08
Inkomna remissvar från remissinstanser
Inkomna yttrande från berörda grannarna

Beredningsansvarig/Föredragande
Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet
Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Positivt förhandsbesked.

Maria Olsson (V) med instämmande av Jennifer Forssell (MP) – Negativt förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning
Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut. Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus.

Upplysningar

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

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

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

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

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

Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande

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

§ 261

Degernäs 51:2

Diarienr: BN-2026/00467 (BN 2026–000923)

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

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

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

Motivering till beslutet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Degernäs 51:2, skifte 3. Området omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

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

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

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

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

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

Bygglovsavdelningen bedömning är att lokaliseringen av aktuell åtgärd inte stämmer överens med Umeå kommuns översiktsplan, då den ligger inom vägreservat för infrastruktur R8 enligt översiktsplanens fördjupningar för Umeå. Detta område är ett reservat för E4 väg, och inom detta tillåts ingen verksamhet eller bebyggelse som påverkar möjligheten att ianspråkta reservatet. Ny bebyggelse bedöms inte vara lämplig att lokalisera på den föreslagna platsen innan lokaliseringen av den framtida vägdragningen är mer preciserad.

Sökta tomtplatser är även inom Natura 2000 Umeälvens delta och slätter och det har inte utretts vidare.

Sökande har inlämnat ett yttrande att syftet med placering på platsen är att detta är en av endast ett fåtal platser som sökande har tillgång till som är lämplig att stycka av tomter till försäljning, och alla de andra platserna har samma problematik med Natura 2000 och R8 reservat. Tomterna har efterfrågats av bekanta till sökande som önskar flytta in i byn. Detta då situationen verkar vara den att byggnation numera i regel godkänns i R8 reservatet. Det finns ett flertal villor i närområdet som har byggts de senaste åren och ännu många fler om man går lite längre tillbaka.

Bygglovsavdelningen vill tydliggöra att det inte finns någon regel att byggnationer godkänns inom R8 vägreservat och att vägreservatet är gällande. Bygglovsavdelningen har genomfört en översiktlig granskning av

närområdet och det finns beviljade förhandsbesked inom vägreservatet R8 och natura 2000. År 2013 beviljades förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på de närliggande fastigheterna Degernäs 51:5, Degernäs 51:6 och Degernäs 51:8.

Utifrån det beskrivet ovan och att infrastrukturreservat i Umeå kommuns översiktsplan bedöms vara relevanta för att lösa flera framtida utmaningar relaterade till transportflöden i kommunen. Bedömningen att sökta tomtplatser inte är lämpliga på den avsedda platsen och därför finns inte förutsättningar för att ge ett positivt förhandsbesked.

Eftersom ansökan inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja förhandsbesked ska förhandsbesked inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus inom fastigheten Degernäs 51:2. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-02
Ansökan, inkommen 2026-09-08
Situationsplan, inkommen 2026-10-11
Yttrande sökande, inkommet 2026-10-11

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Negativt förhandsbesked 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 ge negativt förhandsbesked i enlighet med tjänsteskrivelsens förslag till beslut.

Upplysningar

Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande

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

§ 262

Långmyran 23
Diarienr: BN-2026/00423 (BN 2026–000749)

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus med fasadändring och tillbyggnad av komplementbyggnad samt rivningslov för rivning av befintligt flerbostadshus och komplementbyggnader

Beslut

1. **Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus med fasadändring och tillbyggnad av komplementbyggnad samt rivningslov för rivning av befintligt flerbostadshus och komplementbyggnader.**

   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 61 132 kr enligt tabell A02.11 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

Nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus med fasadändring och tillbyggnad av komplementbyggnad
Ansökan avviker från detaljplanen avseende bland annat byggnadshöjd. Byggnadsnämnden anser att avvikelserna kan accepteras då planens syfte till stor del uppfylls. Avseende friyta noterar nämnden att stora kommunala parkområden finns i närområdet. Hänsyn är även tagen till det låga antalet

bostäder som byggs i rådande lågkonjunktur samtidigt som behovet av bostäder är stort.

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

Rivning av befintligt flerbostadshus och komplementbyggnader
Enligt 9 kap. 75 § PBL ska kommunen ge rivningslov för en åtgärd som avser ett byggnadsverk eller en del av ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser. Rivningslov får dock inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde, vilket framgår av 9 kap. 76 § PBL. Den sökta åtgärden innebär rivning av befintligt flerbostadshus mot norr och komplementbyggnader på berörda fastigheten enligt inlämnade situationsplan. Byggnaderna omfattas inte av något rivningsförbud och inte heller bör byggnaderna bevaras på grund av dess värde. Eftersom ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus med fasadändring, tillbyggnad av komplementbyggnad samt rivning av befintliga komplementbyggnader på fastigheten Långmyran 23. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2020/16.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-11
Ärenderedogörelse, daterad 2026-11-04
Ansökan, inkommen 2026-06-26

Situationsplan, inkommen 2026-09-14
Markplaneringritning, inkommen 2026-09-14
Illustration, inkommen 2026-09-14
Planritning för befintliga flerbostadshuset, källarvåning med entréplan, ÖK 40, inkommen 2026-09-14
Planritning-A-40-1-4003_-_Plan_13_&_takplan för ÖK 40, inkommen 2026-06-26
Planritning för tillbyggnad av flerbostadshus, plan 12, ÖK 40, inkommen 2026-06-26
Sektionsritning för tillbyggnad av flerbostadshus, ÖK 40, inkommen 2026-06-26
Fasadritningar för tillbyggnad av flerbostadshus, ÖK 40, inkommen 2026-06-26
Fasadritningar för tillbyggnad av flerbostadshus mot norr, ÖK 40, inkommen 2026-06-26
Plan_13 och takplan och sektionsritning för nybyggnad av flerbostadshus, ÖK 44, inkommen 2026-06-26
Plan/sektionsritning för nybyggnad av flerbostadshus, ÖK 44, inkommen 2026-09-14
Fasadritning för nybyggnad av flerbostadshus, ÖK 44, inkommen 2026-08-11
Fasad- och sektionsritning för Komplementbyggnad, inkommen 2026-09-14
Projekteringsdokumentation, inkommen 2026-08-11
Övrigt, Ytsammanställning, inkommen 2026-09-14
Följebrev från sökande, inkommen 2026-09-14
Inkomna remissvar från remissinstanser
Inkomna yttrande från berörda grannarna

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Maria Olsson (V) – Bifall även till den del av ansökan som avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tillbyggnad av flerbostadshus med fasadändring och tillbyggnad av komplementbyggnad.

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

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
Bostadsrättsförening Långmyran 22

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

§ 263

Innertavle 9:88
Diarienr: BN-2026/00459 (BN 2026–000910)

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad

Beslut

1. **Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad.**

   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 19 948 kr enligt tabell A01.03 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 ligger inom vägreservat för framtida E4 dragning. Dock ligger lokaliseringen så att bebyggelseområdet inte utvidgas i västlig riktning mot reservatets kärna utan väl följer den befintliga bebyggelsen.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att bygglov kan beviljas.

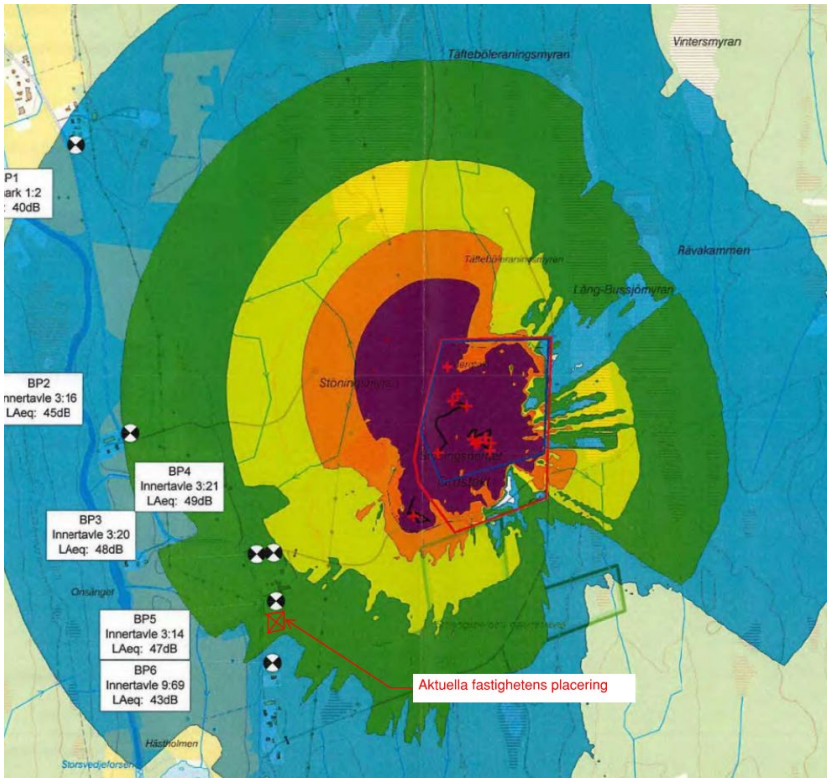
Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad på fastigheten Innertavle 9:88. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Den sökta åtgärden avser nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Den sammanlagda byggnadsarean för byggnaderna uppgår till cirka 275 m². Enbostadshuset uppförs i en våning och får en bruttoarea om cirka 157 m². Fasaderna utförs med stående träpanel i brungrå kulör. Taken beläggs med svarta betongpannor. Byggnaden bedöms uppfylla kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt vara lämplig för sitt avsedda ändamål.

Berörda grannar och remissinstanser har getts tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga negativa synpunkter har inkommit. Vid ett eventuellt beviljande av bygglov ska relevanta upplysningar och eventuella villkor från remissinstanserna beaktas av sökanden vid genomförandet av åtgärden.

I närheten av den aktuella fastigheten ligger NCC bergtäkt på Stöningsberget. Enligt framtagen bullerutredning beräknas ljudnivåerna vid de planerade nybyggnationerna understiga gällande riktvärden för industribuller och verksamhetens nuvarande bullervillkor. Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att verksamheten inte medför risk för olägenhet till följd av buller. Fastigheten är belägen inom det grönmarkerade området i bullerkartan, vilket indikerar en lägre beräknad bullerpåverkan från bergtäkten. Bilden nedan visar en överlagring av den aktuella fastigheten på bullerutredningen.



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-26
Ansökan, inkommen 2026-09-03
Situationsplan, inkommen 2026-09-03
Nybyggnadskarta, inkommen 2026-09-03
Planritning, inkommen 2026-10-01
Fasadritning, inkommen 2026-10-01
Sektionsritning, inkommen 2026-10-01
Fasadritningar för garaget, inkomna 2026-10-01
Plan och sektionsritning, inkommen 2026-10-01
Marklinjer, inkommen 2026-10-01
Följebrev från sökande, inkommet 2026-10-01
Yttrande från remissinstans
Yttrande från grannarna

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

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 ordförandens förslag att bevilja ansökan om bygglov.

Upplysningar

Kungörelse

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

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”

§ 264

Västerteg 13:81
Diarienr: BN-2026/00468 (BN 2026–000722)

Rivningslov för rivning av fritidshus (stuga 65) och komplementbyggnad

Beslut

1. **Byggnadsnämnden avslår ansökan om rivningslov för rivning av fritidshus (stuga 65) och komplementbyggnad.**

2. **Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 7 722 kr enligt tabell A10.02 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.**

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

Motivering till beslutet

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

Ansökan avseende rivning av fritidshus (stuga 65) och tillhörande komplementbyggnad. Berört fritidshus tillhör de s.k. sommar- eller sportstugorna som introducerades på 1910-talet och som var byggda för ett liv ute i naturen vid Nydalasjön.

Ansökan uppfyller inte kraven för att beviljas rivningslov utifrån 9 kap. 75 och 76 §§ PBL, eftersom både själva stugan och hela stugmiljön där stugan ingår är att betrakta som en värdefull kulturhistorisk miljö och bör bevaras.

Berörd stuga nr 65 är inkluderad inom *Fritidsstugor vid Nydalasjön – Kulturhistorisk inventering 2006* och har värderats med klass 2, som motsvarar den näst högsta värdering utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv. Enligt inventeringen är det en timrad stuga med pannplåt, troligen uppförd på Haga 1888 som tillfälligt bostad efter stadsbranden. Sannolikt flyttad till sin nuvarande plats på 1940-talet. Brokvist mot sjösida har tillkommit senare. Äldre uthus finns på tomten. Fin äldre stuga men något förvanskad. Kopplingen till staden är dock speciell och intressant.

Anledningen varför stugan och komplementbyggnaden avses rivas är enligt sökande för att den brunnit 19 juni 2026. Stugan skadades av branden och av det efterföljande brandsläckningsarbetet. Utöver det är byggnaden i dåligt skick i övrigt. Sammantaget skriver sökande att fritidshuset och förrådsbyggnad ska rivas för att marken då kan ges tillgång till en bredare allmänhet. Sökande önskar ett snabbt rivningslov kan ges, då stugan står delvis öppen efter branden och det är svårt att upprätthålla bra avstängningar.

Remissinstans Västerbottens museum är hörda och skriver att hela stugmiljön måste betraktas som en värdefull kulturhistorisk miljö. Den kulturhistoriska värderingen av de enskilda stugorna och indelningen i olika klasser innebär en sammanvägning av olika värdekriterier där ett tidstypiskt bevarat utseende varit överordnat. Även miljön kring stugan, d.v.s. tillhörande uthus och tomtens utseende, har spelat viss roll vid värderingen. Stugans tekniska skick har endast behandlats översiktligt och har inte haft avgörande betydelse för värderingen.

Västerbottens museum skriver vidare att på senare år har flertalet fritidsstugor varit föremål för rivningsansökningar och det ligger ett överhängande hot att miljön försvinner helt och läsbarheten om platsens historia går om intet. Med byggnadens historia bör den också betraktas som särskilt värdefull då den ursprungligen uppfördes före 1920. De skador som framträder på bifogade bilder bedöms vara tämligen enkla att åtgärda. Timmerkonstruktionens beskaffenhet tillåter att byta skadade delar. Underlåtelse att hålla byggnaden i ett vårdat skick strider därtill mot 8 kap. 14 § PBL.

Bygglovsavdelningen har genomfört platsbesök och byggnaden är igenspikad och berörd brandskada går att se på bilder från sökande och bygglovavdelningen. Bygglovsavdelningen delar Västerbottens museets bedömning och även om stugan och förrådet är i ett sämre skick bör stugan restaurera och återställas i stället för att rivas. Alternativt bör en certifierad sakkunnig bedöma byggnadernas skick innan rivningslov ges.

Eftersom ansökan inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser rivningslov för rivning av fritidshus (stuga 65) och komplementbyggnad på fastigheten Västerteg 13:81. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P43/1985.

Berört fritidshus tillhör de s.k. sommar- eller sportstugorna som introducerades på 1910-talet och var byggda för ett liv ute i naturen vid Nydalasjön. Industrialiseringen skapade behov av fritid, friluftsliv och idrott, och att återknyta till landsbygden och naturen. Från början var det främst medelklassen som hade möjlighet att skaffa en stuga. Arbetarklassen var till en början hänvisad till koloniträdgårdarna. Förbättrade ekonomiska och sociala villkor ledde till att sommarboendet blev möjligt för en ännu större allmänhet under det tidiga 1900-talet. Semesterlagstiftningens tillkomst på 1930-talet var ytterligare en bidragande faktor till uppförandet av sport- och fritidshusområden som kom att byggas under 1930–40 och 50-talen.

I början av 1900-talet byggdes de första sommarstugorna vid den nordöstra stranden av sjön. De följdes snart av fler och även i söder började stugor uppföras under 1920-talet. De som byggde stugorna var militärer, lägre tjänstemän, arbetare och kopplingen med idrottsrörelsen var också stark. Under 1930-talet ökade stugbyggandet och i slutet av decenniet torde det ha funnits åtminstone ett tjugotal stugor vid sjön. Under decennierna som följde skedde viss okontrollerad ökning av stugbebyggelsen. I samband med att nya stadsdelar Mariehem och Tomtebo planerades bedömdes att området kring sjön skulle komma att behövas för det rörliga friluftslivet och att stugorna på sikt skulle tas bort.

Sedan kommunen 1983 beslutade att stugorna skulle rivas har antalet successivt minskat till mindre än hälften från som mest 141 stugor till 64 (2007) och ännu mindre idag när flera till redan har försvunnit. 2021 har kommunen beviljat rivningen av 15 ytterligare stugor som inte bedömdes som värdefulla, de flesta på den sydvästra stranden.

I *Översiktsplan Umeå kommun – Fördjupningen för Nydala (antagen av KF 29 okt 2012)* utreddes frågan om stugmiljön och bedömdes att den var då förändrad i synnerhet strandremsorna där många stugor har rivits och bebyggelsen från Mariehem, universitet och Tomtebo tränger på. Riktlinjer för Nydalastugorna är:

- Att bevara ett område vid nordöstra delen av Nydalasjön, där en kärna av kulturhistoriskt små och förhållandevis oförvanskade fritidshus ligger belägna ovanför den strandnära vägen, förses med områdesbestämmelser.

- Några skyddsvärda stugor från övriga områden kring Nydalasjön (södra delen) flyttas till tomtluckor i skyddsområdet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-10-30
Ansökan, inkommen 2026-06-23
Situationsplan, inkommen 2026-09-08
Ortofoto, inkommet 2026-09-08
Foton, inkomna 2026-06-23
Yttrande från remissinstans, inkommet 2026-09-25
Foton från platsbesök, 2026-09-22

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Avslag till ansökan om rivningslov 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 rivningslov 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”

§ 265

Balder 8 och Balder s:1
Diarienr: BN-2026/00469 (BN 2026–000938)

Bygglov för ändrad användning av affärs- och kontorshus avseende handel och kontor till vård och kontor

Beslut

1. **Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning av affärs- och kontorshus avseende handel och kontor till vård och kontor.**

2. **Byggnadsnämnden beviljar startbesked för ändrad användning av affärs- och kontorshus avseende handel och kontor till vård och kontor.**

   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 21 878 kr enligt tabell A2.29 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 19 948 kr och en genomförandeavgift på 1 930 kr. Fakturan skickas separat.**

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan innebär bygglov för ändrad användning av affärs- och kontorshus avseende handel och kontor till vård och kontor. Byggnadsnämnden anser att den ändrade användningen ligger mycket nära planens syfte. Därtill finns ett positivt planbesked för fastigheten där planen kan justeras så att planenlighet uppnås.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av affärs- och kontorshus avseende handel och kontor till vård och kontor på fastigheterna Balder 8 och Balder s:1. Fastigheterna omfattas av detaljplanerna 2480K-P97/58, 2480K-P99/38, 2480K-P99/87 och 2480K-P13/12.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-02
Ansökan, inkommen 2026-09-11
Situationsplan, inkommen 2026-10-07
Planritningar, inkomna 2026-10-07
Sektionsritningar, inkomna 2026-09-28
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) och Robert Axebro (C) – Bifall 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.

Verkställbarhet

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

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

Laga kraft

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

Slutbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande
Fastighetsägare om annan än sökande

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

§ 266

Flötet 2

Diarienr: BN-2026/00470 (BN 2026–000692)

Bygglov för nybyggnad av garage

Beslut

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

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

2. **Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 12 226 kr enligt tabell A1.11 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.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av garage och det är ett ersättningsgarage till garaget som tidigare brunnit ner. Garage som brunnit ner beviljades rivningslov i ärende BN 2025–001441, 2025-12-19.

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

Sökt nybyggnad av garage placeras angränsande tomtgräns mot grannfastighet och 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, gäller. I övrigt bedöms åtgärden överensstämma med detaljplanen och är anpassad till rådande stads- och landskapsbild.

39 § byggnadsstadgan 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. Sökt garage placeras angränsande tomtgräns och därmed närmare tomtgräns än 4,5 m och särskilda skäl till placeringen saknas.

Grannar är hörda och synpunkter har inkommit, dock inte från grannfastighet som sökt garage angränsar mot. Med hänsyn till att särskilda skäl saknas är bedömningen att det saknas förutsättningar för medgivande om undantag från bestämmelsen i 39 § byggnadsstadgan beträffande placering närmare tomtgräns, som ska betraktas som en planbestämmelse i detta fall.

Ansökan innebär avvikelse mot detaljplanen avseende att garaget placeras närmare tomtgräns än 4,5 m. Det innebär att ansökan inte uppfyller förutsättningarna för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 56 § PBL.

Av 9 kap. 60 § 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.

Grannar är hörda och synpunkter har inkommit från fastighetsägare på Flötet 3 som skriver att detaljplan bör efterföljas på grund av radhusområde med fem likvärdiga garage.

Sökt garage är ett ersättningsgarage till garaget som brunnit ner. Garaget som tidigare stod på platsen placerades angränsande tomtgräns likt nu sökt garage. Sökt garage arkitektur och utformning blir liknande tidigare garage och får lika kulör och material med fasad stående träpanel i röd kulör och taket är svart plåt. Bredden på sökt garage är lika som tidigare garage, 4,5 m. Det som skiljer är att det tidigare garagets långsida var 6 m och nu sökt garage är 8,5 m. Det innebär att tidigare garage BYA var 27 kvm och nu sökt garage är cirka 38 kvm BYA och därmed cirka 11 kvm större än tidigare garage på platsen. Byggrätten på fastigheten för komplementbyggnader är 40 kvm BYA och sökt garage ryms inom byggrätten. Placeringen blir i anslutning till befintlig infart och 6,5 m från tomtgräns mot gata likt tidigare garage på platsen. Sökt garage byggs 2,5 m

närmare radhuset än tidigare garage och i dagsläget står en bygglovsbefriad komplementbyggnad där, tidigare benämnt som ”friggebod” som tas bort i samband med nybyggnationen.

En översiktlig granskning av närområdet har genomförts och berört område är ett tätbebyggd villa- och radhusområde med fristående och sammanbyggda garage. Bebyggelsen i närområdet har likvärdig arkitektur och kvarteret har ett utmärkande bebyggelsemönster. Efter gatan är samtliga fristående garage beviljade bygglov närmare tomtgräns än 4,5 m och nästan alla är placerade angränsande tomtgräns.

Bygglovsavdelningen saknar tillgång till beslutsmotiveringarna till ursprungliga bygglov för berört kvarter i tätorten Holmsund, dessa försvann troligen 1974 när Holmsund kommun slogs samman med Umeå kommun. Det som finns tillgängligt från ursprungliga bygglov för berört kvarter är ritningsmaterialet och det är daterat 1971. Eftersom beslutsmotiveringar saknas vet vi inte om garagen i området är beviljade planenligt, med dispenser eller avvikelser. Det finns beviljade bygglov på senare år för komplementbyggnader på berört kvarter. Senast beviljade komplementbyggnad med avvikelse för placering närmare tomtgräns än 4,5 m är på fastigheten Nätet 2 som beviljades bygglov 2026-10-09.

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. Sökt garage innebär att hela garaget på cirka 38 kvm BYA placeras inom 4,5 m från tomtgräns mot granne. Garaget är 11 kvm BYA större än tidigare garage på platsen och övriga garage efter radhuslängan, dock är fristående garage på andra sidan gata i liknande eller större storlek än sökt garage. Sökt garage är större än tidigare garage på platsen men bedöms inte vara väsentligt större. Garagets utformning bedöms vara varsamt utförd och byggnaden ges en tydlig koppling på tomten och till radhusområdet med hänsyn till material- och kulörval. Garaget bedöms inte medföra någon omgivningspåverkan som innebär fara för människors hälsa och säkerhet och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet på annat sätt.

Inom berörd radhuslänga är alla utom ett garage placerad angränsande tomtgräns och fristående garage på andra sidan gatan är samtliga utom ett garage placerade angränsande tomtgräns. Sökt placering är den mest lämpliga på tomten då infart finns på platsen och det har stått ett garage tidigare på platsen. Samtliga fristående garage efter radhuslängan är placerade på den västra delen av fastigheterna mot förgårdsmark mot gata. Placeringen innebär att inga ledningar under mark behöver dras om eller att infarten behöver flyttas. Fastighetens bredd är 12,99 m och ett planenligt förslag skulle innebära att garaget ska placeras mitt på fastigheten och inte vara bredare än 4,33 m. En planenlig placering bedöms som olämplig och inte anpassad till vare sig radhuslängan eller området i stort. Bedömningen är att garagets placering inte får prejudicerande verkan för området eftersom garagen i området redan har den här typen av placering generellt.

Sökt garage bedöms vara anpassad till den sammanhängande karaktären av radhuslängan och bebyggelsemiljön i kvarteret i stort samt att placeringen följer bebyggelsemönstret efter gatan. Byggnaden har en god kulör- och materialverkan. Byggnaden bedöms bidra till ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. Utifrån förutsättningarna i detta fall bedöms avvikelsen kunna ses som liten och förenlig med detaljplanens syfte enligt 9 kap. 60 § PBL.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten Flötet 2. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P HO A1/33.

Grannar är hörda och synpunkter har inkommit från fastighetsägare Flötet 3

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-06
Ansökan, inkommen 2026-06-14
Situationsplan, inkommen 2026-09-16

Planritning, inkommen 2026-09-16
Fasadritning, inkommen 2026-09-16
Sektionsritning, inkommen 2026-09-16
Yttrande från sakägare Flötet 2 inkommet 2026-10-02
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Beslutsordning

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

Upplysningar

Kungörelse

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

Laga kraft

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

Verkställbarhet

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

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

Startbesked

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

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

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

Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande
Fastighetsägare om annan än sökande
Fastighetsägare Flötet 3

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

§ 267

Degernäs 14:8
Diarienr: BN-2026/00471 (BN 2026–000873)

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

Beslut

1. **Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad.**

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

2. **Linus Sandström är kontrollansvarig för projektet.**

3. **Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 948 kr enligt tabell A1.03 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 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.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att bygglov kan beviljas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad på fastigheten Degernäs 14:8. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-02
Ansökan, inkommen 2026-08-20
Situationsplan, inkommen 2026-09-17
Plan- och sektionsritning, inkommen 2026-08-26
Fasad-, plan- och sektionsritning, inkommen 2026-09-05
Fasadritning, inkommen 2026-08-20
Fasadritningar med marklinjer, inkomna 2026-09-05
Fasadritningar med marklinjer, inkomna 2026-09-17
Fasadritningar med marklinjer, inkomna 2026-08-20
Yttranden från remissinstanser
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Beslutsordning

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

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”

§ 268

Ön 4:34
Diarienr: BN-2026/00472 (BN 2026–001083)

Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus

Beslut

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

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

2. **Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 12 226 kr enligt tabell A1.20 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

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

Sökt fasadändring innebär att två befintliga fönster på fasad mot väster ombyggs till en balkongdörr och ett större fönster. Sökt fasadändring överensstämmer med detaljplanen, är lämpad på platsen och med hänsyn till stads- och landskapsbilden.

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

Tillbyggnad av enbostadshus
Ansökan gäller att komplettera en tidigare bostad som under en tid planerats och använt som kontor med en garagebyggnad. Byggnadsnämnden anser att tillbyggnaden är nödvändig för att bostaden ska kunna nyttjas på ett rimligt sätt.

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 bygglov för fasadändring och tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Ön 4:34. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P98/79.

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

Beslutsunderlag
Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-04
Ansökan, inkommen 2026-10-19
Situationsplan, inkommen 2026-10-28
Planritning, inkommen 2026-10-28
Fasadritningar, inkomna 2026-10-28
Sektionsritning, inkommen 2026-10-30
Foto, inkommet, 2026-10-30
Relationsritning fasadritning, 2026-11-04
Yttrande från sökande, inkommet 2026-11-02
Yttranden från remissinstanser
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande
Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

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

Maria Olsson (V) – Bifall till bygglov för fasadändring och avslag till bygglov för tillbyggnad enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut. Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om bygglov i sin helhet.

Upplysningar

Kungörelse

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

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”

§ 269

Mandelriskan 6

Diarienr: BN-2026/00473 (BN 2026–000848)

Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning del av carport

Beslut

1. **Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av garage och rivningslov för rivning av del av carport.**

   Beslutet villkoras med:

   - Enligt 9 kap. 105 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bygglovet innehålla de villkor som följer av 73, 81, 82, 83, 84 eller 92 § eller behövs i övrigt.

     Befintliga infarter tas bort och rivningsarbeten ska vara klara innan slutbesked ges. Detta eftersom all byggrätt på fastigheten utnyttjas i nu sökt bygglov och om carporten är kvar i nuvarande storlek när garaget tagits i bruk överskrids byggrätten på fastigheten. I och med en ny infart byggs behöver de två befintliga infarterna tas bort, det ska endast finnas en infart på fastigheten. Gator och parker tillstyrker ansökan om befintliga två infarter tas bort och ersätts med en ny infart.

2. **Byggnadsnämnden beviljar startbesked för nybyggnad av garage och rivningslov för rivning av del av carport.**

   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.**

   Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. Innan åtgärden

får tas i bruk behövs ett slutbesked. Läs mer om slutbesked under *Upplysningar.*

4. **Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 13 513 kr enligt tabell A1.11 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 12 226 kr och en genomförandeavgift på 1 287 kr. Fakturan skickas separat.**

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Sökta åtgärder innebär bygglov för nybyggnad av garage och rivning av del av carport som är sammanbyggd med enbostadshuset inom planlagt område. Förslaget innebär även att en ny infart till garage tillkommer och de två befintliga infarterna på fastigheten tas bort. Infart till källare avses fyllas igen och infart till carport tas bort.

Rivning av del av carport på enbostadshus

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

Del av carport på enbostadshus som ska rivas omfattas inte av något rivningsförbud och behöver inte heller bevaras på grund av deras värden.

Eftersom del av carport på enbostadshus som rivs uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov ges.

Nybyggnad av garage

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. PBL innebär bygglovet en liten avvikelse samt att kraven i 9 kap. 62 § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller

inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls samt att i enlighet med 9 kap 64 § PBL att liknande avvikelser godtagits sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av garage samt rivningslov för del av carport på fastigheten Mandelriskan 6. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P133/1957.

Om bygglovet beviljas ska bygglovet villkoras att befintliga infarter tas bort och rivningsarbeten ska vara klara innan slutbesked ges. Eftersom all byggrätt på fastigheten utnyttjas i nu sökt bygglov behöver bygglovet villkoras att del av carport ska vara rivna när garaget är uppfört om bygglovet beviljas. Enligt 9 kap. 105 § PBL ska bygglovet innehålla de villkor som följer av 73, 81, 82, 83, 84 eller 92 § eller behövs i övrigt.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-04
Ansökan, inkommen 2026-08-17
Situationsplan, inkommen 2026-10-25
Fasad-, plan- och sektionsritning, inkommen 2026-08-17
Yttrande från sökande, inkommet 2026-10-11
Yttranden från remissinstanser
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M), Maria Olsson (V) och Jennifer Forssell (MP) – Bifall även till den del av ansökan om avser bygglov för nybyggnad av garage.

Beslutsordning

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

Upplysningar

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

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

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

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

Slutbesked
Innan åtgärden får tas i bruk behövs ett slutbesked ges innan lovets giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behövs intygande att åtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och startbesked. Detta görs enklast via e-tjänsten shb.umea.se/ume-bygg-slut

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

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

Bilagor till beslutet
Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges
Sökande
Fastighetsägare om annan än sökande

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

§ 270

Börtingen 1
Diarienr: BN-2026/00474 (BN 2026–000928)

Bygglov i efterhand för solenergianläggning på tvåbostadshus

Beslut

1. **Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov i efterhand för solenergianläggning på tvåbostadshus.**

2. **Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 11 583 kr enligt tabell A1.31 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.**

Motivering till beslutet

Av 9 kap. 37 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår det att det krävs bygglov för fasadändring om åtgärden avser en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § första stycket.

Enligt 9 kap. 56 § PBL ska kommunen ge bygglov för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda. Ändringar av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till dess karaktärsdrag och tar tillvara dess tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden, vilket framgår av 8 kap. 17 § PBL. En byggnad som är särskilt värdefull får inte heller förvanskas, enligt 8 kap. 13 § PBL.

Av 2 kap. PBL framgår att hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen. Åtgärden ska vara lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, enligt 2 kap 6 § PBL.

Ansökan avser bygglov i efterhand för solenergianläggning på ett tvåbostadshus inom planlagt område. Solenergianläggningen består av 26 svarta solcellspaneler som är monterade ovanpå tvåbostadshusets röda

tegeltak. Solcellspanelerna är placerade på den södra sidan av taket och de är symmetriskt placerade på takfallet och följer takets lutning.

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

Med hänsyn till den aktuella byggnadens ålder, att den har ett dokumenterat värde och att byggnaden har en hög ambitionsnivå i sin gestaltning bedöms byggnaden vara en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap. 13 § PBL. Det innebär att det är utökad lovplikt på byggnaden och lovpliktigt för uppsättning av solcellsanläggning på berörd byggnad.

Fastigheten ligger inom detaljplan och sökt åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Byggnaden är utpekad som en särskilt värdefull byggnad i byggnadsordningen för Teg. Byggnaden beskrivs i byggnadsordningen som ett tvåfamiljs egnahem som flyttats till nytt läge på tomten. Byggnaden har ett sadeltak med tvåkupigt lertegel, fasad med locklistpanel och sexrutors mittpostfönster, knutpilastrar med fina krön och dekorativt avslutade vindskivor. Veranda i två plan på entrésidan. Ursprungliga verandafönster i sen tid ersatta av nya med för huset främmande proportioner.

Västerbottens museum är hörd som remissinstans och skriver att generella rekommendationer för solpaneler är att de ska placeras med omsorg, helst inte i framträdande lägen. Vid etablering av solpaneler på byggnader med höga kulturhistoriska värden gäller det att särskild hänsyn tas till värdebärande karaktärsdrag. För Börtingen 1 är taket en sådan värdebärande egenskap. Västerbottens museum anser att åtgärden förändrar takets uttryck på ett sätt som påverkar byggnadens

kulturhistoriska värden negativt, 8 kap. 13 § PBL. Installationens placering är inte förenlig med krav på anpassning och god helhetsverkan, 2 kap. 6 § PBL.

Västerbottens museum skriver vidare att ett förvanskningsförbud inte är ett förändringsförbud. Nya tillägg ska underställa sig befintligt, vara väl anpassade för att inte förvanska byggnadens karaktär. Det hade varit mer lämpligt om solcellspanelerna placerats på yta som är mindre synlig från väg eller gata. Exempelvis vid lägre lutande tak eller carport, alternativt fristående. Med hänvisning till ovanstående bedömer Västerbottens museum att det finns tillräckliga skäl att avslå ansökan. Däremot kan en alternativ placering inom fastigheten vara möjlig.

Sökande har inlämnat egna skrivelser och ett utlåtande från sakkunnig som kan läsas i sin helhet i bilaga till beslut. Sökande skriver att solcellerna installerades december 2023 och ifrågasätter lovplikten samt Västerbottens museets yttrande. Sökande skriver att flytta solcellerna i enlighet med remissinstansen förslag är inte ett alternativ och sökande vill därför få såväl lovplikten som nuvarande placering av solcellerna prövad. Sökande ifrågasätter Västerbottens museets yttrande där de hänvisar till lagstiftning som inte är relevant för aktuell byggnad. Det ger missvisande underlag för bedömningen att byggnaden är särskilt värdefull och att installation av solceller därför är lovpliktig.

Certifierad sakkunnig i kulturvärden som har utrett frågan om byggnadens kulturhistoriska och miljömässiga värde för att bedöma vad det kulturella värdet skulle bestå av samt om muséets yttrande är relevant då det kan ha en avgörande betydelse för beslutet. Sakkunnig hänvisar till att i byggnadsordningen påstås byggnaden vara byggd före 1920 men är byggd 1927 enligt tillsynsprotokoll. Sakkunnig hänvisar till beskrivningen av byggnaden i byggnadsordningen och anger att det inte är en karaktärsbeskrivning som skulle föranleda att den är särskilt unik, skulle ha särskilt kulturhistoriska värden eller att byggnadsstilen präglas av 1920-talsklassicism. Sakkunnig beskriver byggnaden som ett ordinärt 30-tals hus som blivit förändrad under tid på verandafasaderna och med de omgivande byggnaderna i kvarteret av blandad 60–70 tals arkitektur saknar den sammanhang som kanske skulle kunnat gett den högre värden.

En reversibel åtgärd som solceller bör enligt sakkunnig kunna godkännas i detta fall, och bör inte nekas endast för att byggnadens står med i en rådgivande skrift.

Sakkunnig ifrågasätter också lovplikten på solcellerna, att Byggnadsordningen och museets tolkningsföreträde kan i det här fallet ifrågasättas, samt framhäver vilka lagrum som ska prövas i bygglovet och hänvisar till rättsfall som prövats av mark- och miljööverdomstolen. Sakkunnig anser att engagemang som bidrar till att nå Umeå kommuns mål om att vara fossilfritt år 2040 ska premieras, och om inte ett permanent lov kan ges kan ett tidsbegränsat vara aktuellt. Sakkunnig hänvisar att mer anpassade solpaneler i annan färg och form kan bli möjliga i framtiden men finns inte idag.

Bygglovsavdelningen har tagit del av inkomna skrivelser och berörd byggnad bedöms vara särskilt värdefull, är specifikt utpekad i byggnadsordningen för Teg och är en s.k. 8:13-byggnad. Bedömningen är att det är utökad lovplikt på byggnaden och lovpliktigt för uppsättning av solcellsanläggning på berörd byggnad.

Bygglovsavdelningen har genomfört en översiktlig granskning av närområdet gällande solcellsanläggningar på enbostadshus. I närområdet och inom byggnadsordningen finns det enstaka byggnader med solcellsanläggningar, men ingen är på en specifikt utpekad byggnad i byggnadsordningen. Beviljade bygglov för solcellsanläggningarna på tak i området är svarta solcellsanläggningar på svarta tak och är placerade ovan eller intrigerade i taken.

Bygglovsavdelningens sammanvägda bedömning är att solcellsanläggningen på byggnaden har ett dominerade intryck på byggnaden och omgivningen samt har en framträdande roll i bebyggelsemiljön med hänsyn till byggnadens placering vid gatan.

Åtgärden bedöms ha en förvanskande effekt på byggnaden och svarta solcellspaneler på det röda tegeltaket påverkar helhetsintrycket av byggnaden som kräver stor varsamhet vid ändringar. Bygglovsavdelningen delar Västerbottens museums bedömning i avseendet att särskild hänsyn ska tas till värdebärande karaktärsdrag och att berörd byggnads tak har en

sådan värdebärande egenskap. Sökt solcellsanläggning förändrar takets uttryck på ett sätt som påverkar byggnadens kulturhistoriska värden negativt samt att placeringen inte är förenlig med krav på anpassning och god helhetsverkan.

Ansökan uppfyller därmed inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov i efterhand för solenergianläggning på tvåbostadshus på fastigheten Börtingen 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P77/1962. Det finn ett pågående tillsynsärende BN 2026–000497 för solcellsanläggning.

Sakkunnig hänvisar till tillsynsprotokoll att byggnaden uppförd 1927. Dessa uppgifter är hämtade från bygglovsarkivet och där finns det en ritning på berörd byggnad att byggnaden tilläts byggas 22 september 1927. I bygglovsarkivet finns även ett beviljat bygglov från 1967 för flytt av berörd byggnad till dess nuvarande placering.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-06
Ansökan, inkommen 2026-09-08
Foton, inkomna 2026-09-08
Situationsplan, inkommen 2026-09-25
Fasadritning, inkommen 2026-09-25
Yttranden/bemötande från sökande, inkomna 2026-10-28
Yttrande från sökande, inkommet 2026-11-06 (Yttrandet är ursprungligen från tillsynsärende BN 2026–000497 och inkom 2026-08-29)
Yttrande från remissinstans, inkommet 2026-10-13

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om bygglov i efterhand 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”.

§ 271

Lillskogen 3, Lillskogen 4 och Lillskogen 5
Diarienr: BN-2026/00481 (BN 2026–000978)

Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports och parkeringsplatser (Ny prövning)

Beslut

1. **Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports och parkeringsplatser (Ny prövning).**

2. **Byggnadsnämnden beviljar startbesked för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports och parkeringsplatser (Ny prövning).**

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

3. **Therese Nyman är kontrollansvarig för projektet.**

4. **Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. Den fortsatta hanteringen av projektet fram till att ett slutbesked ges kommer att ske i det pågående ärendet BN 2024–000123.**

5. **Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 4 665 kr enligt tabell A2.02 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 4 665 kr och en genomförandeavgift på 0 kr. Fakturan skickas separat.**

   Avgiften har satts ned med 75 % då ansökan innebär en förändring av motsvarande underlag tillhörande ett tidigare beslutat bygglov (18 661 kr).

Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Ansökan avviker från detaljplan då inget underjordiskt garage planeras, något som var intentionen i detaljplanen. Anledningen är de kraftigt förändrade ekonomiska förutsättningarna. Ansökan har dock lyckats lösa

nyttjande av byggrätt och friytor på ett väl fungerande sätt.
Byggnadsnämnden har den 13 juni 2024 beviljat bygglov på fastigheten. De förändringar som aktuell ansökan avser anser byggnadsnämnden vara av mindre betydelse och att de kan godtagas.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan innebär ny prövning av tidigare beviljat bygglov BN-2024/00123 som beslutades av byggnadsnämnden den 13 juni 2024, § 182.

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports och parkeringsplatser (Ny prövning) på fastigheterna Lillskogen 3, Lillskogen 4 och Lillskogen 5. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2022/1.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-11-03
Ansökan, inkommen 2026-09-28
Situationsplan, inkommen 2026-09-28
Planritning, inkommen 2026-09-28
Fasadritningar, inkomna 2026-09-28
Fasad, plan och sektionsritning, inkommen 2026-09-28
Yttranden från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

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 ordförandens förslag att bevilja ansökan om bygglov.

Upplysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

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

Laga kraft

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

Slutbesked

Den fortsatta hanteringen av projektet fram till att ett slutbesked ges kommer att ske i det pågående ärendet BN 2024–000123.

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”

§ 275

Diarienr: BN-2026/00009

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden oktober 2026

Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningsärenden under oktober 2026.

Ärendebeskrivning

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

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

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

2. Bostadsanpassning:
   - 148 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 1 540 846 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

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

Anmälningsärenden

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

Övrigt

- Rapport: Uppföljning inriktningsmål och program jan-aug 2026.

Beredningsansvarig
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Beslutsordning
Byggnadsnämnden beslutar att godkänna redovisningen.

§ 276

Diarienr: BN-2026/00462

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

Beslut

Byggnadsnämndens beviljar ansökan om särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage med 90 625 kronor (inkl. moms) enligt bifogat offert.

Ärendebeskrivning

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

Enligt beslut 2026-09-14 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 2026-10-28
Ansökan, inkommen 2026-10-28
Offert, daterat 2026-10-20

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutsordning

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

Beslutet ska skickas till
Sökande