

**Byggnadsnämnden**

<b>Tid:</b>	<b>Onsdagen den 19 februari 2025 kl. 09:00–12:15</b>	
<b>Plats:</b>	<b>Saluten, Länken</b>	
<b>Beslutande:</b>	Mikael Berglund (S), ordförande Robert Axebro (C), vice ordförande Mona Westman (S) Sebastian Svahn (S) Novalie Lilja (S) Karin Svedlert (S) ersättare för Jonas Wenngren (S) Ulrik Berg (M) Maria Olsson (V) Joel Berglund (MP) ersättare för Jeanette Kjellberg (MP) Alf Molin (L) ersättare för Wilma Hvirfvel (L) Marianne Löfstedt (M) ersättare för Jan Kollberg (KD)	
<b>Övriga deltagare:</b>	Se sidan två	
<b>Utses att justera:</b>	Robert Axebro	
<b>Sekreterare:</b>	Digital signatur Hannele Häkkinen	§ 19, 21–44
<b>Ordförande:</b>	Digital signatur Mikael Berglund	
<b>Justerare:</b>	Digital signatur Robert Axebro	

---

**BEVIS****Justerat protokoll har offentliggjorts genom anslag**

Organ:	Byggnadsnämnden
Sammanträdesdatum:	2025-02-19
Anslaget har satts upp:	2025-02-25
Anslaget tas ner:	2025-03-19
Förvaringsplats:	Stadshuset, Bygglovsavdelningen

Underskrift: Digital signatur  
Hannele Häkkinen

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Jannice Persson (S)

Albin Norman (S)

Kennet Hedlund (S)

Elli-Mari Lundgren (M)

Johan Stål (V)

Kim Åström (V)

Stina Fahlgren (C)

### Tjänstepersoner

Anna Berglund, ortnamnshandläggare § 19, 21–24

Niklas Forsgren, kommunikatör § 19, 21–29

Harry Bertilsson, enhetschef Detaljplanering § 19, 21–29

Marie Häggström, lantmäterichef § 19, 21–39

Linus Nordström, planarkitekt § 28

Per Hänström, miljöplanerare § 28, adjungerad

John Eklund, utredningsingenjör § 28–29, adjungerad

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 30

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 30–39

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare § 30–39

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare § 30–39

Emelie Wållberg, enhetschef lov § 30–44

Enrique Sánchez Muñoz, biträdande stadsarkitekt § 30–44

Baraa Markabi, bygglovhandläggare § 40–43

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Clara Ganslandt, planchef

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Nicklas Fryksten, bygglovschef

### Övriga

Alexandra Koski Lundh, LIA-praktikant

Mattias Sehlstedt, LIA-praktikant

Sofie Edlund, LIA-praktikant

**Innehållsförteckning**

- § 19 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv februari 2025
- § 21 Namnsättning av kvarter och gator, Obbola 22:134, Obbola
- § 22 Namnsättning gata Böleå 12:2, Väst-Teg
- § 23 Namnsättning park, Västerteg 4:41, Väst-Teg
- § 24 Namnsättning park, Bölesholmarna
- § 25 Förvaltningschefen informerar
- § 26 Information: Konvertering av bygglovshandlingar inför arkivering
- § 27 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 28 Planprogram för Skäret
- § 29 Planbesked för del av fastigheten Norrmjöle 5:9
- § 30 Bygglövsavdelningen informerar
- § 31 Stöcke 24:24 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus
- § 32 Röbbäck 16:27 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport
- § 33 Stöcke 24:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus
- § 34 Stöcke 12:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av 3 st enbostadshus
- § 35 Stöcksjö 21:20 - Bygglov för nybyggnad av industri/lager
- § 36 Tjälamark 12:6 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
- § 37 Holmsund 4:30 - Bygglov för nybyggnad av brandstation
- § 38 Holmsund 4:12 - Bygglov för ändrad användning av industrilokal till veterinärklinik
- § 39 Röksvampen 6 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus
- § 40 Ostrnäs 1:251 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus
- § 41 Blocket 1 - Bygglov för inredning av ytterligare bostad i flerbostadshus
- § 42 Komministern 1 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus och komplementbyggnader
- § 43 Forsete 5 - Bygglov för uppsättning av fasadskylt och markis
- § 44 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden januari 2025

## § 19

Diariernr: BN-2025/00004

### **Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv februari 2025**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan för dagens sammanträde.
2. Byggnadsnämnden noterar att ingen ledamot eller ersättare är jävig.

#### **Ärendebeskrivning**

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 19 februari 2025 och fråga om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävig får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

#### **Beslutsunderlag**

Kallelse/föredragningslista 2025-02-19

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 21

Diariernr: BN-2022/01653

### **Namnsättning av kvarter och gator, Obbola 22:134, Obbola**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa kvartersnamnen *Byavakten, Långänget, Minkgården, Rodderskan, Rävfarmen, Soldatänget, Svinmyrgården, Syltekonan och Sönsgården* samt gatunamnen *Färnsmyrvägen, Romletvägen, Soldatängsvägen, Sönsgårdesvägen och Söråkersvägen*.

#### **Ärendebeskrivning**

Detaljplan för bostäder har antagits i Obbola. Syftet med planen är att skapa förutsättningar för bostäder. Planen innehåller 9 kvarter och 5 gator (inklusive tre vägreservat) som behöver namnsättas. Vägreservaten medför att berörda gatunamn kan komma att utvidgas i framtiden. Stavningen av gatunamn är vald med hänsyn till befintliga gatunamns stavning i kommunen, ex gården blir -gårde, ängten blir -äng (eller -änge).

Namnförslagen härstammar i huvudsak från namn som tidigare funnits i området. Dessa namn kan ses på äldre kartor - storskiftet på inägor från år 1793, laga skiftet från år 1889, och ekonomiska kartan från 1960-talet.

De äldre namnen räckte inte till för alla kvarter, så därför föreslås tre av kvarteren få namn efter föregångna yrken, vilket är temat i de befintliga kvarteren öster om området.

- Byavakt – en person vars uppgift var att hålla reda på lösdrivare och eventuella konflikter i byn samt se till att det fanns en fungerande brandvakt.
- Rodderska – ogift kvinna som bedrev färjetrafik genom att skjutsa över folk mot betalning med sina roddbåtar i skärgårdar och över sjöar.
- Syltekona – en kvinna som tillverkade och sålde inälvsmat.

**Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2024-10-14

Karta

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna Berglund, ornamnshandläggare

**Beslutet ska skickas till**

Lantmäteri, Umeå kommun

## § 22

Diarienum: BN-2023/00574

### Namnsättning gata Böleå 12:2, Väst-Teg

#### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa gatunamnet *Aspgärdesgränd*.

#### Ärendebeskrivning

Detaljplan har vunnit laga kraft för del av Böleå 12:2, Väst-Teg. I detaljplanen finns område för gata som behöver ett namn. Kvarteret där gatan ligger heter Aspgården, därför föreslås gatunamnet Aspgärdesgränd för den nya gatan.

Namnet Aspgården härstammar från en åker tillhörande Böle överstelöjtnantboställe, som ursprungligen uppfördes år 1695. Namnet på åkern kan ses på karta från år 1722.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-01-17

Karta

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

#### Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

## § 23

Diariernr: BN-2025/00022

### **Namnsättning park, Västerteg 4:41, Väst-Teg**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa parknamnet *Bokparken*.

#### **Ärendebeskrivning**

I samband med att Västtegsskolan lades ner blev ytan där skolans fotbollsplan tidigare legat parkmark. Ytan ligger mellan Bokvägen och Verkstadsgatan och föreslås att få namnet Bokparken. Förslaget har tagits fram i samråd med parkavdelningen.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2025-01-16

Karta

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

#### **Beslutet ska skickas till**

Lantmäteri, Umeå kommun



## § 24

Diariernr: BN-2025/00029

### **Namnsättning park, Bölesholmarna**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa parknamnet *Gröna Oxens lekplats*.

#### **Ärendebeskrivning**

Ny lekplats har anlagts vid badstranden på Bölesholmarna. I folkmun kallas öarna gemensamt för Bölesholmarna men båda öarna har även var sitt officiellt namn, Gröna Oxen och Boställsholmen. Då lekplatsen ligger på ön som heter Gröna Oxen har namnet Gröna Oxens lekplats tagit fram som förslag i samråd med parkavdelningen.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2025-01-21

Karta

#### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

#### **Beslutet ska skickas till**

Lantmäteri, Umeå kommun

## § 25

Diarienum: BN-2025/00006

### Förvaltningschefen informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

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

- Personal: Annons för rekrytering av ny planchef är ute.
- Förvaltningsfrukostar med korta föreläsningar fortsätter månadsvis under 2025.
- Förvaltningshalvdag den 21 februari 2025
  - Samarbete och dess betydelse för framgångar.
- Kommunens klimatanpassningsarbete.
- Remiss – Plan för digital omställning.
- Byggnadsnämndens årsbokslut under perioden 2016 – 2024.
- Ekonomiskt utfall för januari 2025: + 136 tkr.
- Genomgång av åtgärder för budget i balans 2026.

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

## § 26

Diarienum: BN-2025/00018

### **Information: Konvertering av bygglovshandlingar inför arkivering**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### **Ärendebeskrivning**

##### **Bakgrund**

Verksamheten bygglov har i avsaknad av rutiner och ett kommungemensamt e-arkiv under en längre period använt systemen Digilov som ett verksamhetsnära mellanarkiv och systemstöd för hantering av handlingar. I systemet har verksamheten förvarat original av ritningar, beslut, dokumentationer, bilder, mötesprotokoll och andra handlingstyper tillhörande ärenden som avdelningen bygglov handlagt genom åren. Det gäller ärenden från 1930-talet och fram till 2018.

Handlingar lagrade i Digilov är i formatet .tif och består både av digitaliserade mikroficher som verksamheten själva skannade och fysiska ritningar som skickats till NRA som i sin tur skannat handlingarna till .tif-format och levererat till Digilov. De tif-filer som är inskannade från mikroficher är alla ensidiga men de filer som NRA skannat kan både vara ensidiga och flersidiga.

##### **Problembeskrivning och utmaningar**

Vid import av dessa filer och vid städning av metadata uppdagas en rad problem och utmaningar, dels brister i filerna, dels brister i kommunens e-arkiv.

- E-arkivet kraschar vid uppladdning och arbete med de äldre tif-filerna. Problemet är felanmält inom kommunen.
- E-arkivet kan inte hantera flersidiga tif-filer vilket innebär att det inte går att bläddra i handlingarna vilket är en stor utmaning då beslut, dokumentation eller mötesprotokoll ofta är på flera sidor.

- Det har visat sig att .tif inte är ett format som uppfyller verksamhetens krav och målsättning gällande tillgänglighet. Varken internt eller hos slutanvändarna, dvs medborgarna.

### **Vidtagna åtgärder**

Efter samråd med stadsarkivet har verksamheten beslutat att den bästa lösningen och arbetssättet med att göra dessa handlingar leveransbara till e-arkiv och i förlängningen också tillgängliga för medborgaren är att konvertera filerna till .pdf.

Det innebär i praktiken att de äldre originalhandlingarna i .tif-format konverteras till ett nytt original i .pdf med låg kompression.

Konverteringen innebär att:

- Handlingar som är skannade till ett flersidigt dokument går att bläddra i med det nya formatet .pdf.
- PDF-filerna blir mer tillgängliga för slutanvändare, dvs. medborgare, stadsarkivet och interna användare på kommunen. Det möjliggör att kunna publicera handlingarna i en kommande tjänst där medborgare själv kan läsa och hämta handlingen på externwebben.
- Verksamheten får en enhetlig standard då även handlingar från Public 360 och Nova kommer vara i PDF 4.
- Det blir enklare och snabbare för verksamheten att städa och kvalitetssäkra metadata.

Arbetet med konvertering är påbörjat och beräknas vara klart under första kvartalet 2025.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse 2025-01-15

### **Beredningsansvariga**

Nicklas Fryksten, bygglovschef  
Stefan Eriksson, verksamhetsutvecklare

### **Föredragande**

Nicklas Fryksten, bygglovschef

## § 27

Diariernr: BN-2025/00007

### Information från planeringsutskottets sammanträden

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 4 och 18 februari 2025 bland annat gällande:

- Markanvisning av byggrätt på fastigheten Kopparn 46
- Markanvisning för del av fastigheten Umeå Tomtebo 2:1
- Exploateringsavtal Skruven 1 och 2
- Antagande: Detaljplan för Skruven 1 och 2
- Information: Föreningen Blå Vägen och Västerbotniabanan
- Svar på remiss: En snabbare utbyggnad av häkten och anstalter (Ds 2024:25)
- Informationsärenden
  - Vindkraftsplanering
  - Status detaljplanarbetet
  - Dåva, information om ev medfinansiering
  - Marktilldelning Guldskrinet
  - Byggstartsbeslut infrastrukturprojekt
  - Utvärdering av Dagvattenprogrammet
  - Aktuellt från Mark och exploatering

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Clara Ganslandt, planchef

Harry Bertilsson, enhetschef Detaljplanering

## § 28

Diarienum: BN-2017/02420

### Planprogram för Skäret

#### Beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att Scenario 2, Medelhög exploatering, är det bebyggelsescenario som blir utgångspunkten i det fortsatta arbetet med planprogrammet.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsens planeringsutskott att besluta om inriktning för det fortsatta planarbetet gällande hanteringen av vatten och avlopp.

#### Reservationer

Ulrik Berg (M) och Marianne Löfstedt (M) reserverar sig mot beslutet avseende bebyggelsescenario till förmån för Ulrik Bergs förslag.

#### Ärendebeskrivning

##### Bakgrund

Planprogrammet var ute på samråd under perioden 29 juni – 6 augusti 2021, och då inkom yttrande från Vakin som pekar på behovet av att redan i programskedet utreda framtida lösningar för vatten och avlopp. Även kommunstyrelsens planeringsutskotts (PLU) yttrande i samrådet lyfter behovet att samordna VA i området. Som en följd av dessa yttranden har kommunen låtit utreda hanteringen av VA och dagvatten i området.

Ärendet var uppe för information i PLU den 5 september 2023. I samband med detta lyfte Vakin behovet av att PLU fattar inriktningsbeslut som tydligt beskriver förutsättningarna för den planerade framtida VA-försörjningen för befintlig och tillkommande bebyggelse i området. Detta då det i Vattentjänstplan för Umeå kommun står att "Den av kommunfullmäktige antagna utvecklingsstrategin för VA ger UMEVA/Vakin i uppdrag att planera för utbyggnad av allmänt VA i Täfteå-Skäret." och i Utvecklingsstrategin för VA, som vattentjänstplanen hänvisar till, nämns

inte Skäret. Denna brist på tydlighet gentemot medborgarna gör det angeläget att få ett inriktningsbeslut från PLU, som sedan blir vägledande för det planprogram som ska godkännas.

För att PLU ska kunna ta ställning till VA-försörjningen krävs ett underlag som dels visar om kommunalt VA är nödvändigt, och i vilken utsträckning, dels tar hänsyn till andra planeringsöverväganden såsom bebyggelsekaraktär, möjlighet till etapputbyggnad och miljöpåverkan; frågor som ligger inom byggnadsnämndens beslutsområde.

Detaljplanering har tagit fram tre scenarier för utbyggnad av Skäret:

- Scenario 1 - Ingen tillkommande exploatering
- Scenario 2 - Medelhög exploatering
- Scenario 3 - Hög exploatering

## **Nuläge**

### *Landskapsbild*

Området kring Skäret och Skataudden är en del av Umeås landsbygd och utgör en attraktiv boendemiljö för kommunens medborgare. Umeå kommun har som riktlinje att tillvarata landsbygdens och byarnas särskilda kvaliteter samt att skapa goda förutsättningar för den som vill bosätta sig eller bo kvar i byarna.

Programområdet är lokaliserat sydöst om Täfteå byakärna. Bebyggelsen inom programområdet är grupperad i kluster på båda sidor av Rovågersvägen. Bebyggelsen sträcker sig vidare utmed en mindre grusad avfartsväg som löper parallellt med strandlinjen.

Befintliga bostadsfastigheter inom planprogrammet är mellan 1 500 m<sup>2</sup> och 5 000 m<sup>2</sup>. Fastigheterna är relativt lågt exploaterade med en huvudbyggnad samt en till tre komplementbyggnader. Inom programområdet finns både fritidshus och villor för åretruntboende.

Bebyggelsen är grupperad i fem olika kluster separerade av naturområden som sträcker sig ner mot strandkanten. Då den befintliga bebyggelsen ianspråktar strandlinjen utgör släppen mellan bebyggelsen klustren viktiga områden där allmänheten har åtkomst till vattnet.

#### *Befintliga små avlopp*

Det finns ca 65 bebyggda fastigheter inom programområdet med enskilt avlopp. Av dessa har ca 50 fastigheter utsläpp av både WC- och BDT-vatten. Ungefär 15 fastigheter av dessa har avlopp som uppnår hög skyddsnivå med avseende på fosfor. Det finns dessutom ca 15 fastigheter som enbart har utsläpp av BDT-avlopp, vissa av dessa har en sluten tank för WC-vatten och vissa har en torr toalettlösning. Av totala antalet bebyggda fastigheter med enskilt avlopp har ca 35 en ej godkänd avloppslösning. Vid framtida tillsyn så kommer någon form av krav på åtgärder att ställas på dessa. Inom planområdet finns det även ett antal obebyggda fastigheter.

#### *Befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp*

Ett tiotal fastigheter i programområdets nordligaste del ingår redan i dagsläget i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

#### *Befintligt dricksvatten*

Befintlig bebyggelse inom planområdet får sitt dricksvatten via en vattenförening som är ansluten till den allmänna vattenanläggningen. Vattenledningarna i denna vattenförening är inte dimensionerade för att försörja tillkommande bebyggelse i den skala det planeras.

#### *Badplats*

Vid den östra sidan av Lillfjärden är Täfteå Närbad beläget. Badplatsen provtas årligen med avseende på tarmbakterier minst tre gånger under sommaren. Under 2021 och 2022 års provtagningar konstaterades prover med resultatet "tjänligt med anmärkning". 2023 och 2024 har provtagningarna visat tjänlig kvalitet och ingen algblomning konstaterades.

#### **Beskrivning av de tre utbyggnadsscenarierna**

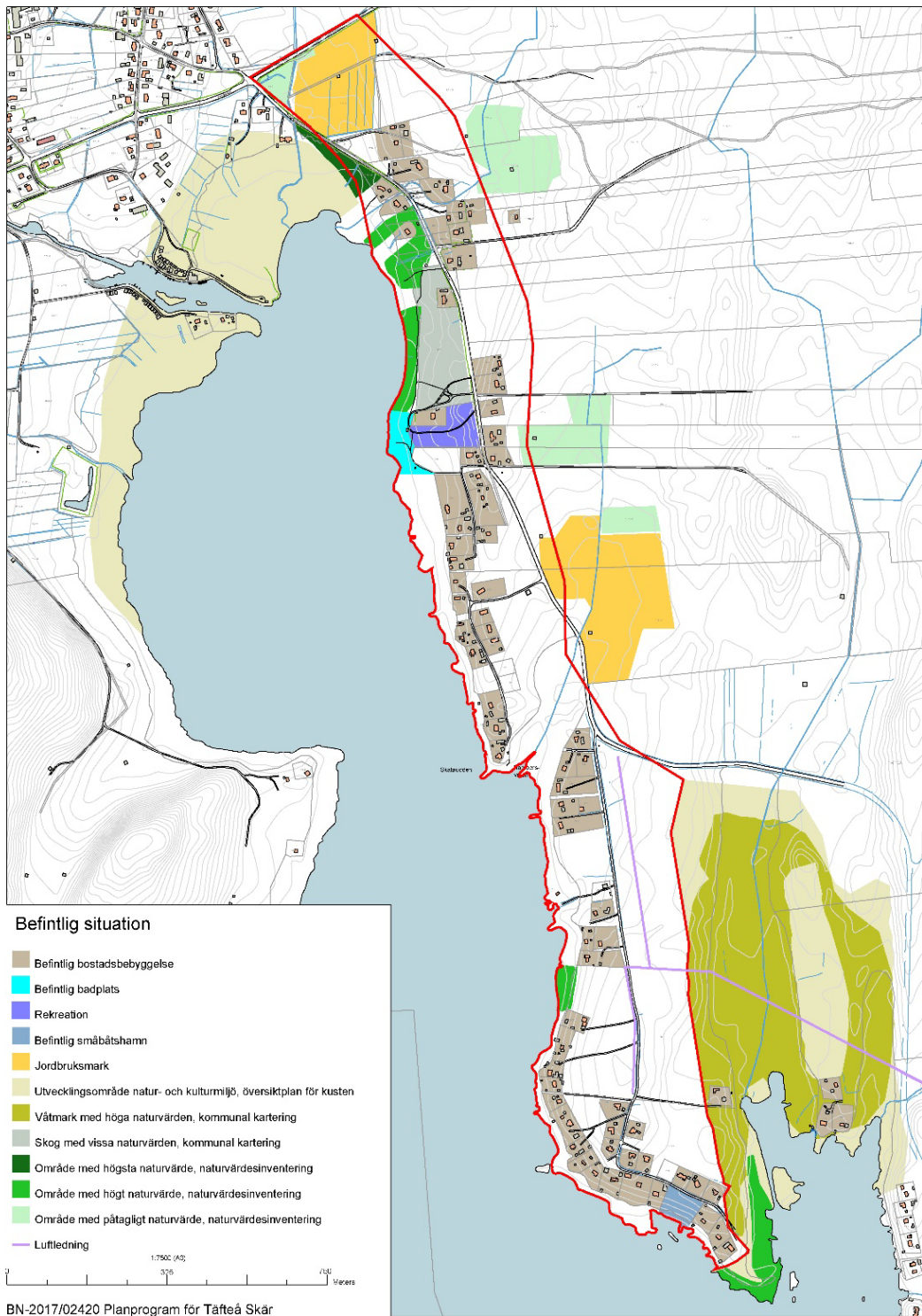
##### *Scenario 1 - Ingen tillkommande exploatering*

73 befintliga hus, blandat fritid och permanent, på sikt 100 % permanenta bostäder.

0 bostäder planläggs. Enstaka bostäder förväntas tillkomma utan planläggning, vilket innebär att det är svårt att bedöma miljöpåverkan av det här förslaget på sikt.



Ingen skillnad mot nuläget när det gäller påverkan från dagvatten på Lillfjärden.



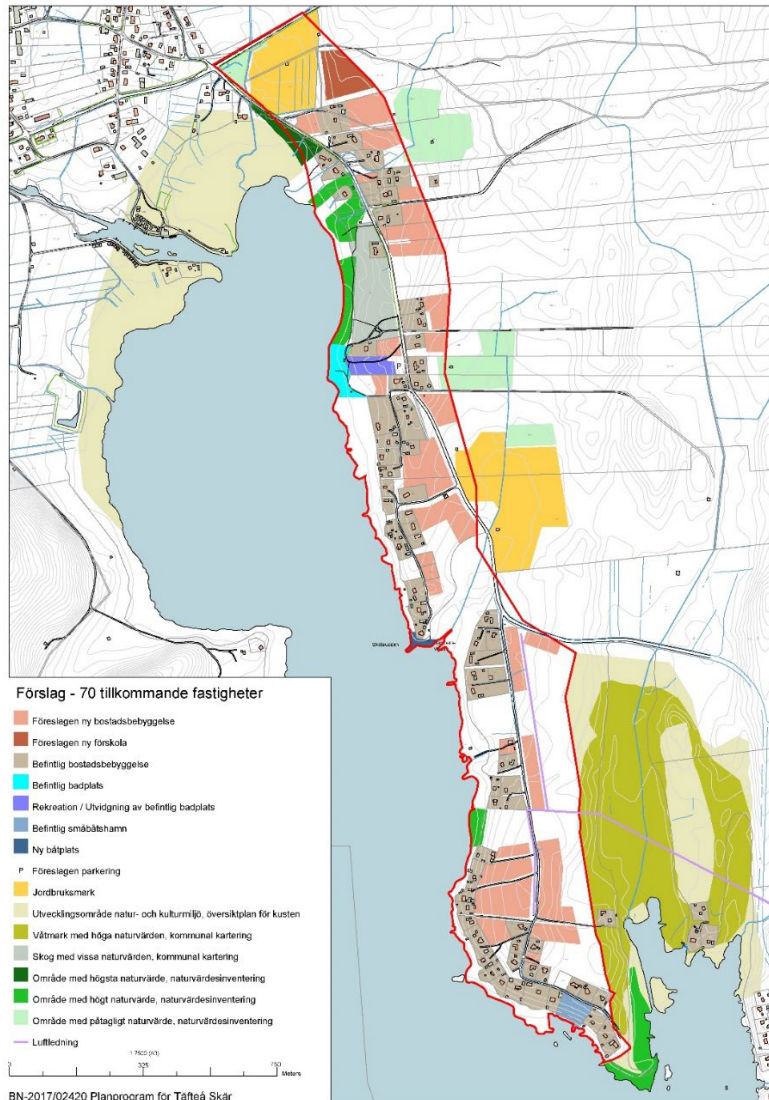
*Scenario 2 – medelhög exploatering*

73 befintliga hus, blandat fritid och permanent, på sikt 100 % permanenta bostäder.

70 tillkommande bostäder (exploateringstillskott enligt samrådshandlingen). Storlek på tillkommande fastigheter: 1 400 – 4 000 m<sup>2</sup>. Bebyggelseförslaget innebär en utökning av befintliga bebyggelsekluster. Befintliga släpp mellan bebyggelsen är bevarade för att säkerställa allmänhetens tillgång till vattnet.

För att bevara karaktären i området anpassas nya bostadsfastigheters storlek till närliggande bostadsfastigheters storlek, det vill säga inte vara mindre än 1 400 m<sup>2</sup>.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att även dagvattenfrågan är väldigt viktig vid en eventuell exploatering i området. Ytor och reningssystem som ger förutsättningar att rena dagvattnet på ett godtagbart sätt innan det når Lillfjärden måste finnas och säkras i planeringen.

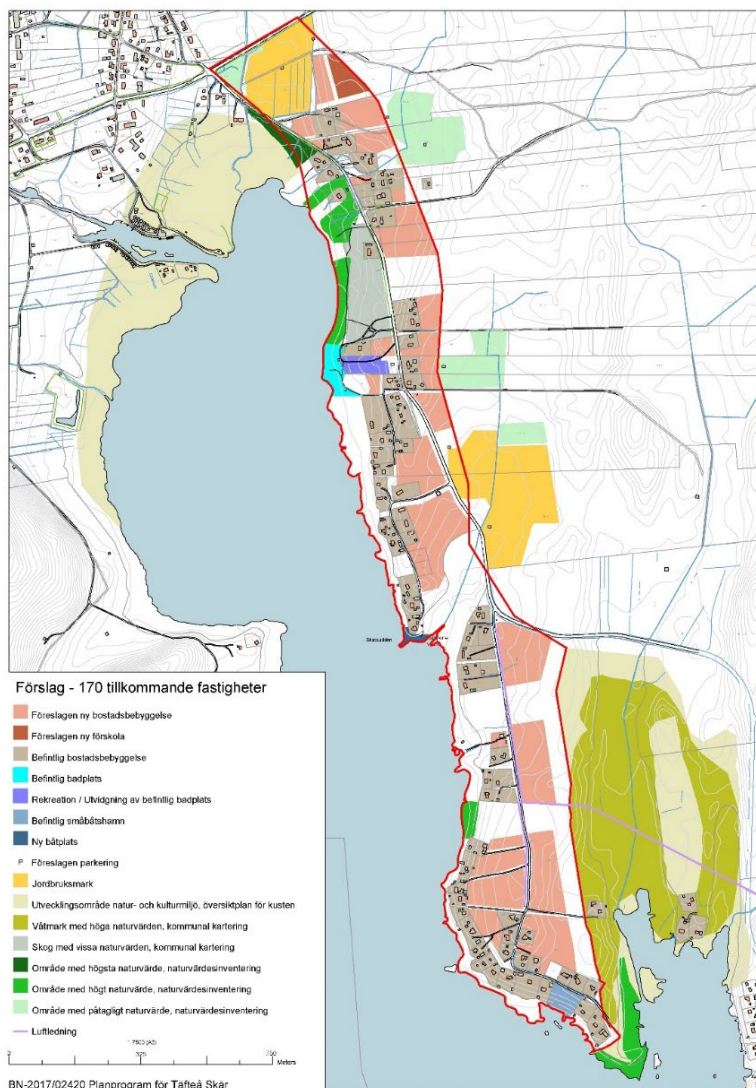


### Scenario 3 - hög exploatering

73 befintliga hus, blandat fritid och permanent, på sikt 100 % permanenta bostäder. 170 tillkommande bostäder. Storlek på tillkommande fastigheter 800 – 1 500 m<sup>2</sup>.

Principerna för den föreslagna bebyggelsen i scenario 3 är desamma som i scenario 2, men ett större antal tillkommande fastigheter eftersträvas för att skapa bättre ekonomiska förutsättningar för kommunalt VA. Detta åstadkoms dels genom att större ytor tas i anspråk för bebyggelse, dels genom att de enskilda fastigheterna görs mindre. Detta medför att bebyggelsens karaktär kommer att bli mer tätortsbetonad än i scenario 2.

Effekterna av ett möjliggörande av en så pass omfattande exploatering på Skäret är svåröversäglbara. Å ena sidan är det osäkert om det finns en motsvarande efterfrågan på villatomter i området, och hur lång tid som krävs för att alla tomter skall bebyggas. Å andra sidan, om en sådan efterfrågan finns så kan det vara så att den styrs om från Täfteå bykärna till Skäret, med påföljande negativa inverkan på tillväxten inne i byn.



### VA-lösningar för de tre utbyggnadsscenarioerna

#### Scenario 1, Fortsatt enskilda avlopp

Med detta scenario har miljö- och hälsoskyddsnämnden ansvar för tillsyn av de enskilda avloppsanläggningarna inom området. Tillsynen kommer att



medföra en förbättrad status på de befintliga avloppsanläggningarna, vilket kommer att minska graden av negativ påverkan på Lillfjärden jämfört med nuläget. Belastningen av utsläpp från de enskilda avloppsanläggningarna kommer dock på sikt att även fortsättningsvis påverka den känsliga Lillfjärden negativt.

*Scenario 2, VA-alternativ A: Befintliga bostäder behåller enskilda avlopp och tillkommande bostäder ansluts till gemensamhetsanläggningar.*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har ansvar för tillsyn av befintliga enskilda avloppsanläggningar vilka ska åtgärdas vid behov. Tillsynen kommer vid behov att medföra en förbättrad status på dessa avloppsanläggningar. Belastningen av utsläpp från de befintliga enskilda avloppsanläggningarna kommer dock på sikt att fortsättningsvis påverka den känsliga Lillfjärden negativt.

Även en ny exploatering kommer på sikt att medföra en ökad belastning av utsläpp från enskilda och gemensamma avloppsanläggningar samt dagvatten till Lillfjärden. Godkända enskilda och gemensamma avlopp med ökad exploatering inom programområdet ger utsläpp från flera personekvivalenter vilket ökar belastningen på Lillfjärden jämfört med nuläget. Detta riskerar att försämra möjligheten att uppnå god status på vattenkvaliteten i vattenförekomsten Lillfjärden. Risk för förorening av badvatten, särskilt vid Täfteå närbad som ligger inom ett särskilt grunt område. Eventuella svårigheter med att på lång sikt utöva återkommande tillsyn av enskilda och gemensamma avlopp, som med tiden förlorar i funktion gör också att situationen kan förvärras ytterligare.

Vidare så bedöms Vattenföreningen inte klara det ökade behovet av vatten som blir följderna av en tillkommande exploatering och det kan inte anses rimligt att bygga ut kommunalt vatten, men inte avlopp. Eventuellt kan ett nytt föreningsnät byggas som då bekostas av samfälligheten. Enskilda vattentäkter bedöms som olämpligt då de hamnar för nära de enskilda avloppen.

*Scenario 2, VA-alternativ B: Kommunalt VA*

Ett kommunalt avlopp där spillvattnet pumpas till Öns avloppsreningsverk i befintlig ledning skulle avlasta den känsliga vattenförekomsten Lillfjärden rejält, utom vid eventuell tillfällig nödbräddning. En nödbräddning skulle

dock ge en tillfällig effekt och inte påverka vattenförekomsten negativt över tid på samma sätt som de sammantagna framtida kontinuerliga utsläppen från enskilda avlopp. Förutom att minska näringsbelastningen till Lillfjärden är badvattenkvaliteten en aspekt. Dricksvattenförsörjning löses för samtliga hushåll.

#### Ekonomiska konsekvenser

Investeringarna för området avviker från normalfallet på ett beaktansvärt sätt, en alternativ avgiftsmodell kan därför komma att behöva tillämpas. Kostnadsuppskattning är baserad på 2024 års VA-taxa och prisuppgifter.

*Tabell 1: Scenario 2, VA-alt. B - Kostnadsuppskattning för att anordna VA*

	Antal anslutningar	Intäkter	Investering	Täckningsgrad (exkl. en alternativ avgiftsmodell)	Investering per anslutning	Kostnad per hushåll (inkl. moms)
			93,1			
Kommunalt	133 st	27,9 mnkr	mnkr	30%	700 tkr	210 tkr

Kostnad för Umeva: 65,2 mnkr

Beroende på hur området utvecklas kan det dröja länge innan investeringen i vatten och avlopp genererar intäkter. Det är därför avgörande att planera utbyggnaden i rimliga och genomtänkta etapper för att optimera både kostnader och nytta. I nuläget finns ett större intresse för exploatering i de södra delarna av planområdet, men ur ett VA-perspektiv är det dock mer gynnsamt att VA-utbyggnaden i dessa områden blir den sista etappen i en utbyggnadsplan. Dessa områden skulle därför komma att behöva invänta en VA-utbyggnad i norr trots att dessa fastighetsägare är mest intresserade av planläggning och bedöms kunna bidra med ett betydande antal tomter.

Om kommunalt VA byggs ut i området är en trolig väg framåt att VA-huvudmannen löser ut vattenföreningens medlemmar. I samband med att vatten och avlopp dras fram till de befintliga fastigheterna kommer fastighetsägaren att erläggas en anslutningsavgift för vatten och spillvatten enligt gällande taxa, plus eventuell alternativ avgiftsmodell.

*Scenario 2, VA-alternativ C: Kommunalt VA inom avrinningsområde mot Lillfjärden; enskilt avlopp eller gemensamhetsanläggningar inom avrinningsområde mot Täftefjärden*

Denna VA-lösning innebär en kombination av kommunalt, enskild och gemensamma avloppsanläggningar, där typen av VA bestäms beroende på vilken vattenrecipient som föroreningar kommer rinna mot: Lillfjärden eller Täftefjärden. Lillfjärden är grund, 0,5 meter enligt aktuellt sjökort, och slam/partiklar sedimenterar i fjärden då vattenhastigheten i Tvärån övergår till en "bassäng".

Den mindre grunda vattenförekomsten Täftefjärden förväntas kunna ta emot en något större mängd föroreningar. Därför accepteras enskilda och gemensamma avlopp för fastigheter med avrinning dit. Däremot krävs kommunalt avlopp för fastigheter med avrinning mot Lillfjärden.

#### Ekonomiska konsekvenser

Investeringarna för kommunalt VA för området avviker från normalfallet på ett beaktansvärt sätt, en alternativ avgiftsmodell kan därför komma att behöva tillämpas. Kostnadsuppskattning är baserad på 2024 års VA-taxa och prisuppgifter.

*Tabell 2: Scenario 2, VA-alt. C - Kostnadsuppskattning för att anordna VA*

	Antal anslutningar	Intäkter	Investering	Täckningsgrad	Investering per anslutning	Kostnad per hushåll (inkl. moms)
Kommunalt (Lillfjärden)	71	13,8 mnkr	61,1mnkr	23%	860 tkr	210 tkr
GA spillvatten + ny vattenledning	37		14,8 mnkr		400 tkr	400 tkr
Enskilda anläggningar	25		5 mnkr		200 tkr	200 tkr
<b>Totalt</b>	<b>133</b>		<b>80,9 mnkr</b>		<b>600 tkr</b>	

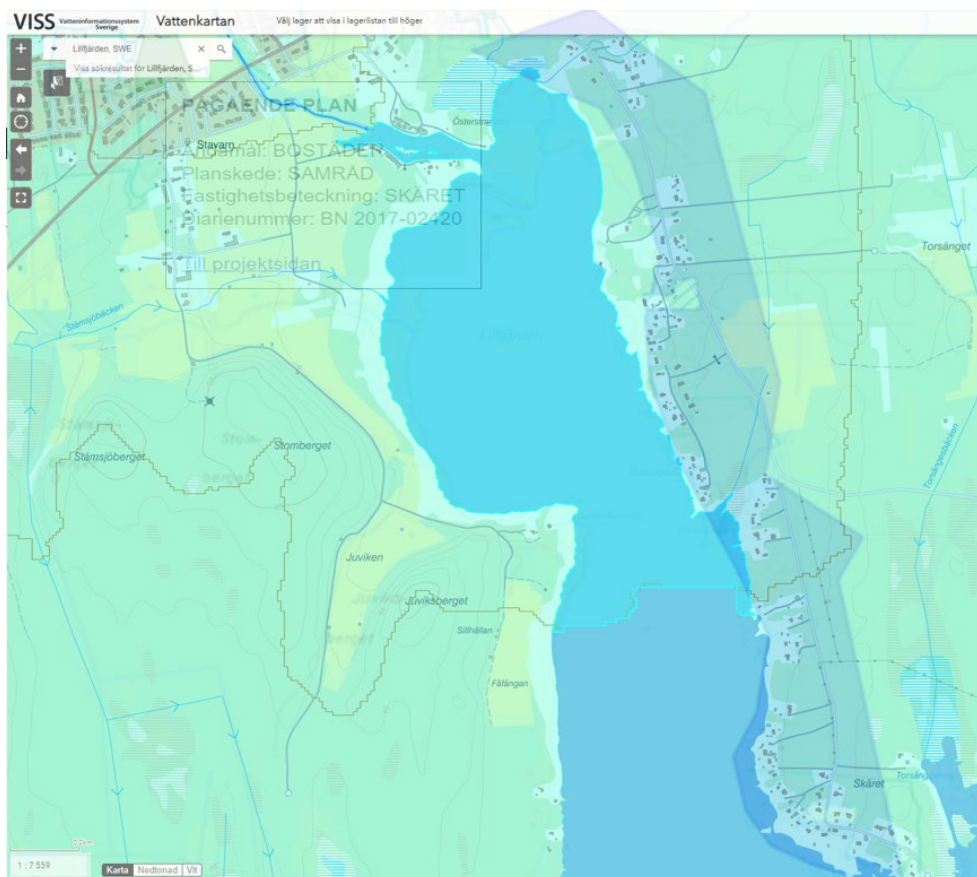
Kostnad för Umeva: 47,3 mnkr

Investeringskostnaden för denna lösning är i samma storleksordning som för kommunalt VA inom hela området. En större ekonomisk börda faller på de hushåll som skall anslutas till gemensamhetsanläggning, jämfört med

kommunalt avlopp i hela programområdet, där kommunen får en högre kostnad.

Enskilda och gemensamma anläggningar ger större belastning på vattenförekomsterna än kommunal spillvattenhantering. Därutöver måste gemensamhetsanläggningarna drifas av enskilda, vilket gör det svårare att säkerställa deras funktion på lång sikt.

Denna VA-lösning ger möjlighet att exploatera de södra delarna av planprogramområdet utan att invänta kommunalt VA i de norra, under förutsättning att dricksvatten går att ordna, till exempel med en gemensam vattentäkt, vilket i så fall måste utredas i tidigt skede av detaljplanarbetet.



VA-alternativet med en kombination av kommunalt, gemensamt och enskilt avlopp baseras på tillrinningsområdena för programområdets olika delar. Lillfjärdens vattenförekomst har sitt tillrinningsområde inom de bruna linjerna på bilden. Det ljusblåa vattenområdet i bilden visar själva vattenförekomsten. Den del av programområdet som ligger söder om Lillfjärdens vattenförekomst belastar inte den.



*VA-lösning för Scenario 3: Kommunalt VA*

Ett kommunalt avlopp där spillvattnet pumpas till Öns avloppsreningsverk i befintlig ledning skulle avlasta den känsliga vattenförekomsten Lillfjärden, utom vid eventuell tillfällig nödbräddning. En nödbräddning skulle dock ge en tillfällig effekt och inte påverka vattenförekomsten negativt över tid på samma sätt som de sammantagna framtida kontinuerliga utsläppen från enskilda avlopp.

Förutom det skyddsvärda i att minska näringsbelastningen till Lillfjärden är badvattenkvaliteten en annan aspekt.

Miljö- och hälsoskydd bedömer att dagvattenfrågan är viktig vid en eventuell exploatering i området. Ytor och reningssystem som ger förutsättningar att rena dagvattnet på ett godtagbart sätt innan det når Lillfjärden måste finnas och säkras i planeringen. I scenario 3 är detta svårare än i scenario 2 eftersom större ytor tas i anspråk för bebyggelse. Ett ökat antal tomter ger dessutom mer hårdgjord yta och mindre ytor över för naturlig infiltration. Miljö- och hälsoskydd bedömer att det inte är möjligt att hitta tillräckliga ytor för reningssystem som ger förutsättningar att rena dagvattnet på ett godtagbart sätt vid en sådan stor exploatering.

Intäkterna ökar med högre exploatering. Kostnaderna för att ansluta befintlig och tillkommande villabebyggelse ligger inom spannet för vad en normalvilla kostar att ansluta inom Umeå kommun. Sannolikheten för att en alternativ avgiftsmodell måste nyttjas är lägre i scenario 3 än i scenario 2.

*Tabell 3: Scenario 3 - Kostnadsuppskattning för att anordna VA*

Scenario 3	Antal anslutningar	Intäkter	Investering	Täckningsgrad	Investering per anslutning	Kostnad per hushåll
				(exkl. alternativ avgiftsmodell)		
Kommunalt	232 st	27,9 mnkr	93,1 mnkr	46%	400 tkr	210 tkr

Beroende på hur området utvecklas kan det dröja länge innan investeringen i vatten och avlopp genererar intäkter. Det är därför avgörande att planera utbyggnaden i rimliga och genomtänkta etapper för

att optimera både kostnader och nytta. I nuläget finns ett större intresse för exploatering i de södra delarna av planområdet, men VA-utbyggnaden i dessa områden blir den sista etappen i utbyggnadsplanen. Dessa områden kommer därför att behöva invänta VA-utbyggnaden i norr trots att dessa fastighetsägare är mest intresserade av planläggning och bedöms kunna bidra med ett betydande antal tomter.

<b>Utvärdering</b>	
<p><b>Scenario 1</b> Ingen tillkommande exploatering. Fortsatt enskilda avlopp.</p> <p><b>Olämpligt</b> på grund av att ingen tillkommande bebyggelse möjliggörs utöver svårförutsägbar exploatering utanför detaljplan.</p>	<p><i>Fördelar scenario 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bevarad landsbygdskaraktär.</li> <li>- Ingen kostnad för kommunalt VA.</li> </ul> <p><i>Nackdelar scenario 1:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fortsatta utsläpp till Lillfjärden.</li> <li>- Inga tillkommande bostäder.</li> </ul>
<p><b>Scenario 2</b> Medelhög exploatering. Tre möjliga VA-alternativ.</p> <p><b>Lämpligt</b></p>	<p><i>Fördelar scenario 2:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exploatering med landsbygdskaraktär.</li> <li>- Lämplig för etapputbyggnad, beroende på val av VA-alternativ.</li> </ul> <p><i>Nackdelar scenario 2:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beror på vilket VA-alternativ som väljs.</li> </ul> <p><b>Scenario 2, VA-alternativ A:</b> <b>Befintliga bostäder behåller enskilda avlopp och tillkommande bostäder ansluts till gemensamhetsanläggningar.</b></p> <p><i>Fördelar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingen kostnad för kommunalt VA.</li> <li>- Lämplig för etapputbyggnad.</li> </ul> <p><i>Nackdelar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belastningen på Lillfjärden kommer att öka jämfört med nuläget.</li> </ul>

	<p><b><u>Scenario 2, VA-alternativ B:</u></b> <b>Kommunalt VA</b> <i>Fördelar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inga utsläpp till Lillfjärden eller Täftefjärden.</li> <li>- Dricksvattenförsörjning löses för samtliga hushåll.</li> </ul> <p><i>Nackdelar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relativt låg kostnadstäckning för kommunalt VA.</li> <li>- Exploatering i södra delarna måste invänta etapputbyggnad av VA.</li> </ul> <p><b><u>Scenario 2, VA-alternativ C:</u></b> <b>Kommunalt VA inom avrinningsområde mot Lillfjärden; enskilt avlopp eller gemensamhetsanläggningar inom avrinningsområde mot Täftefjärden.</b> <i>Fördelar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inga utsläpp till Lillfjärden.</li> <li>- Kan möjliggöra tidig exploatering av södra delen, om dricksvatten går att lösa.</li> </ul> <p><i>Nackdelar:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sämre teknisk lösning än kommunalt VA inom hela området, för liknande investeringskostnad.</li> <li>- Gemensamhetsanläggningarna måste driftas av enskilda.</li> <li>- Större ekonomisk börda på de hushåll som skall anslutas till gemensamhetsanläggning, jämfört med kommunal lösning.</li> <li>- Relativt låg kostnadstäckning för kommunalt VA, men lägre total kostnad än då kommunalt VA byggs ut i hela området.</li> </ul>
<p><b><u>Scenario 3</u></b> Hög exploatering. Kommunalt VA.</p>	<p><i>Fördelar scenario 3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inga utsläpp från kommunalt VA till Lillfjärden eller Täftefjärden.</li> </ul>

<p><b>Olämpligt</b> på grund av tätortskaraktär, osäkerhet kring marknad och påverkan på Täfteå bykärna.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Relativt hög kostnadstäckning för kommunalt VA.</li> </ul> <p><i>Nackdelar scenario 3:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebyggelse med tätortskaraktär.</li> <li>- Osäkert om det finns marknad för så många tomter.</li> <li>- Riskerar att försvaga tillväxten i Täfteå bykärna.</li> <li>- Svårt att rena dagvatten.</li> <li>- Exploatering i mellersta och södra delarna måste invänta etapputbyggnad av VA.</li> </ul>
--	---

### Beredningsansvariga

Linus Nordström, planarkitekt  
Clara Ganslandt, planchef

### Föredragande

Linus Nordström, planarkitekt  
John Eklund, utredningsingenjör

### Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) – Bebyggelse enligt scenario 2 (medelhög exploatering) enligt tjänsteskrivelsens förslag. Föreslå kommunstyrelsens planeringsutskott (PLU) att besluta om inriktning för det fortsatta planarbetet gällande hanteringen av vatten och avlopp (VA).

Maria Olsson (V) och Robert Axebro (C) biträder förslaget.

Ulrik Berg (M) – Bebyggelse enligt scenario 3 (hög exploatering). Bifall till Berglunds förslag att föreslå PLU att besluta om inriktning för det fortsatta planarbetet gällande hanteringen av VA.

### Beslutsordning

#### Bebyggelsescenario

Ordföranden finner att det finns två förslag till beslut om byggelsescenario. Ordföranden ställer scenario 2 mot scenario 3 och finner att byggnadsnämnden beslutar enligt scenario 2.

Omröstning begärs. Byggnadsnämnden godkänner följande beslutsgång:

- Ja-röst för bebyggelsescenario 2.
- Nej-röst för bebyggelsescenario 3.

### Omröstningsresultat

Med 9 ja-röster mot 2 nej-röster beslutar byggnadsnämnden att scenario 2 blir utgångspunkten för bebyggelsescenario i det fortsatta arbetet med planprogrammet.

Ledamot	Parti	Ja	Nej
Mikael Berglund	(S)	X	
Robert Axebro	(C)	X	
Mona Westman	(S)	X	
Sebastian Svahn	(S)	X	
Novalie Lilja	(S)	X	
<del>Jonas Wenngren</del> Ers. Karin Svedlert	<del>(S)</del> (S)	X	
Ulrik Berg	(M)		X
Maria Olsson	(V)	X	
<del>Jeanette Kjellberg</del> Ers. Joel Berglund	<del>(MP)</del> (MP)	X	
<del>Wilma Hvirfvel</del> Ers. Alf Molin	<del>(L)</del> (L)	X	
<del>Jan Kollberg</del> Ers. Marianne Löfstedt	<del>(KD)</del> (M)		X
<b>Summa</b>		<b>9</b>	<b>2</b>

### Beslutsordning

#### Inriktning för planarbete med VA

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut om inriktning för planarbete med VA. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att föreslå PLU att besluta om inriktning för det fortsatta planarbetet gällande hanteringen av VA.

#### Beslutet ska skickas till

Detaljplanering, detaljplanering@umea.se  
Kommunstyrelsens planeringsutskott

## § 29

### Normjöle 5:9

Diarienum: BN-2024/00449

## Planbesked för del av fastigheten Normjöle 5:9

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av del av fastigheten Normjöle 5:9, område 5.

### Syfte

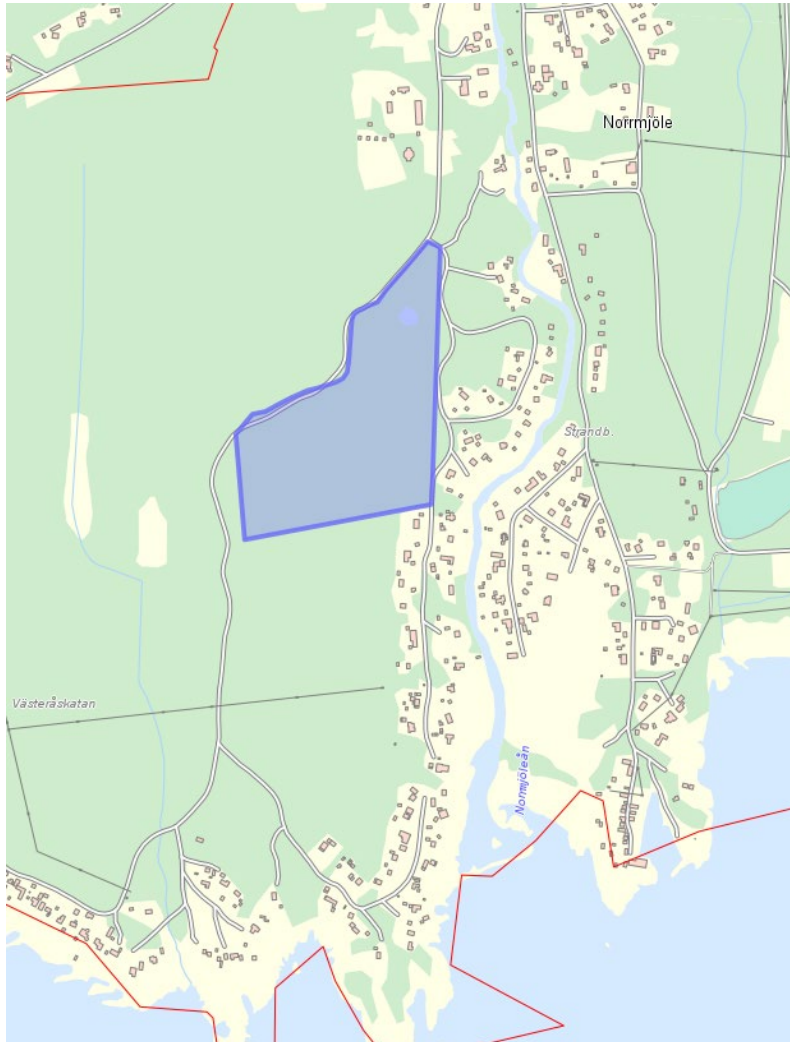
Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av småhus. Ett genomförande av planen kräver att strandskyddet upphävs inom delar av området.

### Kategori och prioritet

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

### Planområde

Planområdet är beläget ca 20 km söder om Umeå stadskärna, och ligger mellan Havsvägen och Västeråvägen söder om Normjöle by. Området har en total area på ca 89 000 m<sup>2</sup>.



*Preliminär avgränsning av planområdet*

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Sökanden vill inom fastigheten Norrmjöle 5:9, område 5, pröva möjligheten till bostadstomter.

Någon skiss skickades inte med ansökan utan placering och antal får prövas i detaljplanen.

### Platsbesök

Området är skogbevuxet, delvis nyligen avverkat, och ansluter i söder till befintlig bebyggelse utmed Västeråvägen. Västerut finns ingen bebyggelse. Havsvägen och Västeråvägen är mindre enskilda vägar.

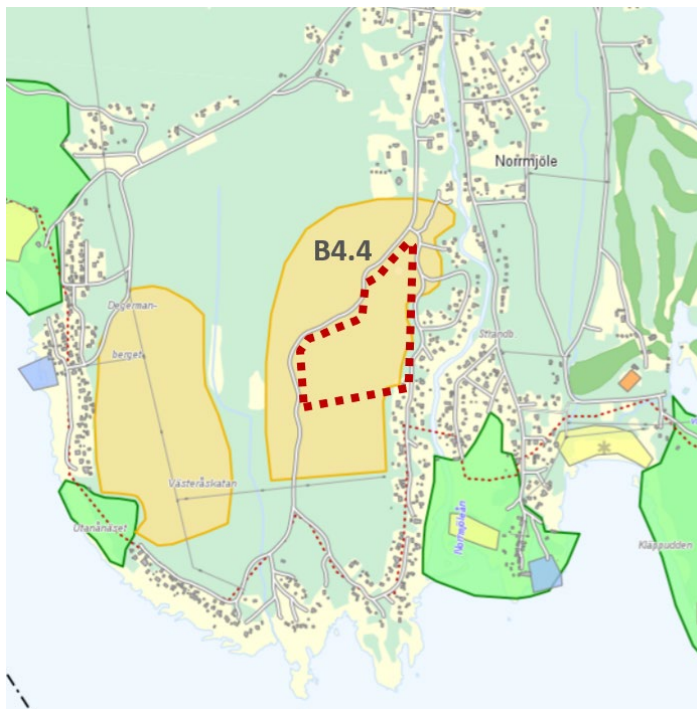


Området sett från korsningen Havsvägen/Västeråvägen

### Kända planeringsförutsättningar

#### Tidigare ställningstaganden

Området omfattas av FÖP Kusten, B4.4 Norrmjöle sydväst, utvecklingsområde bostäder;



Utdrag ur FÖP Kusten



*Skogklädd sluttning vänd mot Norrmjöleån. Möjlig ny bebyggelse i sydvästra delen av Norrmjöle. Anslutning mot strandskydd utmed Norrmjöleån beaktas. Detaljplaneläggning krävs. Förutsättning är gemensamma lösningar för VA liksom att trafiksituationen utreds. I området finns privat anslutning till kommunalt vatten. För området gäller badvattendirektivet. Bästa sätt att lösa avloppsfrågan bör utredas. Möjligheten att ansluta till gemensam båthamn vid Skataviken ska beaktas.*

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

Östra delen av området ligger inom generellt strandskydd, 100 m från Norrmjöleån, dock avskilt från ån av både väg och bebyggelse.

Området ligger inte inom verksamhetsområde för spillvatten och berörs i öster av skyddsnivå lila för avlopp, områden kring känsliga sjöar och havsvikar. Skyddsnivån innebär att nya avloppsanordningar måste klara kraven för hög skyddsnivå för fosfor (minst 90 % rening).

### **Miljöpåverkan**

En preliminär undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram och kommunens preliminära bedömning är att ett genomförande av planen inte antas innebära betydande miljöpåverkan.

Det finns dock ett antal faktorer som identifierats i undersökningen och behöver hanteras inom ramen för planprocessen är;

- Påverkan på landskapsbild
- Påverkan på naturmiljö - inventering
- Tillkommande trafik – status på vägarna
- Hantering av spillvatten och dagvatten

### **Service och infrastruktur**

Det är enskilda vägar i området och väghållaren bör beakta att det kan komma att behövas trafiksäkerhetsåtgärder för god trafiksäkerhet.

Närmaste busshållplats ca 1,5 km bort vid Norrmjöle bygdegård. Denna busshållplats har nyligen utrustats med en väderskyddad cykelparkering och för att vara utanför stan har den hållplatsen relativt bra turtäthet. Linje 126 trafikerar där men med tanke på avstånden är det ändå stor risk för ett bilberoende område.

Närmsta förskola och skola (F-6) ligger i Sörmjöle eller Stöcke, 6 respektive 15 km från området. Det är också långt till annan service. Tilltänkt planområde ligger utanför verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Avståndet till närmaste kommunala anläggning är ca 5,5 km fågelvägen. Vatten och avlopp för området behöver därför tillgodoses med enskilda lösningar. Utredningar för VA samt dagvatten bör tas fram i samband med eventuellt planarbete. Om det efter utredningar visar sig att någon eller flera av vattentjänsterna inte kan hanteras enskilt bör planen ses som ogenomförbar.

**Kommunala behov**

En ny nätstation kommer att krävas inom området för att möjliggöra elanslutning. Exploatering av området kommer att kräva ett exploateringsavtal.

**Sammantagen bedömning**

Området är i gällande översiktsplan ett utpekade område för bostäder och ligger i anslutning till ett av kommunens tillväxtstråk, byar i stråk. Förslaget bedöms därmed ligga i linje med översiktsplanens intentioner.

Området saknar teknisk infrastruktur och ligger långt från kommunal och kommersiell service samt kollektivtrafik. En utbyggnad av bostäder i området kommer att leda till ett ökat bilberoende i kommundelen.

En utbyggnad inom området kräver att området kan försörjas med vatten och att spill- och dagvatten kan lösas på ett godtagbart sätt. Hur många tomter som kan vara lämpliga inom området får utredas under planprocessen. Strandskyddet behöver upphävas inom delar av planområdet.

**Utredningsbehov**

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

- Påverkan på landskapsbild
- Påverkan på naturmiljö – inventering
- Tillkommande trafik – status på vägarna?
- VA-utredning
- Hantering av dagvatten

**Upplysningar**

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

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

**Kostnader**

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

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

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

**Beredningsansvarig**

Magdalena Blomquist, planarkitekt

**Föredragande**

Clara Ganslandt, planchef

**Beslutsordning**

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

**Beslut och information ska skickas till**

Sökanden

## § 30

Diariernr: BN-2023/00198

### **Bygglövsavdelningen informerar**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### **Ärendebeskrivning**

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Ärendemängd och beslut januari
- Ärenden av särskilt intresse under perioden
- Övrig information.

#### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2025-01-31

#### **Beredningsansvariga/Föredragande**

Nicklas Fryksten, bygglövschef

Emelie Wållberg, enhetschef lov

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

**§ 31**

Diariernr: BN-2025/00050 (BN 2024-001356)

**Stöcke 24:24 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus****Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 16 450 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

**Motivering till beslutet**

Sökande har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Stöcke 24:24. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser 2480K-P93/18.

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

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

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning och uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov.

Den tänkta utformningen av nybyggnaden kommer vara ett enbostadshus och ett garage med en tomtstorlek på ca 2 600 m<sup>2</sup>. Sökanden har angett att de vill ansluta till kommunalt VA, men kan anordna enskild anläggning för avlopp om det krävs.

Platsen för ansökan är i områdesbestämmelserna utpekade som natur och specifikt som naturområde, skogs- och ängsmark. För område utpekad som natur anges i planbestämmelsekatalogen på boverkets hemsida att naturmark är allmän plats och vanligen inte avsedd för bebyggelse, vissa anläggningar och byggnader för platsens skötsel och bruk kan vara okej.

Sökande har framfört synpunkter på varför ansökan ska beviljas, men det ändrar inte bygglovsavdelningens bedömning.

Att uppföra ett nytt enbostadshus med garage och ta allmän plats i anspråk för privat bebyggelse är i strid mot områdesbestämmelserna. Det innebär att bygglov inte kan beviljas för sökt åtgärd. Av den anledningen uppfyller inte ansökan de förutsättningar som krävs för att bevilja förhandsbesked och därför ska förhandsbesked inte ges.

### **Ärendebeskrivning**

Sökande har ansökt om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Stöcke 24:24. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser 2480K-P93/1.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-01-30

Ärenderedogörelse, daterad 2025-01-30

Ansökan, inkommen 2024-12-03

Karta, inkommen 2024-12-30

Yttrande från sökande, inkomna 2024-12-10, 2024-12-11 och 2025-01-20

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar**

#### **Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

#### **Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

#### **Beslutet kan överklagas**

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

## § 32

Diariernr: BN-2025/00054 (BN 2024-001314)

### **Röbäck 16:27 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport.

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

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 16 450 kr enligt tabell A11.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### **Motivering till beslutet**

Sökande har sökt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport på fastigheten Röbäck 16:27. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen av bland annat förhandsbesked. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska markområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (MB) ska tillämpas.



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

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

Den tänkta utformningen av nybyggnaden kommer vara ett enbostadshus och ett garage med carport med en area om ca 180 m<sup>2</sup> för enbostadshuset och ca 80 m<sup>2</sup> för garaget. Sökanden har angett enskild anläggning som system för avlopp och anslutning till kommunalt vatten.

Av de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper som finns i Översiktsplan Umeå kommun framgår det att enstaka nylokaliseringar inom eller i direkt anslutning till befintliga bebyggelsegrupper kan accepteras i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt och inte stegvis leder till en successiv utvidgning av den befintliga bebyggelsegruppen.

I de förhållningssätt för byn som finns i Umeå kommuns dokument Byggande i byarna står det bland annat: Placera nya byggnader med respekt för byns individuella mönster och karaktär. Förslaget bedöms vara förenligt med kommunens riktlinjer gällande placering och vad gäller storlek på byggnader på aktuell plats.

Berörda sakägare och remissinstanser har getts möjlighet att komma in med synpunkter. Inga negativa synpunkter har kommit in från sakägare. Synpunkter från remissinstanser som Vakin, Umeå Energi och Miljö- och hälsoskydd ska beaktas av sökande.

Ansökan tas upp för beslut i byggnadsnämnden eftersom arbete med att planlägga området pågår, där aktuell fastighet ingår. För planen har ett inriktningsbeslut tagits och för närvarande är ingen handläggare tilldelad. Detaljplan ser inga uppenbara hinder att tillstyrka denna ansökan med aktuell placering med anledning av den pågående planen, men att sökande bör informeras om att det kan komma krav på att ansluta sig till

kommunalt VA om området kommer ingå i framtida verksamhetsområde för VA.

Ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja förhandsbesked och därför ska förhandsbesked ges.

### **Ärendebeskrivning**

Sökande har sökt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport på fastigheten Röbbäck 16:27. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-01-31

Ärenderedogörelse, daterad 2025-01-31

Ansökan, inkommen 2024-11-20

Situationsplan, inkommen 2024-12-13

Yttrande från remissinstanser, inkomna 2024-12-17, 2024-12-23 och 2025-01-16

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar**

#### **Kungörelse**

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

**Laga kraft**

Om beslutet inte har överklagats inom rätt tid vinner det laga kraft.  
Överklagandetiden regleras i 13 kap. 16 § PBL.

**Giltighetstid**

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.  
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

**Placering och utformning**

Den slutliga placeringen och utformningen är inte föremål för prövning i förhandsbeskedet, den sker i bygglovsprövningen.

**Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar på den aktuella platsen eller i dess närhet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.

**Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande  
Fastighetsägare om annan än sökande

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 33

Diariernr: BN-2025/00035 (BN 2024-001357)

### **Stöcke 24:1 - Förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus**

#### **Beslut**

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus.**
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 16 450 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.**

#### **Motivering till beslutet**

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

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen av bland annat förhandsbesked. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska företräde ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (MB) ska tillämpas. Enligt 4 kap. 1 § MB ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

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. Av de riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre

grupper som finns i Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för Umeå och Tematiskt tillägg för landsbygden, framgår det att enstaka nylokaliseringar inom, eller i direkt anslutning till, befintliga bebyggelsegrupper kan accepteras i det fall den tillkommande bebyggelsen samspelar med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt och inte stegvis leder till successiv utvidgning av den befintliga bebyggelsegrupperingen. Vidare bör ny bostadsbebyggelse normalt lokaliseras i närheten av allmän väg eller större allmänt trafikerad väg, komplettera befintlig bebyggelse och i första hand lokaliseras till byar längs utpekade kollektivstråk. I de förhållningssätten för byn/bebyggelsegruppen samt för byggnaden som finns i Umeå kommuns dokument Byggande i byarna står det bland annat "Placera nya byggnader med respekt för byns/bebyggelsegruppens individuella mönster och karaktär. Försök finna ett läge, som ger en naturlig komplettering till tidigare bebyggelse."

I det här fallet placeras den föreslagna åtgärden inte i anslutning till någon befintlig bebyggelsegrupp. Avståndet till närmaste bebyggelse är cirka 200 m och ligger inte längs samma väg. Den föreslagna placeringen bidrar till en icke önskvärd förändring av landskapsbilden och samspelar inte med den befintliga bebyggelsen på ett bra sätt. Placeringen sker inte med respekt för byns/bebyggelsegruppens individuella mönster och karaktär och är därför inte en naturlig komplettering till tidigare bebyggelse.

Sammantagen bedöms ansökan inte vara förenlig med Umeå kommuns översiktsplan, Fördjupning för Umeå och Tematiskt tillägg för landsbygden, riktlinjer för enstaka nylokaliseringar och mindre grupper, förhållningssätten i Umeå kommuns dokument Byggande i byarna eller bestämmelserna i 2 kap. 2 och 6 §§ PBL och 4 kap. 1 § MB. Förutsättningar för att bevilja förhandsbesked saknas och förhandsbesked ska därför inte ges. Vad sökanden anför i sina yttranden föranleder ingen annan bedömning från byggnadsnämnden sida.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två fritidshus på fastigheten Stöcke 24:1. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-01-24  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-01-24  
Ansökan, inkommen 2024-12-03  
Situationsplan, inkommen 2024-12-16  
Yttrande från sökande, inkommet 2025-01-21

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar**

#### **Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

#### **Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

#### **Beslutet kan överklagas**

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

## § 34

Diariernr: BN-2025/00039 (BN 2024-001388)

### **Stöcke 12:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av 3 st enbostadshus**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av 3 st enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 13 160 kr enligt tabell A20.01 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 10 december 2024 och handläggningstiden har överskridits med 1 vecka.

#### **Motivering till beslutet**

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska kommunen ge förhandsbesked för en bygglovspliktig åtgärd om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen och sökande begär det.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen av bland annat förhandsbesked. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska företräde ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken (MB) ska tillämpas. Enligt 3 kap. 8 § MB ska mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för bland annat anläggningar för kommunikationer så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.

Kommunens översiktsplan är ett stöd vid bedömningen om en åtgärd är lämplig på den avsedda platsen med hänsyn till det allmänna intresset, och ger en inriktning för hur den långsiktiga utvecklingen av områden ska ske. Den nu aktuella ansökan om förhandsbesked för 3 st enbostadshus ligger inom ett område som av översiktsplanen pekats ut som infrastrukturresevat. Det beskrivs att området utgör ett långsiktigt östligt resevat för en framtida E4 förbi Umeå, att överfarten av Umeälven samordnas med Botniabanan samt att ingen bebyggelse som påverkar möjligheten att i framtiden ianspråka resevatet bör tillåtas.

Att stycka av fastigheter och uppföra bostadshus innebär en påverkan på området de placeras i och gör att den avsedda marken inte kan nyttjas för något annat ändamål. Även om enstaka lokaliseringar, likt de i aktuell ansökan, i sig inte bedöms utgöra något betydande intrång på resevatsområdet kan ett enskilt ärende aldrig ses isolerat, eftersom det får effekter på kommande liknande ansökningar. Trots att det har getts förhandsbesked och bygglov på fastigheter som ligger inom infrastrukturresevatet så är resevatsområdet som helhet förhållandevis välbevarat.

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. I prövning av förhandsbesked behöver därför hänsyn tas till befintlig bebyggelse och dess bebyggelsestruktur. Området är idag glest bebyggt, med i huvudsak enbostadshus placerade luftigt längs med befintliga vägar. De tre sökta tomterna ska placeras i rak linje, i direkt anslutning till varandra. Infartsvägen är inte befintlig utan en ny infartsväg på ca 150 m kommer att behöva anläggas. Tomternas placering avviker från den befintliga bebyggelsestrukturen och bedöms inte vara lämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden eller intresset av en god helhetsverkan.

Sammantagen bedöms ansökan inte vara förenlig med Umeå kommuns översiktsplan eller bestämmelserna i 2 kap. 2 och 6 §§ PBL och 3 kap. 8 § MB. Förutsättningar för att bevilja förhandsbesked saknas och förhandsbesked ska därför inte ges.



### Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för 3 st enbostadshus inom fastigheten Stöcke 12:36, skifte 4. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-01-27  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-01-27  
Ansökan, inkommen 2024-12-10  
Situationsplan, inkommen 2024-12-10  
Karta, inkommen 2024-12-10

### Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

### Förslag till beslut på sammanträdet

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

### Beslutsordning

Ordföranden finner att det finns ett, tillika ordförandens, förslag till beslut. Byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om förhandsbesked enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### Upplysningar

#### Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

#### Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

#### Beslutet kan överklagas

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

## § 35

Diarienum: BN-2025/00055 (BN 2024-001366)

### Stöcksjö 21:20 - Bygglov för nybyggnad av industri/lager

#### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av industri/lager.

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

2. Linus Sandström med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 20 562 kr enligt tabell A2.18 i enhetlighet 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 industri/lager på fastigheten Stöcksjö 21:20. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

Åtgärden avser nybyggnad av en tälthall för förvaring för en befintlig verksamhet, som är belägen på fastigheten intill. Tälthallen uppförs i blå pvc duk med vitt tak och är ca 1 050 m<sup>2</sup> stor. Plats för ansökan är utanför sammanhållen bebyggelse med ett mindre antal byggnader i

dess närhet.

Berörda sakägare är hörda och en granne motsätter sig bygglovets med hänsyn till byns struktur, tidigare ansökningar av planläggning intill. De tillsammans med andra i byn anser att denna mark är avsedd för byns tillväxt i form av villabebyggelse och inte industri.

Bygglovsavdelningen bedömer att sökt åtgärd är ett bra komplement till befintlig industri som bedrivs på den här och intilliggande fastighet. Att uppföra en tälthall är positivt då det minskar buller och dammbildning. En tälthall är dessutom en reversibel åtgärd med enklare grundläggning om området i framtiden ska planeras för annan användning som till exempel villabebyggelse.

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

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av industri/lager på fastigheten Stöcksjö 21:20. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-01-31  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-01-31  
Ansökan, inkommen 2024-12-05  
Situationsplan, inkommen 2024-12-13  
Planritning, inkommen 2024-12-05  
Fasadritning, inkommen 2024-12-05  
Sektionsritning, inkommen 2024-12-05  
Yttrande från sökande, inkommet 2025-01-17  
Yttrande från granne, inkommet 2025-01-03  
Yttrande från remissinstans, inkommet 2024-12-17

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar**

#### **Kungörelse**

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

#### **Verkställbarhet**

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

#### **Startbesked**

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

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

#### **Giltighetstid**

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

#### **Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 36

Diariernr: BN-2025/00037 (BN 2024-001243)

### Tjälamark 12:6 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

#### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

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

2. Bengt Johansson med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 3 172 kr enligt tabell A1.24 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

Avgiften har reducerats enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 15 november 2024 och handläggningstiden har överskridits med 4 veckor.

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

#### Motivering till beslutet

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska kommunen ge bygglov för en åtgärd utanför ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov är uppfyllda. Åtgärden eller byggnaden ska till exempel ha en god form-, färg- och materialverkan samt vara anpassad till platsen. Den ska också, enligt 2 kap. 5 § PBL, lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet.

Fastigheten är belägen inom influensområde för totalförsvaret enligt Översiktsplan Umeå kommun, och ärendet har remitterats till Försvarmakten. Försvarmakten motsätter sig att bygglov beviljas för rubricerat ärende då man befarar att åtgärden kan innebära påtaglig skada på riksintresset samt att ett beviljat bygglov på aktuell fastighet bedöms kunna få prejudicerande verkan och medföra påtaglig risk för tillkomst av ytterligare störningskänslig bebyggelse i området, se *Ärenderedogörelse* för sammanfattning av remissvaret från Försvarmakten.

I Översiktsplan Umeå kommun anges bland annat att kommunen inte ser nuvarande lokalisering av skjutbanor så centralt i Umeå som långsiktigt hållbart med tanke på Umeås behov av mark för en lämplig stadsutveckling.

Kommunen arbetar för att möjliggöra en omlokalisering av skjutbanorna till ett läge som Försvarmakten bör kunna använda på sikt. Även om Försvarmakten framhåller skjutbanorna som en del i riksintresset bör det inte hindra kommunen att i en planeringsprocess aktualisera andra alternativ till placering som långsiktigt kan tillgodose Försvarmaktens behov av en övningsanläggning på likartat sätt som idag, men utan de nackdelar för andra samhällsintressen som nuvarande lokalisering ger. Samtidigt anges att kommunen inte kan godta att en "död hand" läggs generellt över all annan markanvändning inom hela det mycket omfattande influensområde som Försvarmakten gör anspråk på. Översiktsplanen bör därför även fortsättningsvis tills vidare betrakta detta område som ett "utrednings- och samrådsområde" där samråd får och ska ske med Försvarmakten (och eventuellt länsstyrelsen) i varje enskilt fall när det uppstår frågor om ändringar i mark-användningen. Redovisningen innebär en markering av att det finns ett intresse från Försvarmakten av återhållsamhet mot störningskänslig markanvändning, vilket kommunen behöver överväga i sina framtida planerings- och tillståndsärenden, men utan att i förväg låsa utgången av sådana överväganden och tillståndsprövningar.

I det här fallet bedömer byggnadsnämnden att sökt åtgärd är av begränsad omfattning och inte innebär någon utökning i boendegrad då det rör sig om en befintlig bostad och att inget nytt sovrum skapas, eftersom endast

ett befintligt sovrum byter plats. Åtgärden har därmed inte någon betydelse för Försvarsmaktens verksamhet och kommer inte heller att påverka en eventuell framtida tillståndsprövning av Försvarsmaktens verksamhet.

Eftersom ansökan uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Tjälamark 12:6. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-01-27  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-01-27  
Ansökan, inkommen 2024-11-01  
Situationsplan, inkommen 2024-11-15  
Plan- och sektionsritning befintligt, inkommen 2024-11-15  
Fasadritning befintligt, inkommen 2024-11-15  
Plan- och sektionsritning, inkommen 2024-11-15  
Fasadritning, inkommen 2024-11-15  
Yttrande från sökande, inkommet 2025-01-24  
Yttrande från remissinstanser  
Yttranden från sakägare

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

### **Beslutsordning**

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



**Upplysningar****Kungörelse**

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

**Verkställbarhet**

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

**Startbesked**

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

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

**Giltighetstid**

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

**Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Försvarmakten

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 37

Diarienum: BN-2025/00042 (BN 2024-001325)

### **Holmsund 4:30 - Bygglov för nybyggnad av brandstation**

#### **Beslut**

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

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

2. Bengt Nylén med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 26 437 kr enligt tabell A2.08 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

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

Fastigheten har tidigare varit bebyggd med en brandstation som tyvärr eldhärjades för drygt ett år sedan. Behovet av en ny station är givetvis en mycket viktig allmän angelägenhet. Ärendet har skickats till berörda sakägare och remissinstanser. Ingen har något att erinra mot åtgärden, men remissinstanser har lämnat information som sökande har tagit del av och kommer att beakta. Om området ska kompletteras med ytterligare funktioner för räddningstjänst bör ett planarbete snarast initieras.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelser, samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller

pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av brandstation, på fastigheten Holmsund 4:30. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P32/1983.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-01-27  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-01-27  
Ansökan, inkommen 2024-11-24  
Situationsplan, inkommen 2024-12-20  
Planritning, inkommen 2024-11-24  
Fasadritning, inkommen 2024-11-24  
Sektionsritning, inkommen 2024-12-20  
Följebrev, inkommet 2024-12-20  
Yttranden från sakägare  
Yttrande från remissinstanser

### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

### Förslag till beslut på sammanträdet

Mikael Berglund (S) med instämmande av Maria Olsson (V) – Bifall till ansökan om bygglov.

### Beslutsordning

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

### Upplysningar

#### Kungörelse

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

**Verkställbarhet**

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

**Startbesked**

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

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

**Giltighetstid**

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

**Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 38

Diarienum: BN-2025/00038 (BN 2024-001304)

### **Holmsund 4:12 - Bygglov för ändrad användning av industrilokal till veterinärklinik**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för ändrad användning av industrilokal till veterinärklinik.

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

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 975 kr enligt tabell A2.29 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

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

Inom fastigheten finns idag flera verksamheter som är planstridiga men som serverar allmänheten. Platsen är väl lämpad för tänkt användning och dessutom saknas goda alternativ i Obbola-Holmsund.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåts inom planområdet samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

#### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser ändrad användning av industrilokal till veterinärklinik på fastigheten Holmsund 4:12. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P32/1983.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-01-27  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-01-27  
Ansökan, inkommen 2024-11-18  
Situationsplan, inkommen 2024-12-13  
Planritningar, inkomna 2024-12-02  
Fasadritning, inkommen 2024-11-18  
Fasadritning före ändring, inkommen 2024-11-18  
Planritning före ändring, inkommen 2024-11-18  
Sektionsritning, inkommen 2024-12-02  
Svar från grannar, inkommet 2025-01-14  
Svar från remissinstans, inkommet 2025-01-14  
Följebrev, inkomna 2024-12-13 och 2024-12-02

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Maria Olsson (V) – Bifall till ansökan om bygglov.

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar**

#### **Kungörelse**

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

#### **Verkställbarhet**

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

får beslutet verkställas även om det inte fått laga kraft. Av startbeskedet framgår det när åtgärden får påbörjas.

**Startbesked**

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

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

**Giltighetstid**

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

**Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 39

Diariernr: BN-2025/00040 (BN 2024-001313)

### Röksvampen 6 - Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

#### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus.

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

2. Per Brundin med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 16 450 kr enligt tabell A1.17 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

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

#### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Inom planområdet finns flera liknande avvikelser tillåtna. Planens bestämmelser är därtill komplicerade att följa då markhöjderna varierar mycket på platsen. Vidare är byggnaden redan byggd i två plan och därför svår att komplettera på annat sätt.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåtits inom planområdet samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet



eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan bifallas.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Röksvampen 6. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2/1959.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-01-27  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-01-27  
Ansökan, inkommen 2024-11-20  
Situationsplan, inkommen 2024-11-20  
Fasadritning, inkommen 2024-11-20  
Fasadritning relation, inkommen 2024-11-20  
Planritning, inkommen 2024-12-11  
Planritning relation, inkommen 2024-11-20  
Sektionsritning, inkommen 2024-12-11  
Följebrev, inkommet 2024-12-06  
Svar från remissinstanser  
Svar från grannar

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare

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

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

### **Beslutsordning**

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

**Upplysningar****Kungörelse**

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

**Verkställbarhet**

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

**Startbesked**

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

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

**Giltighetstid**

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

**Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

**Beslutet kan överklagas**

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

## § 40

Diariernr: BN-2025/00028 (BN 2024-001344)

### **Ostnäs 1:251 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus**

#### **Beslut**

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

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

Inom många liknande detaljplaner för fritidshus har byggnadsnämnden gjort justeringen att tidigare bestämmelserna om 80 m<sup>2</sup> huvudbyggnad och 70 m<sup>2</sup> komplementbyggnad slagits samman till totalt 150 m<sup>2</sup> där fastighetsägaren själv kan fördela ytorna. Detta i överensstämmelse med den fördjupade översiktsplanen för kusten beslutad i juni 2013. Byggnadsnämnden anser att intentionen i översiktsplanen bör följas även inom detta detaljplaneområde.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovet en liten avvikelse, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåts inom planområdet samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovet inte antas medföra betydande miljöpåverkan eller inskränkning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen uppfylls sammantaget ger skäl för att ansökan kan behandlas positivt.

Byggnadsnämnden beslutar därför att sända ärendet på sakägarhörande och ger ordförande i delegation att besluta i ärendet om inga negativa synpunkter inkommer.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Ostnäs 1:251. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P SÄBY A1/32.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-01-20  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-01-25  
Ansökan, inkommen 2024-11-27  
Situationsplan, inkommen 2024-11-27  
Plan-, och sektionsritning, inkommen 2025-01-08  
Fasadritningar, inkommen 2025-01-08  
Marksnitt, inkomna 2024-11-27

### Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

### Förslag till beslut på sammanträdet

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

### Beslutsordning

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

### Beslutet ska skickas till

Sökande

## § 41

Diarienum: BN-2025/00044 (BN 2024-001341)

### **Blocket 1 - Bygglov för inredning av ytterligare bostad i flerbostadshus**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för inredning av ytterligare bostad i flerbostadshus.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 12 925 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### **Motivering till beslutet**

Ansökan avser bygglov för inredning av ytterligare ny lägenhet på bottenvåningen.

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

Enligt 8 kap. 1 § PBL ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Den planerade nya lägenheten uppfyller inte tillgänglighetskraven avseende köket och badrummet.

För att uppfylla tillgänglighetskraven för den nya lägenheten krävs justeringar, såsom att flytta badrummets väggar, ändra placeringen av lägenhetsdörren och anpassa badrummets inredning. Även kökets utformning behöver ändras för att bli tillgängligt. Sökanden har försökt justera kökets inredning men utan att lyckas. Det nya förslaget innehåller dock inte dessa nödvändiga anpassningar.

Sökanden har begärt undantag från tillgänglighetskraven med hänvisning till ökade ekonomiska kostnader. En kostnadsbedömning har lämnats in, där anpassningen av det befintliga badrummet för att uppfylla tillgänglighetskraven beräknas till cirka 317 000 kr.

Enligt Boverkets byggregler (BBR) kan tillämpningen av kraven vid ändring av byggnader modifieras utifrån byggnadens förutsättningar. Dessa förutsättningar omfattar bland annat tekniska och ekonomiska skäl.

Ekonomiska skäl kan endast beaktas om de är kopplade till byggnadens placering, utformning eller tekniska förutsättningar. Vid bedömning av sådana kostnader ska de inte enbart betraktas i absoluta tal, utan alltid vägas mot den samhällsekonomiska nyttan. Enligt rättspraxis kan inte enskild fastighetsägares ekonomiska förhållanden utgöra grund för undantag. Åtgärden kan inte heller motiveras utifrån samhällsekonomisk nytta, eftersom den inte bedöms ha en positiv påverkan på samhället i stort. Därmed kan ekonomiska skäl inte tillämpas som grund för undantag.

Den aktuella ansökan avser inredning av en ytterligare bostad inom en befintlig byggnad och ska bedömas enligt de regler som gäller för det. Vid ändring av en byggnad får tillgänglighetskraven anpassas efter byggnadens förutsättningar enligt 8 kap. 7 § PBL. BBR anger att tillgänglighetskraven i regel endast ska tillämpas på den del av byggnaden som ändras, vilket innebär att den nya lägenheten måste uppfylla dessa krav.

Undantag från tillgänglighetskrav kan beviljas i vissa fall, exempelvis för byggnadsminnen och kulturhistoriskt värdefulla byggnader, där anpassningar skulle riskera att skada byggnadens kulturvärde. Undantag kan även ges om åtgärderna bedöms vara orimligt kostsamma eller tekniskt omöjliga att genomföra.

I detta fall är byggnaden inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull. De planerade justeringarna av planlösningen för att uppfylla tillgänglighetkrav påverkar inte bärande väggar eller utvändigt utseende negativt. Dessutom bedöms kostnaden för åtgärderna inte vara så hög att den motiverar undantag från tillgänglighetskraven.

Den nya lägenheten måste uppfylla tillgänglighetskraven, och det finns inte skäl att bevilja undantag på ekonomiska grunder. Den sökta åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att beviljas bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för inredning av ytterligare bostads i flerbostadshus på fastigheten Blocket 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P180/1958.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-02-07  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-02-07  
Ansökan, inkommen 2024-11-17  
Situationsplan, inkommen 2024-12-17  
Ny planritning, inkommen 2025-02-06  
Fasadritning, inkommen 2024-12-17  
Relationsritning, inkommen 2024-12-17  
Följebrev 1, 2 och 3  
Övrigt/kostnadsbedömning, inkommen 2025-01-16  
Foto lägenhet på övervåning, inkommit 2025-02-06

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

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

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

### **Beslutsordning**

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

**Upplysningar**

**Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

**Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

**Beslutet kan överklagas**

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



## § 42

Diariernr: BN-2025/00049 (BN 2024-001406)

### **Komministern 1 - Bygglov för fasadändring av flerbostadshus och komplementbyggnader**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring av flerbostadshus och komplementbyggnader.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 8 225 kr enligt tabell A20.01 i enhlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### **Motivering till beslutet**

Ansökan avser bygglov för fasadändring av flerbostadshus och komplementbyggnader på fastigheten Komministern 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P167/1988. Sökt åtgärd avser byte av tak till matrött tegelimiterande plåttak för alla byggnader. Flerbostadshuset har i dag rött lertegeltak och förråd, entréer och balkongtak har i dag tegelröd bandtäckning i plåt.

Önskemål vid renoveringen är att behålla kvarterets karaktär med att montera ett tegelliknande plåttak i tegelröd kulör med en matt behandling så att det liknar lertegel. Sökande har angett att det nya materialet, plåttak erbjuder flera fördelar, bland annat betydande kostnadsbesparingar i underhåll, bättre arbetsmiljö, och lång livslängd samt lätt att montera solceller i framtiden.

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

En av förutsättningarna framgår av 2 kap. 6 § 1 punkten PBL att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Detaljplanens bestämmelser anger inget specifikt gällande utformning. Till detaljplanen tillhör en illustrationsplan som anger önskemål om husens utformning. Där anges att tak ska vara utformade med röda tak, helst lertakegel och utseendemässigt lätta tak.

De aktuella byggnaderna ingår i ett större område som omfattas av samma detaljplan, vilket framgår av den bifogade flygbilden i ärenderedogörelsen. När området bebyggdes utformades taken med röda tak i lertegel enligt illustrationsplanen och de önskemålen om hur området ska utformas och upplevas efterlevdes. Området är utformat i en sammanhängande och enhetlig stil där ursprunget är tydligt och läsbart. Taken är genomgående enhetliga inom planområdet och förhållandevis synliga, då bebyggelsen huvudsakligen är låg. Tegeltaken utgör därmed ett tydligt karaktärsdrag i stadsbilden och bidrar till en god helhetsverkan i området.

Vid ändringar i bebyggelsen ska befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (se t.ex. MÖD 2017-03-07 mål nr P 9288–16). Tegeltak har en naturligt matt yta, en distinkt struktur och en visuell tyngd som bidrar till områdets karaktär. I detta fall bildar tegelpannorna ett traditionellt mönster som skiljer sig från det plåttak som sökanden föreslår. Även om den föreslagna plåttakslösningen är avsedd att efterlikna tegel, avviker den både i materialkvalitet och estetiskt uttryck. Plåt har en annan ljusreflektion och förändras över tid på ett sätt som skiljer sig från lertegel, vilket påverkar takets visuella intryck. Trots att den föreslagna färgen anges vara matt röd, kommer plåtens åldrandeprocess att ske annorlunda än för tegel, vilket kan leda till en bristande överensstämmelse med omgivande bebyggelse. Plåttak har också en lättare och tunnare karaktär än tegel, vilket ger ett annat arkitektoniskt uttryck. Att ersätta tegeltak med plåttak i detta område skulle därför medföra en betydande förändring i en miljö där enhetliga tegeltak är en central del av stadsbilden. En sådan förändring skulle påverka områdets sammanhållna karaktär och estetiska värden på ett sätt som inte är förenligt med detaljplanens intentioner.

Även om plåttak erbjuder fördelar som lägre kostnad och lång hållbarhet jämfört med lertegeltak, anser bygglovsavdelningen att ett byte till plåttak skulle innebära en förvanskning av områdets karaktär. Att ändra bostadshusens tak för att anpassa dem till tillbyggnadens, förrådets och balkongens takmaterial utgör inte ett tillräckligt skäl och innebär inte att det enskilda intresset att byta takbeklädnad överväger det allmänna intresset att bevara områdets karaktär.

Även om den illustration som upprättades samtidigt med detaljplanen inte är rättsligt bindande och den ansökta åtgärden inte strider mot detaljplanen, kan åtgärden inte anses bevara eller respektera den befintliga bebyggelsens karaktär. Det aktuella kvarteret skulle avvika från omgivningen och därmed inte bidra till en god helhetsverkan i området. Därför strider den sökta åtgärden mot anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL. Därmed uppfyller ansökan inte de villkor som krävs för att bevilja lov och bygglov ska inte ges.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för fasadändring av flerbostadshus och komplementbyggnader på fastigheten Komministern 1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P167/1988.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-01-30  
Ärenderedogörelse, daterad 2025-01-30  
Ansökan, inkommen 2024-12-13  
Situationsplan, inkommen 2025-01-21  
Planritning 1, 2, 3 och 4, inkomna 2024-12-13  
Fasadritningar 1, 2, 3, 4 och 5, inkomna 2025-01-21  
Material/kulörsbeskrivning, inkommen 2024-12-13  
Yttrande från sökande, inkommet 2025-01-13

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

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

Robert Axebro (C) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Återremiss för hörande av sakägare och andra instanser.

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

### **Beslutsordning**

Ordföranden ställer förslaget om återremiss mot att avgöra ärendet idag och finner att byggnadsnämnden beslutar att avgöra ärendet idag.

Därefter finner ordföranden att det kvarstår tjänsteskrivelsens förslag att avslå ansökan om bygglov. Byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Upplysningar**

#### **Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

#### **Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

#### **Beslutet kan överklagas**

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

## § 43

Diariernr: BN-2025/00052 (BN 2024-001303)

### **Forsete 5 - Bygglov för uppsättning av fasadskylt och markis**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för uppsättning av fasadskylt och markis.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 1 880 kr enligt tabell A20.01 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 18 november 2024 och handläggningstiden har överskridits med 4 veckor.

#### **Motivering till beslutet**

Sökande har sökt bygglov för uppsättning av fasadskylt och skyltmarkis på fastigheten Forsete 5. Fastigheten omfattas av detaljplaner 2480K-P11/37 och tillägg 2480K-P13/11.

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

Åtgärden uppfyller inte följande krav enligt plan- och bygglagen:

- Av 2 kap. 6 § PBL följer att vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas.
- Av 8 kap. 17 § PBL följer att ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

- Av 8 kap. 13 § PBL följer att ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

Byggnaden är utpekad som ett av de enstaka hus som har arkitektoniskt värde och är dessutom belägen inom riksintresse för kulturmiljövård, 'Umeå centrum'. Den ligger även inom ett område som sammantaget har ett särskilt kulturhistoriskt värde, vilket framgår av byggnadsordningen för Centrumfyrkanten. Byggnadens arkitektoniska uttryck präglas av en glatt och slät fasad av glas samt ett karakteristiskt runt hörn. Vidare är fastigheten placerad i ett värdefullt stadsparti mellan rådhuset och järnvägen, vilka båda utgör viktiga värdebärande uttryck för riksintresset för kulturmiljövård. De befintliga skyltarna, som är monterade på den berörda fasaden samt på byggnaden, är väl anpassade till byggnaden. Därför ska den nya skyltarna/markisen anpassas till övriga skyltar och byggnadens fasad.

Den sökta åtgärden avser byte av befintliga skyltar för den befintliga restaurangen, som ligger i hörnet av byggnaden mot Skolgatan, till en flaggskylt och en skyltmarkis över restaurangentrén som ersättning för de nuvarande skyltarna. Flaggskylt kommer att ha röd ram med ljusbox, klarplexi med text (OPEN), som inte är kopplad till restaurangen, utan en generell text. Skyltmarkis kommer att ha en krämvit färg med annan form av LOGO, som är markerad med röd färg.

Vid val av markis måste hänsyn tas till byggnadens karaktär och till helhetsintrycket av gatumiljön. Den aktuella byggnaden har ingen liknande skyltmarkis som ansökan avser. Att montera skyltmarkis bedöms utgöra ett främmande inslag för byggnaden. Sökande har hänvisat i sitt yttrande att det finns liknande exempel i samma område. Bygglövsavdelningen konstaterar att inte bli aktuellt att jämföra med andra skyltar på andra byggnader, eftersom byggnaderna har olika förutsättningar vad gäller utseende och utformning. Därför kan det inte göras samma bedömning.

Vid uppsättning av skyltar/markiser ska en fri höjd på minst 2,8 meter från gatunivån säkerställas över gångbanor inom centrumfyrkanten. De planerade skyltar har underkantens höjd 2,2 meter med djup över 32 cm.

Detta följer inte riktlinjer från Gator och parker/Allmänna lokala ordningsföreskrifter Umeå kommun.

Vidare har detaljplanen angett i planbestämmelserna att alla skyltningar ska samordnas i ett skyltprogram. Enligt gestaltningsprogrammet ska skyltningen för verksamheter i byggnaderna följa kommunens skyltprogram/riktlinjer för skyltning och anpassas till fasadens utformning. Åtgärderna följer därmed inte detaljplanens syfte och tar inte hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar inte till vara byggnadens historiska, kulturhistoriska eller konstnärliga värden. Ansökan påverkar byggnadens utseende på ett negativt sätt. De är varken anpassade eller varsamma mot byggnaden eller mot omgivningen. Åtgärderna är därmed olämpliga med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

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

### **Ärendebeskrivning**

Sökande har sökt bygglov för uppsättning av fasadskylt och markis på fastigheten Forsete 5. Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P13/11.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2025-01-31

Ärenderedogörelse, daterad 2025-01-31

Ansökan, inkommen 2024-11-18

Skylt och markisdetaljer, inkommen 2024-11-18

Skylt och markisdetaljer 2, inkommen 2024-11-18

Yttrande från sökande, inkommet 2024-11-28

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Baraa Markabi, bygglovhandläggare

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar**

#### **Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

#### **Beslutet med tillhörande bilagor delges**

Sökande

#### **Beslutet kan överklagas**

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



## § 44

Diariernr: BN-2025/00005

### **Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden januari 2025**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden, januari 2025.

#### **Ärendebeskrivning**

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

#### **Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation**

1. Bygglov:

- 155 (16 + 139) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
- 1 godkännande av förrättning enligt förteckning.

2. Bostadsanpassning:

- 73 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 377 756 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

3. Lantmäteri:

- 1 beslut om namnsättning enligt förteckning.

#### **Anmälningssärenden**

- 1 dom i överklagat tillsynsärende som upphävts och återförvisats till BN.
- 1 dom i överklagat detaljplaneärende.

#### **Beredningsansvarig**

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.