

**Byggnadsnämnden****Tid:** Tisdagen den 19 mars 2024 kl. 09:00-12:05, 13:15-15:00**Plats:** Balder, Folkets Hus**Beslutande:** Se sidan två**Övriga deltagare:** Se sidan två och tre**Utses att justera:** Robert Axebro och Ulrik Berg § 69**Sekreterare:** ..... § 48, 50–78  
Hannele Häkkinen**Ordförande:** .....  
Mikael Berglund § 48–68, 70–78 Robert Axebro § 69**Justerare:** .....  
Robert Axebro Ulrik Berg § 69

---

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

Organ: Byggnadsnämnden  
Sammanträdesdatum: 2024-03-19  
Anslaget har satts upp: 2024-03-26  
Anslaget tas ner: 2024-04-17  
Förvaringsplats: Stadshuset, Bygglövsavdelningen  
Underskrift: Hannele Häkkinen

## Beslutande

Mikael Berglund (S), ordförande § 48–68, 70–78  
Albin Norman (S) ersättare för Mikael Berglund (S) § 69  
Robert Axebro (C), vice ordförande  
Mona Westman (S)  
Sebastian Svahn (S)  
Novalie Lilja (S)  
Karin Svedlert (S) ersättare för Jonas Gustavsson (S)  
Marianne Löfstedt (M) ersättare för Ulrik Berg (M) § 48–54  
Ulrik Berg (M) § 55–78  
Maria Olsson (V)  
Jannice Persson (S) ersättare för Jeanette Kjellberg (MP)  
Alf Molin (L) ersättare för Wilma Hvirfvel (L)  
Elli-Mari Lundgren (M) ersättare för Jan Kollberg (KD) § 48–53  
Jan Kollberg (KD) § 54–78

## Övriga deltagare

### Ej tjänstgörande ersättare

Albin Norman (S) § 48–68, 70–78  
Kennet Hedlund (S)  
Marianne Löfstedt (M) § 55–78  
Elli-Mari Lundgren (M) § 54–78  
Johan Stål (V)  
Kim Åström (V)  
Stina Fahlgren (C)

### Tjänstepersoner

Anna Berglund, ortnamnshandläggare § 48–51  
Marie Sundqvist, verksamhetsutvecklare § 48–53  
Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör § 48–65  
Marie Häggström, lantmäterichef § 48–65  
Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt § 48–54, 66–78  
Clara Ganslandt, planeringschef § 48–72  
Mikael Sjöström, byggnadsinspektör § 55–56  
Magdalena Blomquist, planarkitekt § 59–60  
Edvin Blomquist, praoelev § 59–60  
Sara Israelsson, planarkitekt § 59–61

Karin Berggren, planarkitekt § 59–65  
Veronica Classon, planarkitekt § 66  
Catrin Sandström, enhetschef lov § 66–78  
Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare § 68  
Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare § 72  
Erik Bertilsson, bygglovhandläggare § 73  
Jesper Lundmark, bygglovhandläggare § 73–77  
Hannele Häkkinen, nämndsekreterare  
Jennie Vennberg, kommunikatör  
Nicklas Fryksten, bygglovschef

**Innehållsförteckning**

- § 48 Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv mars 2024
- § 50 Namnsättning torg, Tomtebo 2:1, Tomtebo gård
- § 51 Namnsättning park, Böleäng
- § 52 Förvaltningschefen informerar
- § 53 Information om revidering av byggnadsnämndens dokumenthanteringsplan
- § 54 Revidering av riktlinjer för säsongs och tidsbegränsade bygglov för serveringsbyggnader
- § 55 Information från planeringsutskottets sammanträden
- § 56 Yttrande över remiss: Ordning och reda – förstärkt och tillförlitlig byggkontroll (SOU 2023:70)
- § 57 Yttrande över remiss: Promemorian Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning
- § 58 Detaljplan för Syrenen 7 med flera – bostäder
- § 59 Detaljplan för Backen 6:1 - bostäder, förskola, idrottsplats
- § 60 Delning av detaljplan för Ön 1:96 med flera (broetapp)
- § 61 Detaljplan för Sävar 62:1 med flera - industri/lager
- § 62 Planbesked för del av Stadsliden 3:10
- § 63 Planbesked för Tavelsjö 6:43
- § 64 Planbesked för Västerteg 5:40 med flera
- § 65 Planbesked för Stöcksjö 14:42 med flera
- § 66 Stöcksjö 6:4 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus - efter återremiss
- § 67 Bygglovsavdelningen informerar
- § 68 Strömpilen 1 - Bygglov för antenner på affärshus
- § 69 Idun 4 och Umeå 2:1 - Tidsbegränsat säsonglov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad
- § 70 Hjorten 4 - Om- och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av carport/förråd
- § 71 Hjorten 5 - Om- och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad
- § 72 Umeå 5:1 - Rivningslov för rivning av stall/ridhus
- § 73 Hörneå 29:10 - Bygglov för nybyggnad av garage
- § 74 Sävar 18:23 - Bygglov för nybyggnad av garage med carport och rivning av befintligt garage
- § 75 Ström 10:38 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus och rivning av befintligt fritidshus
- § 76 Röbbäck 5:31 - Tidsbegränsat lov för nybyggnad av två tälthallar, vågbarack och kontor/byggbarack till och med 2029-12-31

- § 77 Komministern 3 - Bygglov för nybyggnad av två radhus med carport och en komplementbyggnad samt parkeringsplatser
- § 78 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden februari 2024

## § 48

Diariernr: BN-2024/00004

## Fastställande av föredragningslista och fråga om jäv mars 2024

### Beslut

- Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan.
- Byggnadsnämnden noterar att jäv föreligger för:
  - Mikael Berglund (S), ordförande, i ärende 22 (§ 69), Idun 4 – Tidsbegränsat säsongslov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad.
- Byggnadsnämnden utser Ulrik Berg (M) att justera ärende 22 (§ 69), Idun 4 – Tidsbegränsat säsongslov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad då jäv föreligger för Mikael Berglund (S).

### Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 19 mars 2024 och fråga om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävig får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

### Beslutsunderlag

Kallelse/föredragningslista 2024-03-19

### Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

## § 50

Diariernr: BN-2023/00987

### Namnsättning torg, Tomtebo 2:1, Tomtebo gård

#### Beslut

Byggnadsnämnden beslutar i enlighet med tjänsteskrivelsen att fastställa torgnamnet *Alfens plan*.

#### Ärendebeskrivning

Namnsättning av det västra torget på Tomtebo gård var den 23 augusti 2023 uppe för beslut. Byggnadsnämnden avslog ärendet med motiveringen att namnet var svårt att uttala. Nytt namnförslag är Alfens plan. Torget ligger i direkt anslutning till gatan Alfens allé och den del av Tomtebo som har temat folktro i sin namnsättning. En alf är enligt SAOL (svenska akademins ordbok) "ett övernaturligt väsen i fornnordisk folktro".

Ändelsen -plan antyder att platsen kan ha viss lokaltrafik som tex Operaplan och Vasaplan, som även de har efterleden -plan.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2023-09-18

Karta

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

#### Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun

## § 51

Diarienum: BN-2024/00064

### Namnsättning park, Böleäng

#### Beslut

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

#### Ärendebeskrivning

Ny park planeras på Böleängs nordvästra hörn, ett område som idag består av högvuxet gräs med en kulle i mitten. Kullen används vintertid som pulkabacke och kommer fortsätta finnas kvar. I den nya parken ska det anläggas frukt- och bärplanteringar mot åkerlandskapet i väster samt en ny gångväg. Då parken kommer innehålla ätbara bär och frukter är det passande att namnsätta den till Fruktparken, ett namn som även stämmer överens med Böleängs tema bär och frukter.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-02-28

Karta

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Anna Berglund, ortnamnshandläggare

#### Beslutet ska skickas till

Lantmäteri, Umeå kommun



## § 52

Diariernr: BN-2024/00006

### Förvaltningschefen informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

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

- Personal
  - HR Dashboard – instrumentpanel personal
  - Lönerrevision under våren
  - Ställföreträdande förvaltningschef
- Ekonomi
  - Resultat januari – februari: - 3 873 tkr
- Verksamhet
  - Innovationskatalysator

#### Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

## § 53

Diarienum: BN-2024/00027

### Information om revidering av byggnadsnämndens dokumenthanteringsplan

#### Beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen om den reviderade dokumenthanteringsplanen.

#### Ärendebeskrivning

Dokumenthanteringsplanerna för byggnadsnämndens verksamheter är reviderade och har beslutats av Stadsarkivet. I samband med revideringarna så har verksamheternas dokumenthanteringsplaner slagits samman till en dokumenthanteringsplan för byggnadsnämnden. Denna är giltig från den 11 mars 2024.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-03-06  
Reviderad dokumenthanteringsplan

#### Beredningsansvariga

Camilla Högdahl, HR-chef  
Marie Sundqvist, verksamhetsutvecklare

#### Föredragande

Marie Sundqvist, verksamhetsutvecklare

## § 54

Diarienum: BN-2024/00081

### Revidering av riktlinjer för säsongs och tidsbegränsade bygglov för serveringsbyggnader

#### Beslut

- Byggnadsnämnden fastställer de reviderade riktlinjerna för säsongs och tidsbegränsade bygglov för serveringsbyggnader.
- Byggnadsnämnden delegerar till bygglovhandläggare att bevilja bygglov för säsongs och tidsbegränsade serveringsbyggnader som följer av nämnden fastställda riktlinjer, i avvaktan på den årliga revideringen av nämndens delegationsordning.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden fastställde riktlinjer för säsongs och tidsbegränsade bygglov för serveringsbyggnader och uteserveringar inom Umeå kommun den 15 februari 2023, § 19. Syftet med riktlinjerna är att skapa tydlighet, förutsägbarhet och transparens för alla inblandade, handläggare som näringsidkare, lika för alla.

Syftet är, förutom att på längre sikt samordna all kommunal tillståndsgivning för dessa, även att Gator och parker tydliggör förutsättningarna för markupplåtelser, villkor samt möjligheten att från dagens markupplåtelser, utöka tidsperioderna om sådana önskemål framkommer.

Dessa riktlinjer behöver dock revideras avseende kulörval samt förtydligas om vikten av anpassning till anslutande byggnad och miljö.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-03-05

Riktlinjer för säsongs och tidsbegränsade bygglov för serveringsbyggnader, daterad 2024-03-05

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt

**Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

**Beslutet ska skickas till**

Bygglovsavdelningen

Gator och parker

## § 55

Diarienum: BN-2024/00007

### Information från planeringsutskottets sammanträden

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträde den 27 februari 2024 bland annat gällande:

- Markanvisningsavtal HSB, Kryddgården, Frukträdets och del av Nyttoväxten, Tomtebo gård
- Markanvisningsavtal för fastigheten Umeå Frakten 11

#### Föredragande

Mikael Berglund (S), ordförande

## § 56

Diarienum: BN-2024/00032

### **Yttrande över remiss: Ordning och reda – förstärkt och tillförlitlig byggkontroll (SOU 2023:70)**

#### **Beslut**

Byggnadsnämnden fastställer yttrande över remiss *Ordning och reda – förstärkt och tillförlitlig byggkontroll (SOU 2023:70)* enligt bilagt yttrande och skickar nämndens yttrande till kommunstyrelsen.

#### **Ärendebeskrivning**

Byggkontrollutredningen (utredningen) har haft i uppdrag att dels utreda och lämna förslag på hur det för vissa byggnadsverk kan införas en förstärkt kontroll av att vissa tekniska egenskapskrav uppfylls, dels utreda om det behövs ytterligare reglering av certifieringsorgans verksamhet i plan- och byggregelverket. Syftet är enligt utredningsdirektiven att förhindra att brister i byggnadsverk leder till olyckor, framför allt sådana med allvarliga personskador som följd.

De förslag till lag- och förordningsändringar som utredningen lämnar i betänkandet bör träda i kraft den 1 augusti 2025. Vid bedömningen av när förslagen kan genomföras har utredningen bland annat särskilt beaktat att tillräcklig kompetens finns över hela landet för att genomföra de föreslagna kontrollerna. I detta betänkande redovisas utredningens resultat av arbetet. De viktigaste förslagen i betänkandet är:

- Förslag om förstärkta och tillförlitliga kontroller under byggprocessen och förvaltningsskede.
- Förstärkta och tillförlitliga kontroller under byggprocessen.
- Förslagen om förstärkta och tillförlitliga kontroller under förvaltningsskedet.
- Förslagen om förstärkt kontroll under byggprocessen och förvaltningsskedet bidrar till ordning, reda och minskade kostnader
- Frågor om certifiering och ackrediterad kontroll.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har betetts möjlighet att lämna synpunkter på betänkandet.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-03-06

Byggnadsnämndens yttrande, daterat 2024-03-06

Remiss: Ordning och reda – förstärkt och tillförlitlig byggkontroll, SOU 2023:70 (regeringen.se)

### **Beredningsansvariga**

Niklas Gällstedt, byggnadsinspektör

Mikael Sjöström, byggnadsinspektör

### **Föredragande**

Mikael Sjöström, byggnadsinspektör

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet ska skickas till**

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

## § 57

Diariernr: BN-2024/00026

### Yttrande över remiss: Promemorian Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning

#### Beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrande över *Promemorian Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning* enligt nedan och skickar nämndens yttrande till kommunstyrelsen.

#### Ärendebeskrivning

I promemorian föreslås att det ska bli obligatoriskt för kommuner att under vissa förutsättningar tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer. Syftet är att underlätta för barnfamiljer som saknar egen bostad att kunna få tillträde till en sådan. Vidare tydliggörs att kommunala bostadsförmedlingar får förmedla bostäder som reserverats utifrån olika behov och erbjuda förturer utan att det påverkar möjligheten att ta ut köavgift av de sökande.

I syfte att skapa bättre förutsättningar för att samordna kommunala bostadsförsörjningsåtgärder och planeringen för bostadsbyggande föreslås ett antal förtydliganden i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. Ändringarna innebär att kommunerna ska redogöra för behovet av tillskott av bostäder och ta hänsyn till behovet av samordning med andra kommuner både i planeringen och när åtgärder för bostadsförsörjningen vidtas. Uppgiften att verka för att kommunal samordning kommer till stånd föreslås liksom tidigare ligga på länsstyrelserna. I promemorian föreslås också att lagen (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ges ett uttryckligt bostadsförsörjningssyfte.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 januari 2025.

Umeå kommun har beretts möjlighet att lämna yttrande över promemorian. Kommunstyrelsen har överlämnat remissen till Byggnadsnämnden, Individ – och familjenämnden och Tekniska nämnden



för yttrande till Kommunstyrelsen som sedan skickar kommunens yttrande till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

### **Byggnadsnämndens yttrande**

Byggnadsnämnden ställer sig positiv till de föreslagna ändringarna i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som innebär att kommunerna i de kommunala handlingsplanerna för bostadsförsörjning ska redogöra för behovet av tillskott av bostäder då det i sin tur medför ett tydliggörande av byggnadsnämndens efterföljande prioriteringsordning gällande upprättande av detaljplaner. Av samma anledning ställer sig byggnadsnämnden även positiv till det föreslagna tillägget i plan- och bygglagen om att den kommunala handlingsplanen för bostadsförsörjningen ska vara vägledande vid planläggning i fråga om bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2024-02-19

Remissmissiv

Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning – remissversion

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Clara Ganslandt, planeringschef

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet ska skickas till**

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

## § 58

### Syrenen 7 m.fl.

Diarienumr: BN-2018/00016

## Detaljplan för Syrenen 7 med flera - bostäder

### Beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastigheterna Syrenen 7 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder och säkerställa friyta samt möjliggöra för centrumverksamheter i bottenplan.

### Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget inom Backenområdet och är bebyggt med byggnader för bilhandel och bilservice (pågående verksamhet). Planen avgränsas av Skiftesvägen i norr, Grubbevägen i öster och Backenvägen i söder. I väster ligger plangränsen i fastighetsgräns mot Syrenen 6 och Syrenen 10.

Planområdet ligger inom femkilometersstaden, intill stomlinjenät för kollektivtrafik samt i anslutning till huvudnät för gång- och cykel. Detaljplanen stämmer väl överens med översiktsplanen. Planområdet är även utpekad i byggnadsordningen för Grisbacka-Grubbe-Västerhiske. Byggnadsordningen pekar ut Hartvigsplatsen (där aktuellt planområde ingår) som ett visionsområde för ett nytt kvarterscentrum som binder samman de befintliga verksamhetsfunktionerna i området.

Aktuell detaljplan möjliggör en utveckling av bostäder och centrumverksamheter i området. Planområdet föreslås förtätas genom att bostäder om 7 200 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) möjliggörs. Under bostäderna, i markplan, möjliggörs det även för 2 200 m<sup>2</sup> BTA centrumverksamhet med tillhörande parkeringsgarage. Friyta för boende kan anläggas på taket till centrumverksamheten eller i markplan om centrumverksamheten inte blir

aktuell. För centrumverksamheten har alla utredningar utgått från en livsmedelsbutik om 2 200 m<sup>2</sup> BTA då det är den verksamhet som ger mest omgivningspåverkan. Det är dock möjligt att det blir verksamheter som är av mindre skala än en livsmedelsbutik.

### **Samråd/Granskning/Förnyad granskning**

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

Planen har varit föremål för samråd under tiden **9 – 30 mars 2020**, granskning under tiden **19 maj – 9 juni 2021** samt förnyad granskning **25 maj – 15 juni 2023**. Detaljplanen har blivit antagen av byggnadsnämnden i ett tidigare skede men beslutet om antagande upphävdes i domstol. Anledningen som ledde till att beslutet upphävdes var en påpekad risk för insyn i närliggande fastigheter från den upphöjda friytan samt från den ramp som planerades för att tillgängliggöra friytan från markplanet.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och respektive granskningstid har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Fysisk planering. Av utlåtandet framgår bl.a. att närboende anser att det blir för mycket trafik och buller, insyn och skuggning. Synpunkterna anser också att planförslaget inte passar in i omgivningen. Synpunkterna har besvarats genom att hänvisa till den trafikutredning som är gjord och till att vi har tagit tekniska nämndens synpunkter i beaktande. Bullerutredningen visar även att detaljplanen inte bidrar till att riktvärdena överskrids. För att minska insyn har regleringar gjorts i plankartan för att säkerställa att friytan ovan centrumverksamhetens tak hamnar på ett längre avstånd från fastighetsgräns, insynsskydd på den upphöjda friytan ska uppföras, ramp från markplan upp till friytan har tagits bort samt att inga balkonger får uppföras på gavel mot väster. Gällande skuggning är det gjort en skuggstudie som visar på att en viss skuggning sker av omkringliggande bebyggelse, men planförslaget skuggar endast under en begränsad tid under dagen och bedöms därmed inte vara en betydande olägenhet.

Av myndigheter och nämnder så finns det inga kvarstående synpunkter.

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-03-01

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat september 2023
- Granskningsutlåtande föregående process daterat oktober 2021
- Plankarta daterad september 2023
- Planbeskrivning daterad september 2023
- Samrådsredogörelse daterad maj 2021
- Trafikbulerutredning Syrenen 7–9 rapport A rev 3 (2020)
- Trafikutredning Kv. Syrenen (2022)
- Skuggstudie (2020)
- Konsekvensanalys Syrenen 7 med flera - Livsmedelsetablering i Grisbacka (2020)

### Beredningsansvariga

Villiam Brännström, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

### Föredragande

Clara Ganslandt, planeringschef

### Beslutsordning

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

### Beslutet ska skickas till

Sökande

Länsstyrelsen

De med kvarstående synpunkter

## § 59

### Backen 6:1

Diarienumr: BN-2017/00631

## Detaljplan för Backen 6:1 - bostäder, förskola, idrottsplats

### Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för Backen 6:1.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Backen 6:1 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten till att omfatta hela planområdet.

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder, skolverksamhet och idrottsplan. Syftet är även att möjliggöra bebyggelse i kvartersstruktur som är anpassad till stadsbilden och skapar den stadsmässighet som översiktsplanen förordar.

Detaljplanen ska även säkerställa god dagvattenhantering, bullersituation samt minimera påverkan på befintligt vägnät.

### Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 21 november 2018. Detaljplanen handläggs med standardförfarande och bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Planförslaget anses ligga i linje med kommunens förtättningsmål och utvecklingsstrategi. Planförslaget möjliggör för ca 220 bostäder samt skola och idrott inom Backenområdet och bedöms följa översiktsplanens intentioner.

### Samråd/Granskning

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

Samråd hölls under perioden 28 februari – 21 mars 2023 och granskning under perioden 17 november – 1 december 2023.

Av de synpunkter som har inkommit under granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Planförslaget har efter granskning, utöver redaktionella ändringar och förtydliganden, reviderats på följande punkter:

- Planbeskrivningens avsnitt om vatten och avlopp, dagvatten, fastighetsbildning och natur.
- I plankartan har mängden tillåten parkering, genomsläpplig mark och placeringsbestämmelser reviderats.
- Inom egenskapsområdet för skola har exploateringsgraden och placeringen reviderats med prickmark.
- Planhandlingarna har kompletterats med ett PM om artskydd för mindre hackspett.

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

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten måste utökas till att omfatta hela planområdet.

### Kvarstående synpunkter

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-02-27

Antagandehandlingar

- Granskningsutlåtande daterat februari 2024
- Plankarta daterad februari 2024

- Planbeskrivning daterad februari 2024
- Samrådsredogörelse november 2023
- Dagvattenutredning, 2019
- Kompletterande PM till dagvattenutredning, 2022
- Kompletterande PM till dagvattenutredning, 2023
- Geoteknisk utredning, 2019
- Skuggstudie, 2023
- PM artskydd för mindre hackspett, 2023

### **Beredningsansvariga**

Adrian Hammar, planarkitekt  
Clara Ganslandt, planeringschef

### **Föredragande**

Clara Ganslandt, planeringschef

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet med handlingar ska skickas till**

Kommunfullmäktige, Umeå kommun

### **Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till**

Detaljplanering, detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen
- Vakin

## § 60

### Ön 1:96

Diarienum: BN-2024/00060

## Delning av detaljplan för Ön 1:96 med flera - (broetapp)

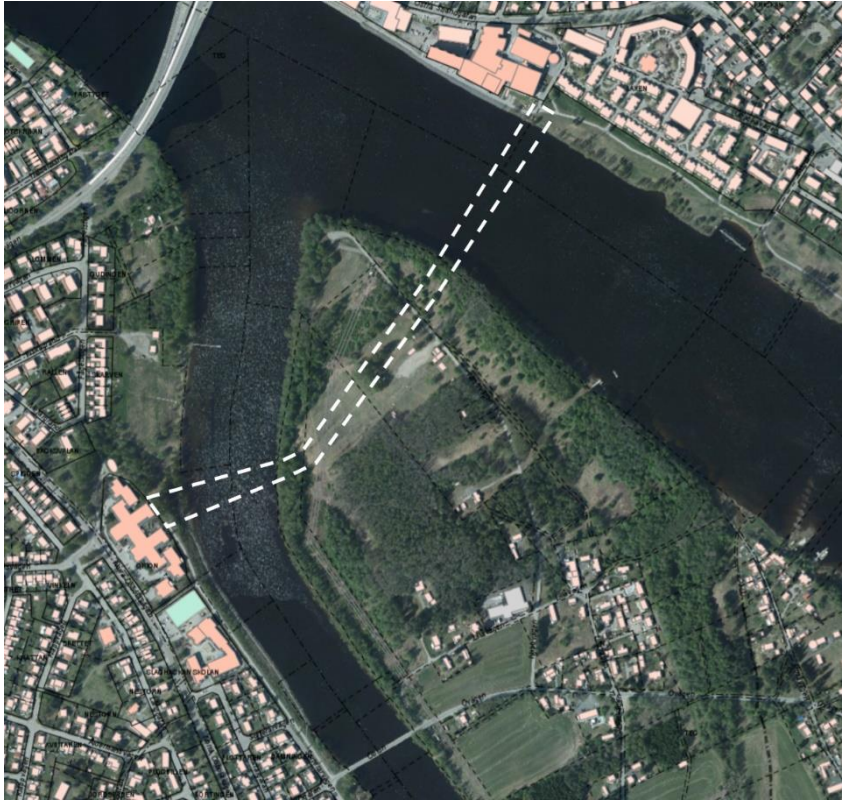
### Beslut

- Byggnadsnämnden godkänner delning av detaljplanen för Ön 1:96 med flera (Norra Ön) i två delar där detaljplanen för norra Ön fortsatt hanteras i ärende BN-2013/00345.
- Byggnadsnämnden fortsätter planläggning av del av detaljplan för Ön 1:96, broetapp, i ett nytt ärende BN-2024/00060.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för infrastruktur i form av två gång- och cykelbroar samt förbindelse mellan dem på norra Ön.





*Preliminär avgränsning av planområdet*

### **Ärendebeskrivning**

Planbesked gavs den 15 juni 2016, § 186, och därefter påbörjades planarbetet med detaljplanen för norra Ön (BN 2013/00345). Syftet med planen är bl.a. att skapa planmässiga förutsättningar för utveckling av en ny stadsdel på norra Ön. Planförslaget möjliggör ca 2 800 nya bostäder, verksamhetslokaler, en grundskola och två förskolor, samlade parkeringslösningar samt tre nya gång- och cykelbroar och en ny bil-, gång- och cykelbro.

Förslag till detaljplan för norra Ön var ute på samråd under perioden 5 januari – 4 februari 2021. Efter samrådet har omfattande utredningar kring framför allt stabilitet och erosion samt artskyddet tagits fram, bl.a. med anledning av inkomna yttranden. Detta har lett till att tidplanen för detaljplanen för norra Ön har förskjutits.

Nya gång- och cykelbroar till norra Ön kommer att binda ihop centrala Umeå på ett hållbart sätt i och med att de blir tydliga, gena stråk för gång- och cykeltrafiken. Broarna skapar nya genvägar genom staden och ökad närhet till älven och gör norra Ön till en självklar del av stadslivet i Umeå både för boende och besökare.

Umeå kommun har beviljats stadsmiljöavtal som en del av finansieringen av gena gång- och cykelkopplingar till norra Ön. Avtalet omfattar nya broar, förbindelser över Ön samt kopplingar till och förbättringar av befintliga gc-vägar på Tegs- respektive stadssidan. För att ta del av avtalet krävs att åtgärden är tagen i bruk senast år 2029. För att öka möjligheten att kunna ta del av stadsmiljöavtalet föreslås därmed att de norra gång- och cykelbroarna bryts ut som en första etapp.

Anläggning och utbyggnad av gång- och cykelbroarna är en åtgärd i vattenområde, så kallad vattenverksamhet, som kräver tillstånd enligt miljöbalken. Tillstånd behöver sökas för områden kring brofästen, brospann och stöd. Planområdet för broetappen föreslås därför avgränsas till området för tillståndsansökan samt gång- och cykelkoppling mellan brofästena över norra Ön. Flera underlag och utredningar finns redan framtagna men kommer behöva arbetas om i enlighet med gjorda avgränsningar.

**Fortsatt arbete**

Detaljplan för broetapp, enligt förslag till beslut, påbörjas omgående och samordnas med kommande tillståndsprocess för vattenverksamheten.

Detaljplan för övriga delar av norra Ön fortsätter parallellt där nästa skede i planprocessen är granskning.

**Uppllysningar**

Avgift för planbesked för broetappen, enligt förslag till beslut, utgår men ny planavgift tas ut.

**Beredningsansvarig/Föredragande**

Magdalena Blomquist, planarkitekt

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

Robert Axebro (C) – Återremiss: ”Utifrån de stora osäkerheter, risker och förseningar som är förknippade med den pågående planläggningen av norra Ön så yrkar Centerpartiet på återremiss för fortsatt handläggning av ärendet. Vi vill ha utförligare beskrivningar gällande de planeringsmässiga och ekonomiska förutsättningarna för broetappen bl.a. gällande Stadsmiljöavtalet. Vidare önskar vi också en beskrivning av hur förutsättningarna eventuellt påverkas om den planerade exploateringsgraden på Ön inte nås.”

Mikael Berglund (S) – Delning av detaljplanen enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutsordning**

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

Ordföranden finner att det återstår tjänsteskrivelsens förslag att godkänna delning av detaljplanen. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget.

### **Beslut och information ska skickas till**

Sökanden

## § 61

### Sävar 62:1

Diarienumr: BN-2018/01439

## Detaljplan för Sävar 62:1 med flera - industri/lager

### Beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner detaljplanen för fastigheten Sävar 62:1 med flera.
2. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för del av fastigheten Sävar 62:1 med flera enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).
3. Byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige att utöka verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten till att omfatta planområdet.

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för utveckling av befintlig industriverksamhet med hänsyn till omgivningen. Planen syftar också till att medge en ny anslutning till väg 649 (Sävarvägen) och att inte begränsa framtida industrispår. Vidare ska planen även säkerställa en godtagbar dagvattenhantering, vilket innebär att förändringar i industriområdet inte på ett negativt sätt får påverka grundvattentäkten i Sävaråsen eller recipienten Sävarån.

Detaljplan syftar även till att bekräfta befintlig gata samt att säkerställa en god trafiksäkerhet.

### Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering den 11 maj 2019.

Detaljplanen tas fram för att möjliggöra en fortsatt utveckling av befintlig industriverksamhet. Verksamheten är ursprungligen etablerad på stor del av fastigheten Sävar 62:1 och detaljplanen innebär att

verksamhetsområdet kan utökas norrut. Utökningen innebär att störningar i form av buller och transporter från sågverksamheten kan flyttas längre ifrån Sävar samhälle och nära belägna bostäder.

I fördjupad översiktsplan för Sävar<sup>1</sup> pekas området ut som lämpligt för verksamheter. Eftersom begreppet "verksamheter" omfattar industriverksamhet bedöms detaljplanen stämma överens med översiktsplanens intentioner.

Befintlig verksamhet har, av Länsstyrelsen, fått tillstånd och ändringstillstånd för ökad produktion med särskilda villkor.

Miljöprövningsdelegationen har dock skjutit upp avgörandet av frågorna om buller och hantering av dagvatten. I samband med tillståndsprövningen har en miljökonsekvensbeskrivning (MKB)<sup>2</sup> samt andra utredningar såsom buller- och dagvattenutredning tagits fram.

Under planarbetet har särskilt frågan om den befintliga miljös känslighet gällande Sävaråsen och Sävarån beaktats och flera utredningar kopplat till dagvatten har tagits fram. I detaljplanen avsätts yta för dagvattenhantering och dagvattenfrågan villkoras även i miljöprövningen.

Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt.

### **Samråd/Granskning**

Länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda sakägare, kommunala och statliga instanser har haft möjlighet att framföra synpunkter på förslaget. Planen har varit föremål för samråd under tiden 2 december 2020 – 8 januari 2021 och granskning under tiden 4 – 25 oktober 2023.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att närboende är oroliga för störningar i form av trafikbuller samt att markreservatet för underjordiska ledningar utökas till att omfatta del av fastigheten Pålböletomten 8:1. Det framgår även att mindre redaktionella ändringar i planbeskrivningen har skett.

---

<sup>1</sup> Umeå kommun. *Fördjupning för Sävar*. Antagen av kommunfullmäktige 2021.

<sup>2</sup> Sweco. *Miljökonsekvensbeskrivning ändringstillstånd Sävar sågverk*. 2022-06-02.

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

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten utökas till att omfatta planområdet. Verksamhetsområdet för dricksvatten och spillvatten föreslås utökas eftersom sökande ska bygga ut sitt befintliga nät och till följd av detta blir det nya området anslutet till den allmänna anläggningen.

### **Kvarstående synpunkter**

De synpunkter som kvarstår berörs främst trafikbuller som omfattas av miljötillståndsprövningen.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse daterad 2024-03-04

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad mars 2024
- Planbeskrivning daterad mars 2024
- Granskningsutlåtande daterat mars 2024
- Samrådsredogörelse daterad januari 2024
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning och riskbedömning av Sävar såg enligt MIFO fas 2, september 2009
- Tillstånd till fortsatt och utökad sågverksamhet på fastigheten Sävar 62:1 m.fl. i Umeå kommun, september 2009
- Luftutredning, maj 2020
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) till miljötillståndsprövning inkl. bilagor avseende utredning för dagvatten, naturvärden och buller, juni 2022
- PM Föroreningstransport från Sävar såg till anslutningspunkt och recipient, november 2022
- Utredning kring om utsläpp från Sävar sågverk kan påverka Natura 2000-området Sävarån, december 2022
- Recipientutredning, december 2022

- Ändringstillstånd för sågverksamhet på fastigheten Sävar 62:1, mars 2023
- Tillägg PM Dagvattenrening, april 2023
- PM Dagvattenrening och hårdgörandegrad, juni 2023
- Brandvattenbehov Sävar såg ny mätstation, oktober 2023
- PM dagvatten inkl. bilagor, november 2023

### **Beredningsansvariga**

Sara Israelsson, planarkitekt

Clara Ganslandt, planeringschef

### **Föredragande**

Sara Israelsson, planarkitekt

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden beslutar enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutet med handlingar ska skickas till**

Kommunfullmäktige, Umeå kommun

### **Kommunfullmäktiges beslut ska skickas till**

Detaljplanering, detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- De med kvarstående synpunkter
- Länsstyrelsen
- Vakin

## § 62

### Stadsliden 3:10

Diarienum: BN-2023/01727

## Planbesked för del av Stadsliden 3:10

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Stadsliden 3:10.

### Syfte

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

### Kategori och prioritet

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

### Planområde

Planområdet är beläget ca 1,5 km norr om Rådhusstorget, längs med Vildmannavägen. Området har en total area på ca 5 000 m<sup>2</sup>.



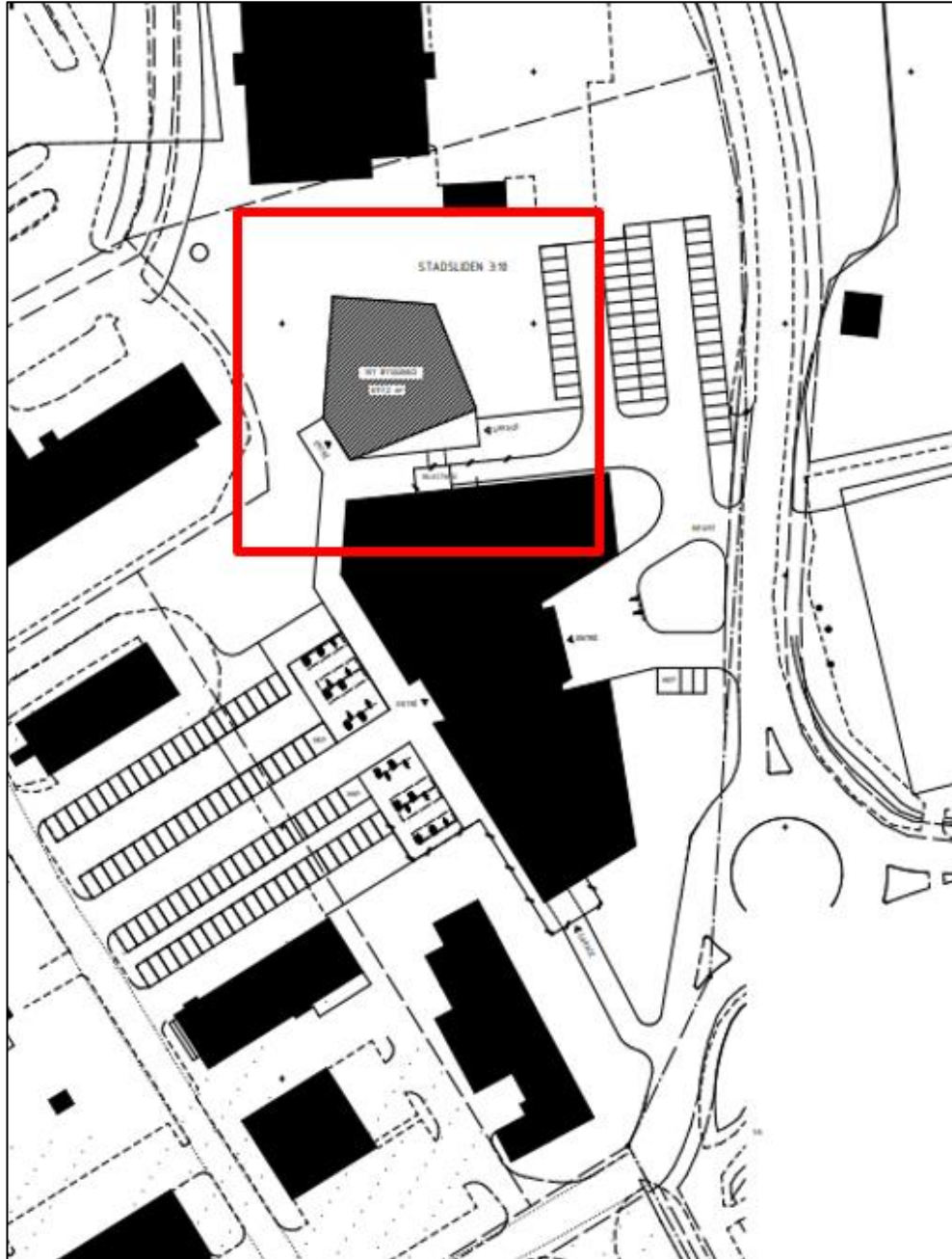


*Fastighetens placering*

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Sökande önskar komplettera befintlig kontorsverksamhet med ytterligare en huskropp inom fastigheten. Ansökan pekar ut platsen mellan Vildmannahallen och "Hus 19" som inrymmer Afry och Nordic Biomakers kontor.



*Skiss ur ansökningshandlingarna, ej kommunens förslag*

### **Kända planeringsförutsättningar**

#### **Tidigare ställningstaganden**

Platsen är utpekad för blandad kvartersbebyggelse i gällande översiktsplan. En förtätning inom den befintliga kontorsmiljön bedöms ej påverka översiktsplanens genomförande negativt.

Gällande detaljplan från 2005 möjliggör för kontor om tre våningar. Byggrätten på den utpekade platsen är inte stor nog för att genomföra ansökans ambitioner.

Det framtida planområdet ligger utanför men i anslutning till riksintresse för kulturmiljövård samt totalförsvar.

**Miljöpåverkan**

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

**Service och infrastruktur**

Området bedöms ha goda förutsättningar för hållbart resande. Huvudnät för gång- och cykel och stomstråk för buss finns i närheten. Vildmannavägen saknar idag gångbana, vilket bör beaktas i ett framtida planarbete.

**Sammantagen bedömning**

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att förslaget följer översiktsplanens intentioner samt bidrar till Umeå kommuns tillväxtmål.

**Riktlinjer för fortsatt arbete**

Planområdet ligger i anslutning till riksintresset för kulturmiljövård samt utpekade byggnadsminnen. Den preliminära bedömningen är att förslaget inte innebär någon påtaglig skada på kulturmiljöerna på platsen. Det framtida planarbetet kan behöva utforma och gestalta den nya bebyggelsen med kulturmiljön i åtanke.

Djupbäcken får ej påverkas av dagvattnet från framtida exploatering. Detta betyder att dagvatten om möjligt bör fördröjas lokalt inom fastigheten.

**Utredningsbehov**

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

- Dagvattenutredning

**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 10 650 kr.

**Beredningsansvarig**

Adrian Hammar, planarkitekt

**Föredragande**

Karin Berggren, planarkitekt

**Beslutsordning**

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

**Beslut och information ska skickas till**

Sökanden

## § 63

### Tavelsjö 6:43

Diarienum: BN-2023/01709

## Planbesked för Tavelsjö 6:43

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Tavelsjö 6:43.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för en förskola med åtta avdelningar. Syftet är också att säkerställa att delar av fastigheten kan fortsätta nyttjas som skolskog.

### Kategori och prioritet

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

### Planområde

Planområdet är beläget ca 29 km nordväst om Umeå stadskärna, norr om Tavelsjön. Området har en total area på ca 17 000 m<sup>2</sup>.



*Blå markering visar preliminär avgränsning av planområdet. Svart streckad linje visar Tavelsjö skolas placering.*

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Kommunen önskar planlägga fastigheten Tavelsjö 6:43 för en förskola på åtta avdelningar. Området ligger tvärs över gatan från Tavelsjö skola, och används idag som skolskog. Delar av området arrenderas också ut för jordbruksändamål.

Förskolebehovet växer i området, och för att ge Tavelsjö skola möjlighet att växa över tid bör inte yta tas i anspråk från den befintliga skoltomten.



Skiss ur ansökningshandlingarna, ej fastställd

### Platsbesök

Ett platsbesök genomfördes i januari 2024. Terrängen inom planområdet sluttar lätt mot söder och skogsområdet är kuperat och genomskuret av en bäck.



Foto från platsbesök januari 2024

### Kända planeringsförutsättningar

#### Tidigare ställningstaganden

Området ligger enligt Översiktsplanens tematiska tillägg för landsbygden inom ett utpekad tillväxtstråk, *Stråket längs väg 363*, och ses som en

komplettering av befintlig bebyggelse. Förslaget följer översiktsplanens intentioner.

Tomten berörs delvis av markavvattningsföretag, vilket bör utredas i ett tidigt skede. Det finns också en högspänningsledning strax utanför planområdet.

Fastigheten ligger inom Rans samebys vinter- och vårvinterland, område och flytteld av riksintresse i Taveljö, det blir därför viktigt att föra en tidig dialog med samebyn.

Fastighetsgränserna är delvis av dålig kvalitet, särskilt på den västra sidan som ansluter mot befintlig bebyggelse.



Skog med vissa naturvärden (grönt), jordbruksmark (gult)

#### Pågående planer i närområdet

Det finns inga pågående detaljplanearbeten i närområdet.

#### Miljöpåverkan

Skolskogen bedöms ha vissa naturvärden och barmarken utgörs av jordbruksmark. En alternativutredning för att utesluta andra möjliga placeringar ska göras, och det bör även utredas hur väg för åtkomst av intilliggande jordbruksmark påverkas.



Storspov och tofsvipa har observerats på platsen och kräver en artskyddsutredning.

Det finns inte anledning att anta att planen medför att miljökvalitetsnormer kommer att överskridas. Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan.

#### **Service och infrastruktur**

Kommunen är inte väghållare. Busshållplats med förbindelse mot Umeå finns knappt 300 m från planområdet.

Området ligger utanför Vakins verksamhetsområden för samtliga nyttigheter, men angränsar till verksamhetsområde så det ska inte vara några problem att ansluta. Eventuellt behövs en pumpstation.

#### **Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål**

Planen utvecklar den sociala infrastrukturen i Taveljö och bidrar till social hållbarhet över tid. Då förslaget binder samman ny förskola med befintlig skola skapas inga nya transportbehov. Förslaget bygger vidare på befintlig struktur och uppmuntrar till en förtätning som inte blir för utspridd. Förslaget ligger på så sätt i linje med kommunens övergripande mål.

#### **Sammantagen bedömning**

Att bygga på jordbruksmark ska undvikas så långt det är möjligt, men i det här fallet bedöms det allmänna intresset av en förskola väga tyngre. Sammantaget bedöms därför platsen som lämplig.

Skogsområdet bör bevaras, dels för att det har naturvärden men också för att det används som skolskog. Säkerhetshänsyn måste tas till bäcken som ibland kan ha höga flöden.

Om byggnad placeras i den norra delen av planområdet som i skissförslaget får förskolegården goda förutsättningar att få in ljus och får en fin relation till skolskogen och landskapet. Eventuellt skulle byggnaden kunna spegelvändas för att få in mer ljus i byggnaden och på innergården.

**Riktlinjer för fortsatt arbete**

De säsongsberoende utredningar som listas nedan kan med fördelas påbörjas innan planarbetet har inletts. Markavvattningsföretagen bör också i ett tidigt skede kartläggas och ansvariga styrelser lokaliseras.

**Utredningsbehov**

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

- Arkeologisk utgrävning, särskilt viktigt om skogsområdet ska bebyggas (obs säsongsberoende utredning).
- Naturvärdesinventering för skogspartiet (obs säsongsberoende utredning).
- Artskyddsutredning, då tofsvipa och storspov har identifierats (obs säsongsberoende utredning).
- Gestaltungsutredning/skissarbete med fokus på ljus och anpassning till terrängen och till den befintliga bebyggelsen i närområdet.
- Dagvattenutredning som tittar på fördröjning, rening och avledning. Det finns en möjlighet att det går att hantera dagvattnet inom den egna fastigheten, vilket blir en billigare lösning än anslutning till kommunalt nät.
- Påverkan på markavvattningsföretag behöver utredas, eventuellt som en del av dagvattenutredningen.

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

**Upplysningar**

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

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

**Kostnader**

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

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/Föredragande**

Karin Berggren, planarkitekt

**Beslutsordning**

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

**Beslut och information ska skickas till**

Sökanden

## § 64

### Västerteg 5:40 m.fl.

Diarienum: BN-2023/01750

## Planbesked för Västerteg 5:40 med flera

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Västerteg 5:40 med flera.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för genomförandet av den inledande fasen av stadsutvecklingsprogrammet *Innanför Ringleden*, som förespråkar blandstad i kvartersstruktur med hög täthet och en omvandling av Tegsesplanaden till vitaliserande stadsgata. Syftet är också att möjliggöra för en kommunal förskola inom området, samt skapa en gatustruktur med gena kopplingar som prioriterar hållbara färdstätt.

### Kategori och prioritet

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

### Planområde

Planområdet består av fastigheterna Västerteg 5:40, 34:4, 36:2, 47:1, 51:2 samt Smörjaren 1 och Motormannen 12. Området är beläget på Teg i förlängningen av Umeå stadskärna längs väg 503 över Tegsbron.

### Ärendebeskrivning

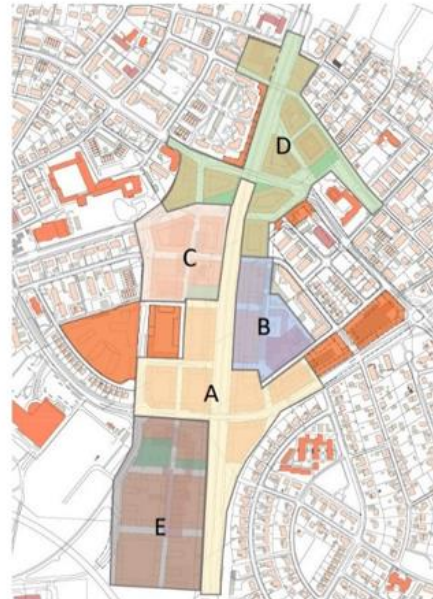
#### Planbeskedsansökan

Ansökan avser ett exploateringsområde på Teg som utgör första etappen i stadsutvecklingsprogrammet *Innanför Ringleden*. Planeringen ska utgå från intentionerna och strukturplanen i programmet, och möjliggöra för ca 600 nya bostäder samt en kommunal förskola.

Stadsutvecklingsprogrammet är uppdelat i fem etapper, och etapp A som denna ansökan avser behöver vara först ut i kommande planering då den möjliggör för Tegsesplanadens omvandling, vilket är en förutsättning för efterföljande etapper.



*Preliminär avgränsning av planområdet*



## **Kända planeringsförutsättningar**

### **Tidigare ställningstaganden**

Planområdet omfattas av översiktsplanens Fördjupning för de centrala stadsdelarna (2011), som beskriver hur Tegs centrala delar klyvs av de två brolederna, och att det blir svårt att utveckla ett tätare stadslandskap utan att bygga om trafiklederna till stadsgator. Enligt översiktsplanen bör befintliga kvarter gradvis kunna förtätas med upp till 5 000 nya bostäder och lokaler.

Området är också en del av stadsutvecklingsprogrammet Innanför Ringleden (2018), som omfattar de tidigare E4- och E12-sträckorna och anslutande områden innanför ringleden. Här preciseras intentionerna för de nya stadsgatorna och dess omgivande kvarter ytterligare, och planområdet i den här ansökan föreslås bli den första etappen i omvandlingen.

Ansökan ligger helt i linje med översiktsplanens och stadsutvecklingsprogrammets intentioner.

Området berörs av följande detaljplaner:

- 2480K-P120/1963 *Stadsplan för Riksvägsområdet*
- 2480K-P05/145 *Detaljplan för fastigheterna Motormannen 1 och 9*
- 2480K-P238/1967 *Stadsplan för södra trafikplatsen i anslutning till Europaväg 4.*

Inom området finns en biotopskyddad björkallé med 108 träd, och avverkning kräver dispens.

#### **Pågående planer i närområdet**

Planbesked har beviljats på närliggande Motormannen 8 samt Masen 10 och 11. Aktuell ansökan ersätter pågående planansökan på Smörjaren 1 (från 2018) då den fastigheten även ingår i den här ansökan.

#### **Miljöpåverkan**

Det finns inte anledning att anta att planen medför påverkan på riksintresse.

Det finns inte anledning att anta att planen medför betydande påverkan på Natura 2000-område.

Det finns viss anledning att anta att planen medför att miljö kvalitetsnorm för luft kommer att överskridas. Prognosticerade halter av PM10 och NO<sub>2</sub> längs väg 503 behöver utredas och hanteras i planarbetet.

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

Om björkallén tas bort bör den återplanteras inom området, inte minst för att den fyller en funktion som tillflyktsort och spridningskorridor för olika växt- och djurarter.

#### **Service och infrastruktur**

Området ligger nära kollektivtrafik och nära huvudnät för gång och cykel, samt inom verksamhetsområde för kommunalt VA. Planområdet kan

behöva utökas norrut mot älven för att möjliggöra anslutning till kommunalt fjärrvärmenät.

**Kommunala behov**

Ett gatunät med kommunalt huvudmannaskap planeras inom området, där hållbara färdvägar prioriteras och grönytor och en rationell snöhantering blir viktiga frågor i projekteringen. Det finns också behov av en kommunal förskola inom området.

**Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål**

Planförslaget ligger i linje med kommunens övergripande strategier och hållbarhetsmål, då det stärker hållbart resande, social hållbarhet, folkhälsa och resurssnålhet. En del i genomförandet blir också att sanera f.d. verksamhetsområden och skapa en sund boendemiljö, vilket ytterligare bidrar till måluppfyllnad. En väl fungerande grönstruktur blir viktig för att kunna åstadkomma goda livsmiljöer och ekosystemtjänster.

**Sammantagen bedömning**

Platsen bedöms som lämplig för den omvandling som föreslås och förslaget följer alla kommunens övergripande mål och intentioner. Luftkvaliteten behöver utredas nogga och där blir det avgörande att invänta indata kring trafikflöden efter att Västra länken öppnats, men frågan ses inte som ett hinder för att inleda planarbetet.

**Riktlinjer för fortsatt arbete**

Planen kommer att kräva ett större inledande gestaltungsarbete med fokus på övergripande trafikstruktur, sammanhängande grönytor, exploateringsgrad och handelsstrategi. Även Tegsesplanadens bredd och förutsättningar behöver fastställas i planarbetet, och förskolans placering måste utredas med hänsyn till luftkvalitet och buller. En viktig gestaltungsfråga blir mötet mellan det befintliga och det tillkommande. Gestaltungs- och strukturstudier kan med fördel inledas innan planarbetet påbörjas.

De utredningar som krävs bör göras för hela omvandlingsområdet, dvs samtliga etapper på en gång, för att sedan kunna ligga till grund för och underlätta arbetet med kommande detaljplaner.

**Utredningsbehov**

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

- Luftkvalitetsutredning
- Bullerutredning
- Utredning av förorenad mark (gäller fastigheterna Motormannen 4 och 9 samt Reparatören 1 och 5).
- Barnkonsekvensanalys
- Utredning av dagvattenhantering (övergripande utredningar är gjorda men reningsfrågan behöver utredas vidare).
- Strukturstudie och gestaltungsförslag

Inom planområdet finns avtalsservitut som behöver utredas, och fastighetsgränserna är av blandad kvalitet.

Dispens krävs för att ta bort den biotopskyddade björkallén.

**Upplysningar**

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

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

**Kostnader**

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2 med 18 800.



**Beredningsansvarig/Föredragande**

Karin Berggren, planarkitekt

**Beslutsordning**

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

**Beslut och information ska skickas till**

Sökanden

## § 65

### Stöcksjö 14:42 m.fl.

Diarienum: BN-2023/01754

## Planbesked för Stöcksjö 14:42 med flera

### Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Stöcksjö 14:42 med flera.

### Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för att utöka kvartersmarken och möjliggöra ytterligare avstyckningar av bostadstomter.

### Kategori och prioritet

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

### Planområde

Planområdet omfattar fastigheterna Stöcksjö 14:42, 14:43, 14:44, 14:33 och 20:7. Planområdet är beläget ca 8 km söder om Umeå stadskärna, längs E4an och Stöcksjö kustväg.



Preliminär avgränsning av planområdet

## Ärendebeskrivning

### Planbeskedsansökan

Ansökan föreslår att ett antal mindre grönområden som i gällande byggnadsplan från 1951 är reglerade som prickad mark eller parkmark ska få avstyckas som bostadstomter. Därmed skulle upp till sex stycken villatomter kunna tillkomma i andra led från Stöcksjön.

### Platsbesök

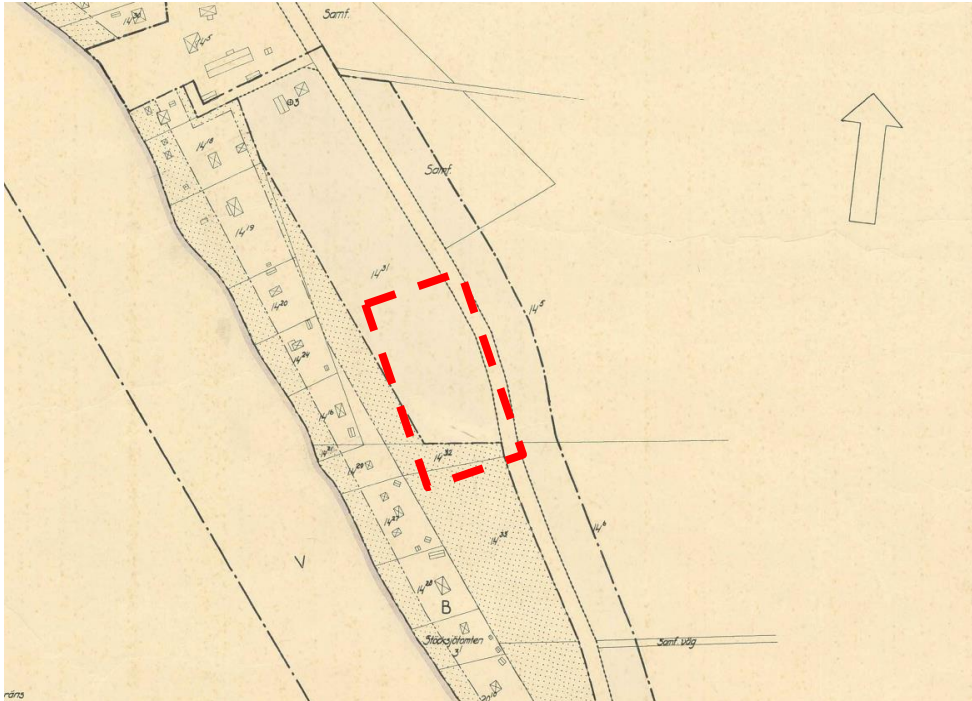
Ett platsbesök genomfördes i januari 2024. Grönområdena består idag av glest uppvuxen skog mot Stöcksjö kustväg. Ytterligare bebyggelse i området skulle få plats utan att inkräkta för mycket på de befintliga tomterna, men villatomter i andra led får inte samma attraktiva läge vid vattnet.

## Kända planeringsförutsättningar

### Tidigare ställningstaganden

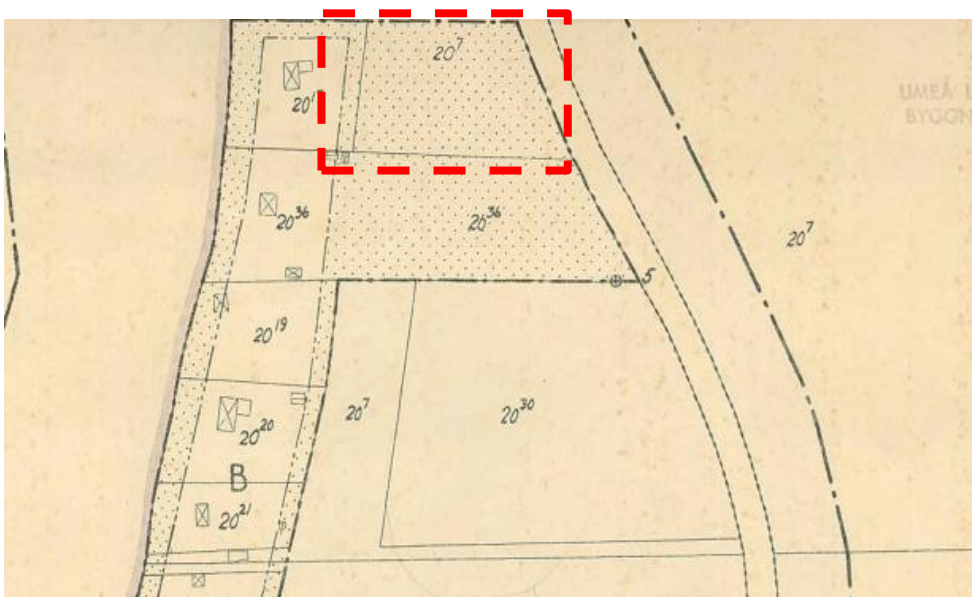
Området omfattas av översiktsplanens tematiska tillägg för landsbygden från 2018 och är en del av det tillväxtstråk som beskrivs som *Stråket till*

havet. Då planförslaget föreslår en förtätning inom tillväxtstråk följer det översiktsplanens intentioner.



2480K-P51/1972 - Byggnadsplan för Stöcksjöns östra strandområde

Byggnadsplan för Stöcksjöns östra strandområde gäller för området, och där regleras de markområden man nu önskar bebygga som prickmark (får ej bebyggas) och parkmark (vitt område i kartan är reglerat som PARK).



2480K-P51/1972 - Byggnadsplan för Stöcksjöns östra strandområde



2480K-P12/18 - Detaljplan för Stöcksjö 14:31 m.fl.

Detaljplan för Stöcksjö 14:31 m.fl. tillkom 2012 som en ändring av byggnadsplanen, och möjliggör bebyggelse inom utpekat parkområde på fastigheterna norr om aktuellt planområde.

Fastigheterna ligger inom Rans samebys förvinter, vinter- och vårvinterland. Samebyn har en flyttled över Stöcksjön och trivseldområden och områden av riksintresse på andra sidan Stöcksjön. Det blir därför viktigt att föra en tidig dialog med samebyn.

#### **Pågående planer i närområdet**

Inga detaljplaner pågår i närområdet. Det kan behöva utredas om fler fastigheter kan inkluderas i planområdet.

#### **Miljöpåverkan**

Stöcksjön är känslig för påverkan, positivt därför om enskilda avloppslösningar kan undvikas.

Skogsmiljöerna runt Stöcksjön minskar om planen genomförs och planarbetet bör föregås av en naturvärdesinventering.

Kommunens preliminära bedömning är att planen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. Det finns inte heller risk att

miljökonsekvensnormer kommer att överskridas, förutsatt att tillkommande tomter kan anslutas till kommunalt VA-nät.

**Service och infrastruktur**

Kommunen är inte väghållare. Planläggning kommer att generera en ökad biltrafik. Busshållplats finns ca 700 m norrut med bra kollektivtrafik i rusningstrafik.

Fastigheterna Stöcksjö 14:42, 14:43 och 14:44 ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten medan fastigheterna Stöcksjö 14:33 och 20:7 ligger utanför men angränsar till verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kapaciteten i området är god, och samtliga fastigheter går att nå med självfall. Beroende på hur tomterna styckas av kan rättigheter för befintliga VA-ledningar behöva säkras.

**Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål**

Planen bidrar till förtätning i utvecklingsstråk, men samtidigt till en ökad biltrafik, en ökad belastning på Stöcksjön och en minskning av gröna släpp omkring sjön.

**Sammantagen bedömning**

Det finns inga uppenbara hinder för planläggning, men miljöaspekterna måste utredas innan det kan fastställas att åtgärden är lämplig. Planen genererar dock relativt få nya bostäder.

**Riktlinjer för fortsatt arbete**

En arkeologisk utgrävning och en naturvärdesinventering kan göras innan planarbetet påbörjas.

**Utredningsbehov**

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

- Arkeologisk utredning (obs säsongsberoende).
- Naturvärdesinventering (obs säsongsberoende).
- Trafikbullerutredning

Avtalsservitut och ledningsrätter behöver utredas. Fastighetsgränserna är av dålig kvalitet och en fastighetsbestämning bör göras i planarbetets inledande fas.

### **Uppllysningar**

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/Föredragande**

Karin Berggren, planarkitekt

### **Beslutsordning**

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

### **Beslut och information ska skickas till**

Sökanden

## § 66

### Stöcksjö 6:4

Diarienum: BN-2023/01741 (BN 2023-000053)

## Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus - efter återremiss

### Beslut

- Byggnadsnämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, de södra tomterna, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med följande villkor:
  - Placeringen av nybyggnation sker enligt Umeå Energi Elnäts angivna mått gällande säkerhetsavstånd till luftledning och att befintlig servis ej får överbyggas eller byggas in av ny byggnad (alternativt att sökande bekostar flytt av dessa så att villkoret uppfylls).
  - Placeringen av uteplatser ska anpassas så att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader säkerställs.
- Byggnadsnämnden avslår ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus, den norra tomten, med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
- Avgiften är beräknad till 0 kronor, i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Tidsfristen för handläggningen av ansökan har överskridits med över fem veckor. Hela avgiften har reducerats med stöd av 12 kap. 8 a § PBL.

### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Byggnadsnämnden anser att de två tomterna i söder kan bifallas, avståndet till tänkt flygplats i reservatet är 4 km vilket är dubbelt så stort som zonen vid nuvarande flygplats. Infarterna bör samordnas med befintlig fastighet mot söder, i andra hand samordnas för de nya fastigheterna.



### Ärendebeskrivning

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus inom fastigheten Stöcksjö 6:4, skifte nr 4. Platsen för de föreslagna åtgärderna är belägen väster om Stöcksjön intill väg E4. Tänkt infart ordnas via en ny väg som ansluts till en befintlig enskild väg. Föreslagen tomtstorlek är mellan 1 600 m<sup>2</sup> och 2 006 m<sup>2</sup>. Sökanden har angett att den planerade

byggnationen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Lokaliseringarna ligger i dagsläget utanför kommunalt verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. VA-gruppen har yttrat sig och skriver att planerad bostadsbebyggelse inom fastigheten har rätt att ansluta till det kommunala vattennätet om ansökan om förhandsbesked beviljas och att avlopp får lösas enskilt. Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver i yttrande nr 2 att de bedömer att det är möjligt att anordna enskilda avlopp på platsen.

Denna ansökan togs upp vid byggnadsnämndens sammanträde den 24 januari 2024 (§ 12), nämnden beslutade då att återremittera ärendet för att höra berörda sakägare och remissinstanser. Ärendet har varit ute på hörande och ansökan tas nu upp för beslut på nytt, med inkomna yttranden som en del av beslutsunderlaget.

Fastigheten omfattas av *Fördjupning för Umeå*, som är en del av Umeå kommuns översiktsplan. De föreslagna åtgärderna lokaliseras inom ett område som har utpekats som reservat: "Infrastruktur R7: Reservat för ny flygplats". Beskrivningen lyder att det är ett långsiktigt reservat för en eventuell framtida omlokalisering av nuvarande flygplats. Det är angivet att utöver 55 dBA-kurvan redovisas ett restriktionsområde där ingen bebyggelse eller verksamhet bör tillkomma som kan försvåra lokaliseringen av en eventuell framtida flygplats.

9 kap. PBL innehåller bestämmelser om bland annat förhandsbesked och bygglov. Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det. Enligt 9 kap. 31 § ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden:

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

2 kap. PBL handlar om vilka allmänna och enskilda intressen som ska beaktas vid prövningen enligt lagen. Enligt 2 kap. 2 § PBL ska prövningen i ärenden, om bland annat förhandsbesked, syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ MB ska tillämpas. Enligt 2 kap. 4 § PBL får, i ärenden om bland annat förhandsbesked, mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

Enligt 3 kap. 8 § MB ska markområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för bland annat kommunikationer så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av sådana anläggningar.

Enligt 3 § förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Umeå kommuns kartläggning av omgivningsbuller är de planerade tomterna utsatta för trafikbuller från väg E4, de är utsatta för ekvivalent ljudnivå med dygnsmedelvärde mellan 50 och 60 dBA.

### **Inkomna yttranden**

Umeå Energi Fjärrvärme har svarat att de inte har några synpunkter.

Umeå Energi Elnät har svarat att de har en befintlig luftledning och en nedgrävd servis som kan behöva ändras eller tas hänsyn till. De anger att bygglov av ny byggnad inte kan medges om avståndet till befintlig luftledning 2,5 m i höjded samt 2 m i sidled från tänkt byggnad ej uppfylls, vilket är mått från Elsäkerhetsverket som måste uppfyllas. De har bifogat

en karta till sitt yttrande och anger att ett alternativ är att fastighetsägaren justerar placeringen av ny byggnad eller bekostar flytt av ledningen. De skriver vidare att befintlig serviskabel samt servisanslutning fasadmätarskåp/ el-mätare ej får överbyggas eller byggas in av ny byggnad och informerar om att ledningsanvisning sker genom ledningskollen.se. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Vakin VA har yttrat sig och skriver att tilltänkt exploatering ligger utanför verksamhetsområde för de aktuella vattentjänsterna. De skriver vidare att frågan om utvidgande av verksamhetsområden för att omfatta fastigheten är en kommunal angelägenhet och utreds inom ett kommunövergripande forum, kallad VA-gruppen. Efter att VA-gruppen sammanträtt kommer de att meddela huruvida verksamhetsområde för vatten och spillvatten kan komma att utvidgas eller ej. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

VA-gruppen har yttrat sig och skriver att planerad bostadsbebyggelse inom fastigheten ska införlivas i verksamhetsområde för vatten (ej spillvatten) om ansökan om förhandsbesked beviljas. Detta innebär att fastigheten har rätt att ansluta till det kommunala vattennätet. Avlopp får lösas enskilt. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Vakin Avfall och återvinning har yttrat sig och skriver sammanfattningsvis att sopkärl ställs ut på närmsta väg som uppfyller gällande anvisningar. De skriver vidare att transportvägar, mått och anvisningar enligt gällande NOA ska efterlevas. De anger gällande mått i yttrandet. De anger också att genomfart eller vändmöjlighet för sopbil måste finnas. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att de avstyrker ansökan och att avstyrkandet grundar sig i att de aktuella lokaliseringarna ligger inom område R7 "reservat för ny flygplats" enligt fördjupad översiktsplan för Umeå. De skriver att föreslagen bebyggelse kan påverkas negativt av buller från framtida flygtrafik och kan således påverka möjligheten att ianspråka reservatet. De skriver vidare att de bedömer att lokaliseringen är godtagbar från omgivningshygienisk synpunkt. De anger att det finns en hage för hästar ca 120 m åt nordost och att med tanke på avståndet

bedöms hästarna inte innebära någon risk för lokaliseringens omgivningshygien. De bedömer vidare att lokaliseringen inte innebär någon betydande påverkan på naturmiljön eller markutnyttjande. Miljö- och hälsoskyddsnämnden skriver att de anser att kommunalt VA vore att föredra för den föreslagna lokaliseringen. De skriver vidare att området utsätts för vägbuller och att hänsyn till bullernivåerna behöver tas vid placering av uteplatser. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden yttrade sig en andra gång efter att VA-gruppen svarat att avlopp ska lösas enskilt. De skriver i sitt andra yttrande att de bedömer att det är möjligt att anordna enskilt avlopp på platsen.

Fastighetsägarna till Stöcksjö 22:17 har yttrat sig och skriver sammanfattningsvis att de har en verksam jordbruksfastighet med hästgård vilket innebär olägenheter som lukt och flugor mm. De skriver vidare att de driver lastbilsåkeri (med maskinpark) på gården. De anger att tung trafik kör på vägen, från vilken infart till tomterna ska dras, vilket orsakar buller och damm. De skriver att en anslutning av ny väg från deras väg därför inte vore en bra lösning särskilt om det skulle komma att bo barn där. Fastighetsägarna skriver att de tänkta tomterna inte ligger bra placerade, särskilt inte den yttersta i hörnet. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

Sökande har yttrat sig över förslaget till beslut och skriver sammanfattningsvis att lokaliseringarna bör godkännas med hänsyn till att tidigare detaljplan i området Stöcksjö 29:1 m.fl. också ligger inom område R7 "reservat för ny flygplats". Sökande skriver vidare att övrig mark i och runt fastigheten är åkermark och därför inte kan exploateras. Sökanden skriver att man vill tillföra småhustomter i ett populärt område och då fastigheten är bebyggd sedan tidigare är tillgängligheten och infrastrukturen redan på plats, samt att skola och förskola nås utan av att behöva korsa någon väg. Yttrandet i sin helhet finns bifogat till detta beslut.

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-03-07

Följebrev till ansökan, daterad 2023-12-01

Bilaga, detaljplan, daterad 2023-12-01  
8 st situationsplaner, daterade 2023-12-01  
2 översiktskartor, daterade 2023-12-01  
Yttrande från Umeå Energi värme, inkommet 2024-02-08  
Yttrande från Umeå Energi Elnät AB, inkommet 2024-02-12  
Yttrande från Vakin Avfall och återvinning, inkommet 2024-02-12  
Yttrande från Vakin Vatten och avlopp, inkommet 2024-02-13  
Yttrande från VA-gruppen, inkommet 2024-02-27  
Yttrande från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2024-02-19  
Yttrande nr 2 från miljö- och hälsoskyddsnämnden, inkommet 2024-03-07  
2 st yttranden från fastighetsägare till Stöcksjö 22:17, inkomna 2024-02-15  
Yttrande från sökande, inkommet 2024-02-27

### **Beredningsansvariga**

Veronica Classon, planarkitekt  
Catrin Sandström, enhetschef lov

### **Föredragande**

Veronica Classon, planarkitekt

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

Mikael Berglund (S) – Bifall till ansökan om de två södra tomterna och avslag till den norra tomten.

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att det finns ett förslag till beslut. Byggnadsnämnden beslutar enligt förslaget att bevilja ansökan om förhandsbesked för de två södra tomterna och avslå den norra tomten.

### **Information**

#### **Beslutets giltighetstid**

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas.

Ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas är, enligt 9 kap. 18 § PBL, bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

**Upplysningar**

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

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.

**Kungörelse**

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar för att beslutet ska kunna vinna laga kraft.

**Laga kraft**

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

**Meddelande till grannar**

Det meddelande som kungörs enligt ovan skickas till ägarna, innehavarna av särskild rätt, de fastigheter som gränsar till den fastighet som förhandsbeskedet avser. Vilka meddelandet ska skickas till regleras i 9 kap. 41 b § PBL.

**Beslutet kan överklagas**

Hur man överklagar, se informationsbilaga.

**Beslutet delges**

Sökanden

Fastighetsägare till Stöcksjö 22:17

## § 67

Diarienum: BN-2023/00198

### Bygglövsavdelningen informerar

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen

#### Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Statistik över inkomna ärenden och beslut under februari 2024 och jämförelse tidigare år.
- Övrig information.

#### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2024-03-05

#### Beredningsansvariga/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef

## § 68

Diarienum: BN-2024/00076 (BN 2023-000017)

### Strömpilen 1 - Bygglov för antenner på affärshus

#### Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för antenner på affärshus.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 2 350 kr enligt tabell A2.24 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Avgiften har reducerats med 9 399 enligt 12 kap. 8 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Ansökan blev komplett den 18 december 2023 och handläggningstiden har överskridits med 4 veckor.

#### Motivering till beslutet

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

En förutsättning är att åtgärden följer planbestämmelserna. Byggnaden är i detaljplanen betecknad med q<sub>1</sub>, som bland annat anger att vård- och underhållsåtgärder samt ombyggnationer inte ska minska byggnadens kulturhistoriska värden. Syftet med detaljplanen är att säkerställa befintliga kulturvärden. Åtgärden bedöms förminska byggnaden, anläggningen och älvsrummets värden.

En annan av förutsättningarna för att bevilja bygglov är att åtgärden uppfyller 8 kap. 13 § PBL. Enligt denna bestämmelse får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Enligt 1:2212 Boverkets byggregler (2011:6) BBR, bör det vid prövning av om en åtgärd medför en förvanskning, klarläggas om åtgärden förändrar byggnadens karaktärsdrag eller skadar någon av de



egenskaper som sammantaget ligger till grund för byggnadens eller områdets kulturvärden.

Förvanskningens begreppet är inte definierat i vare sig lagtext eller motivtext, men innebär dock inget förbud mot förändring. Det är de egenskaper som gör byggnaden särskilt värdefull som är skyddade. Om man klarlägger och respekterar värdena kan man ändå ofta utföra olika åtgärder. Det kan behövas sakkunnig hjälp för att klarlägga värdena. Exempel på rättsfall där förvanskning ansetts inträffa handlade om att

1. en väsentlig egenskap går helt förlorad
2. åtgärden går ut över byggnadens, och därmed också i åtminstone någon mån områdets särart, eller medför att en byggnads genuina karaktär inte behålls
3. åtgärden inte är väl anpassad till husets karaktär avseende en byggnad som har ett känsligt läge i en kulturmiljö.

Byggnaden tillhör en viktig del i Umeås industriella historia vilket är avläsbart i dess omsorgsfulla utformning och arkitektoniska gestaltning, till exempel tempelgavelmotiv, artikulerad takfot och praktfull placering vid älven. Byggnaden utgör del av entrén till Umeå både historiskt från älven men även från Blå vägen och järnvägen. Byggnaden är högt placerad i terrängen i ett mycket exponerat läge och takytan är mycket synlig både från älvsrummet, bron och från Blå vägen.

Den sökta åtgärden bedöms inte respektera byggnadens värden och strider därför mot plan- och bygglagen. Därmed uppfylls inte de förutsättningar som krävs för att bevilja ett bygglov enligt 9 kap. 30 PBL och bygglov ska därför inte ges.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för antenner på affärshus på fastigheten Strömpilen1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P16/37.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-03-05

Ärenderedogörelse, 2024-02-23

Teknisk beskrivning, 2023-12-18  
Teknisk beskrivning, 2023-12-18  
Teknisk beskrivning, 2023-12-18  
Fasadritning, 2023-12-18  
Fasadritning, 2023-12-18  
Situationsplan, 2023-12-18  
Sammanställning e-tjänst, 2023-12-18  
Sammanställning e-tjänst, 2024-01-08  
Yttrande från remissinstans, 2024-01-24

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Anna-Carin Lantto, bygglovhandläggare

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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Jan Kollberg (KD) – Avslag till ansökan om bygglov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar**

#### **Bilagor till beslutet**

Så gör du för att överklaga beslutet

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

Sökande

#### **Beslutet kan överklagas**

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

## § 69

Diariernr: BN-2024/00090 (BN 2024-000116)

### **Idun 4 och Umeå 2:1 - Tidsbegränsat säsonglov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om tidsbegränsat säsonglov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad mellan perioderna 20 april – 15 oktober, till och med 2033-10-15.

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

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 18 212 kr enligt tabell A2.05 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

#### **Jäv**

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

#### **Reservation**

Maria Olsson (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag och meddelar att Vänsterpartiet kommer att lämna in en skriftlig reservation.

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

Nämnden anser att ansökan både harmoniserar med omgivande miljö samt är ett litet och reversibelt ingrepp. Synligheten för Folkets Hus är även efter byggnationen god. Förslaget strider inte mot nämndens riktlinjer för serveringsbyggnader.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovets en liten avvikelser, därtill i enlighet med 9 kap. 31 d § PBL att liknande avvikelser tillåts inom närområdet samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovets 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 tidsbegränsat säsongslov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad mellan perioderna 20 april till 15 oktober t.o.m. 2033-10-15 inom fastigheterna Idun 4 och Umeå 2:1. Serveringsbyggnadens placering omfattas av detaljplanerna 2480K-P13/43 och 2480K-P15/1984 med tillägget 2480K-P15/13.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2023-03-08  
Ärenderedogörelse, 2024-02-28  
Fasad/plan/sektionsritning, 2024-02-06  
Detaljritning, 2024-02-06  
Fasadritning, 2024-02-06  
Ansökan, 2024-02-06  
Meddelande från sökande, 2024-02-19  
Följebrev, 2024-02-27

### **Beredningsansvarig**

Anna-Karin Risnert, bygglovhandläggare

### **Föredragande**

Maria Blomqvist, biträdande stadsarkitekt

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

Robert Axebro (C) med instämmande av Sebastian Svahn (S) – Bifall till ansökan om tidsbegränsat säsongslov.

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

### **Beslutsordning**

Tjänstgörande vice ordförande ställer förslagen mot varandra och finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om tidsbegränsat säsonglov.

### **Reservation från Maria Olsson (V)**

”Vänsterpartiet reserverar sig mot beslutet att godkänna utformningen av serveringsbyggnad i anslutning till Folkets Hus. Byggnaden strider mot beslutade riktlinjer för säsong- och tidsbegränsade serveringsbyggnader vad gäller utbredning och placering.

Folkets Hus är en värdefull byggnad och dess placering vid Vasaplan med en väl synlig huvudentré är betydelsefull för stadsbilden.

Vänsterpartiet anser att det finns goda möjligheter att anpassa serveringsbyggnaden i enlighet med kommunens riktlinjer.”

### **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"

## § 70

### Hjorten 4

Diarienum: BN-2023/01241

## Om- och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av carport/förråd

### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av carport/förråd.

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

2. Mattias Johansson med behörighet N är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 39 165 enligt tabell A2.26 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 19 023 och en genomförandeavgift på 20 142 kr. Fakturan skickas separat.

### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

#### Inredning av nya vindslägenheter och tillbyggnad av takkupor

I nuläget finns redan lägenheter på vindsvåningen, ytterligare lägenheter blir enligt byggnadsnämnden ett bra tillskott då behovet av små lägenheter är stort i Holmsund.

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.

### **Inredning av ny källarlägenhet och nya källarförråd samt nybyggnad av carport/cykelförråd**

Inredning av ny källarlägenhet och nya källarförråd samt nybyggnad av carport/cykelförråd, bedöms uppfylla förutsättningar för att få bygglov beviljat enligt plan- och bygglagen. (9 kap. 30 och 31 b-c §§ PBL).

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser om- och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av carport/förråd på fastigheten Hjorten 4. Fastigheten omfattas av detaljplaner 2480K-P HO A1/2 och 2480K-P HO A3/57.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-03-01

Ärenderedogörelse, 2024-03-01

Ansökan, 2023-08-21

Anmälan om kontrollansvarig, 2023-09-14

Situationsplan, 2024-02-07

Markplaneringsritning, 2024-02-07

Planritningar, 2023-10-24 och 2024-02-07

Fasadritningar, 2023-10-24, 2024-02-07 och 2024-02-08

Sektionsritning, 2024-02-07

Plan- och sektionsritning, 2023-10-24

Marksektionsritning, 2023-10-24

Yttrande från sakägare, 2024-02-12

Yttranden från Umeå Energi, 2024-02-15, 2024-02-21 och 2024-02-22

Yttrande från sökande, 2024-02-29

### **Beredningsansvarig**

Bruno Alves, bygglovhandläggare

### **Föredragande**

Catrin Sandström, enhetschef lov



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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Ulrik Berg (M) – Bifall även till den del av ansökan som avser inredning av nya vindslägenheter och tillbyggnad av takkupor.

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar**

#### **Kungörelse**

Beslutet publiceras som en kungörelse 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"

## § 71

### Hjorten 5

Diarienum: BN-2023/01242

## Om- och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad

### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad.

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

2. Mattias Johansson med behörighet N är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 39 165 kr och enligt tabell A2.26 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. I avgiften ingår en lovavgift på 19 923 kr och en genomförandeavgift på 20 142 kr. Fakturan skickas separat.

### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

#### Inredning av nya vindslägenheter och tillbyggnad med takkupor

I nuläget finns redan lägenheter på vindsvåningen, ytterligare lägenheter blir enligt byggnadsnämnden ett bra tillskott då behovet av små lägenheter är stort i Holmsund.

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.

### **Inredning av nya källarförråd och nybyggnad av cykelförråd**

Inredning av nya källarförråd och nybyggnad av cykelförråd, bedöms uppfylla förutsättningar för att få bygglov beviljat enligt plan- och bygglagen. (9 kap. 30 och 31 b-c §§ PBL)

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser om- och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Hjorten 5. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P HO A1/2.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-03-01  
Ärenderedogörelse, 2024-03-01  
Ansökan, 2023-08-21  
Anmälan om kontrollansvarig, 2023-09-14  
Situationsplan, 2024-02-07  
Markplaneringsritning, 2024-02-07  
Planritningar, 2023-10-24 och 2024-02-07  
Fasadritningar, 2024-02-07  
Sektionsritning, 2024-02-07  
Plan-, fasad och sektionsritning, 2023-10-24  
Yttranden från sakägare, 2024-02-12 och 2024-02-20  
Yttrande från sökande, 2024-02-29

### **Beredningsansvarig**

Bruno Alves, bygglovhandläggare

### **Föredragande**

Catrin Sandström, enhetschef lov

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

Mikael Berglund (S) – Bifall även till den del av ansökan som avser inredning av nya vindslägenheter och tillbyggnad med takkupor.

### **Beslutsordning**

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

### **Upplysningar**

#### **Kungörelse**

Beslutet publiceras som en kungörelse 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.

#### **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"

## § 72

Diarienum: BN-2024/00075 (BN 2024-000105)

### Umeå 5:1 - Rivningslov för rivning av stall/ridhus

#### Beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om rivningslov för rivning av stall/ridhus.

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

2. Joakim Hultdin med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 8 812 kr enligt tabell A10.01 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### Reservation

Maria Olsson (V) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag och meddelar att Vänsterpartiet kommer att lämna in en skriftlig reservation.

#### Byggnadsnämndens motivering till beslutet

Under arbetet att restaurera byggnaderna har det framkommit att stora delar av stommaterialet är kontaminerat med ämnen innehållande PAH, polycykliska aromatiska kolväten, vilka har cancerogena effekter och därför inte är lämpligt att bevara i byggnader som ska nyttjas av människor. Detaljplanen har utfärdat ett skydd för byggnaderna och det finns inget krav på att de exempelvis ska användas som kontor. I plan- och byggförfordningen (PBF) finns krav på byggnader till skydd för människors hygien, hälsa och miljö. Där anges att byggnader inte får vara projekterade eller utförda så att de innebär en oacceptabel risk för dem som använder byggnaderna. Byggnadsnämnden anser att det är ofrånkomligt att husen kommer att brukas och därmed uppstår risker för människors hälsa. Bygglovets som tidigare givits samt även aktuellt ärende har som mål att

byggnaderna ska återuppföras med det material som går att återanvända och de ursprungliga husens exteriör som mål.

Beaktat ovanstående anser byggnadsnämnden att i enlighet med 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, innebär bygglovets en liten avvikelser, samt att kraven i 9 kap. 31 e § PBL att bygglovets 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 rivningslov för rivning av stall/ridhus på fastigheten Umeå 5:1 Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2018/24.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-03-04  
Fotografi, 2024-02-01  
Fotografi, 2024-02-01  
Fotografi, 2024-02-01  
Fotografi, 2024-02-01  
Fotografi, 2024-02-01  
Fotografi, 2024-02-01  
Fotografi, 2024-02-01  
Fotografi, 2024-02-01  
Fotografi, 2024-02-01  
Övrigt, 2024-02-01  
Fasadritning med marklinjer, 2024-02-01  
Sektionsritning, 2024-02-01  
Ritningsförteckning, 2024-02-01  
Planritning, 2024-02-01  
Planritning, 2024-02-01  
Material- och miljöinventering, 2024-02-01  
Material- och miljöinventering, 2024-02-01  
Situationsplan, 2024-02-01  
Ansökan, 2024-02-01

Remissvar, 2024-02-13  
Remissvar, 2024-02-14  
Remissvar, 2024-02-23  
Remissvar, 2024-02-26  
Ärenderedogörelse, 2024-02-26

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Enrique Sánchez Muñoz, bygglovhandläggare

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

Mikael Berglund (S) med instämmande av Novalie Lilja (S) – Bifall till ansökan om rivningslov.

Maria Olsson (V) med instämmande av Robert Axebro (C) och Alf Molin (L) – I första hand återremiss för fortsatt beredning och i andra hand avslag till ansökan om rivningslov enligt tjänsteskrivelsens förslag.

### **Beslutsordning**

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

Ordföranden ställer förslaget om bifall till rivningslov mot avslag till rivningslov och finner att byggnadsnämnden beslutar att bevilja ansökan om rivningslov.

### **Reservation från Maria Olsson (V)**

”Vänsterpartiet reserverar sig mot beslutet att bevilja rivningslov anser att stallarnas kulturhistoriska-, teknikhistoriska- och arkitektoniska värden ska bevaras. Byggnaden ingår i en särskild värdekärna för riksintresset och Förvanskningförbudet enligt PBL 8 kap. 13 § gäller vid alla ändringar, såväl exteriört som interiört.

Byggnaden representerar en konstruktion som är sällsynt och de skador som upptäckts är begränsade och går att åtgärda genom utbyte av de skadade delarna till nya lika befintligt.

De prover av PAH:er som tagits har enbart testas genom lukt och laboratorieanalyser bör därför genomföras för att komplettera underlaget.



Vänsterpartiet ville återremittera ärendet för vidare utredning men när majoriteten ville avgöra ärendet på sittande möte så ställer vi oss bakom tjänstepersonernas förslag till beslut i tjänsteskrivelsen och anser att framtida funktion och verksamhet skall anpassas efter byggnaderna.”

## **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.

### **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"

## § 73

Diarienum: BN-2024/00068 (BN 2023-000083)

### Hörneå 29:10 - Bygglov för nybyggnad av garage

#### Beslut

- Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av garage.
- Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 106 kr enligt tabell A1.14 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

#### Reservationer

Robert Axebro (C), Alf Molin (L) och Ulrik Berg (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget förslag.

#### Motivering till beslutet

För gällande detaljplan gäller 39 § byggnadsstadgan (1959:612) som anger att byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns om det inte kan ske utan men för berörd granne och att det finns ett särskilt påkallat skäl. Av praxis så kan särskilda skäl finnas om det inte är möjligt att utföra byggnaden på ett annat sätt, samt att åtgärden bör vara något som tillgodoser ett angeläget behov för fastigheten. Sökanden har sagt att skälet till placeringen är att det blir en bättre gårdsbildning och att de inte ville skada träd och växter som en annan placering skulle kunna innebära. Skälen bedöms inte vara väsentliga av den grad som lagen syftar på och innebär därför en avvikelse från detaljplanen.

Av 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten eller av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Då åtgärden inte bedöms uppfylla förutsättningarna som anges i 39 § byggnadsstadgan så ses detta som en avvikelse från detaljplanen. Avståndet om 1 samt 3 meter från tomtgräns bedöms inte

vara en liten avvikelse från 4,5 meter. Ansökt åtgärd bedöms inte uppfylla angivna förutsättningar.

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

Eftersom förslaget inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov och att avvikelsen inte kan ses som liten eller att den tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse så ska bygglov inte ges.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av garage på fastigheten Hörneå 29:10 Fastigheten omfattas av detaljplanen 2480K-P HÖ A1/7.

Den ansökta åtgärden innebär att ett garage om 54 m<sup>2</sup> byggs intill huvudbyggnaden, 3 meter från grannfastigheten i norr och 1 meter från grannfastigheten i väst. Sökanden är även fastighetsägare av fastigheten till väst. Fasadbeklädnaden avses bli likt huvudbyggnaden med stående ljusgul träpanel och grått plåttak.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-03-05  
Ärenderedogörelse, 2024-02-26  
Material/Kulörbeskrivning, 2023-12-12  
Fasadritning, 2023-12-12  
Sektionsritning, 2023-12-12  
Situationsplan, 2024-01-22  
Planritning, 2024-01-22

### Beredningsansvarig/Föredragande

Erik Bertilsson, bygglovhandläggare

### Förslag till beslut på sammanträdet

Robert Axebro (C) med instämmande av Alf Molin (L) och Ulrik Berg (M) – Återremiss för hörande av berörda sakägare.

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.

Ordföranden finner att det återstår tjänsteskrivelsens förslag att avslå ansökan om bygglov. Byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att avslå ansökan om bygglov.

### 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”

## § 74

Diarienum: BN-2024/00082 (BN 2024-000042)

### **Sävar 18:23 - Bygglov för nybyggnad av garage med carport och rivning av befintligt garage**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av garage med carport.
2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om rivning av befintligt garage.

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

3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 12 925 kr enligt tabell A10.01 och A20.01 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

#### **Motivering till beslutet**

Av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en byggnad inom ett område som omfattas av en detaljplan om de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för byggnaden är uppfyllda. En av förutsättningarna är att fastigheten och byggnadsverket som åtgärden avser ska överensstämma med planen, att utgångsläget är planenligt. Undantag från planenligt utgångsläge gäller om avvikelsen kan förklaras som en godtagen avvikelse. En sådan förklaring kan bara göras om den befintliga avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

Enligt detaljplanen gäller utfartsförbud mot tomtgräns mot gata där sökt garage med carports utfart placeras. Utfarten är befintlig och funnits där innan nuvarande detaljplan började gälla. Eftersom utfarten aldrig är

prövad mot nuvarande detaljplan i ett bygglov innebär det att berörd fastighet inte har ett planenligt utgångsläge.

Enligt detaljplanen är byggrätten för komplementbyggnader 70 m<sup>2</sup> byggnadsarea (BYA). Sökt garage med carports BYA är cirka 54 m<sup>2</sup> och utöver det finns en komplementbyggnad på fastigheten som är cirka 90 m<sup>2</sup> BYA. Det innebär att total BYA för komplementbyggnader på fastigheten uppgår till cirka 144 m<sup>2</sup> med sökt åtgärd och byggrätten överskrids med cirka 74 m<sup>2</sup> BYA. Placeringen av sökt garage med carport är delvis på prickad mark som inte får bebyggas. Det innebär att sökt förslag avviker från detaljplanen avseende placering på prickad mark, överskriden byggrätt och placering av utfart där utfartsförbud gäller.

Eftersom fastigheten inte uppfyller kravet på planenligt utgångsläge och ansökan därtill innebär fler avvikelser som sammantaget inte kan bedömas som en liten avvikelse saknas förutsättningar att ge bygglov för garage med carport.

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

Eftersom garaget uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov ges.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av garage med carport och rivning av befintligt garage på fastigheten Sävar 18:23 Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P SÄ A1/23.

- Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.
- Remissinstanser Umeå Energi för ledningar och Gator och parker är inte hörda.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-03-05  
Ärenderedogörelse, 2024-02-28

Planritning, 2024-01-16  
Situationsplan, 2024-02-10  
Situationsplan, 2024-02-10  
Fasadritning, 2024-02-16  
Fasadritning, 2024-02-16  
Fasadritning, 2024-02-16  
Fasadritning, 2024-02-16  
Sektionsritning, 2024-02-16

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

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

Mikael Berglund (S) – Bifall till ansökan om rivning av garage och avslag till nybyggnad av garage med carport enligt tjänsteskrivelsens förslag.

Robert Axebro (C) – Återremiss för hörande av berörda remissinstanser.

### **Beslutsordning**

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

Ordföranden finner att det återstår tjänsteskrivelsens förslag att bevilja ansökan om rivning av garage och avslag till nybyggnad av garage med carport. Byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar 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"



## § 75

Diarienum: BN-2024/00083 (BN 2024-000009)

### **Ström 10:38 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus och rivning av befintligt fritidshus**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus.
2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om rivning av befintligt fritidshus.

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

3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 20 562 kr enligt tabell A10.02 och A20.01 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

#### **Motivering till beslutet**

Av 9 kap. 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.

Sökt åtgärd innebär nybyggnad av fritidshus och rivning av befintligt fritidshus. Enligt detaljplanen är maximal byggrätt på fastigheten 150 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) och byggnads yttertak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°. Sökt fritidshus är 130,7 m<sup>2</sup> BTA och utöver det finns det på fastigheten komplementbyggnader som bedöms utgöra cirka 46 m<sup>2</sup> beräkningsgrundande BTA. Det innebär att fastigheten är bebyggd med cirka 176,7 m<sup>2</sup> BTA och överskrider byggrätten med cirka 26,7 m<sup>2</sup> BTA. Sökt fritidshus taklutning är 38° på del av byggnaden och det innebär att förslaget strider mot detaljplanen avseende taklutning med 8°. Ansökan avviker därmed från gällande detaljplan avseende byggrätt och

taklutning vilket innebär att ansökan inte uppfyller förutsättningarna för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 30 § PBL.

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

Berörd fastighet har 2019 beviljats bygglov för nybyggnad av fritidshus med avvikelse i byggrätt med 4 m<sup>2</sup>, dock genomfördes aldrig byggnationen. I närområdet finns en beviljad gäststuga med avvikelse i taklutning. I övrigt har inga beviljade bygglov hittats i den data som finns att tillgå gällande avvikelse i byggrätt och taklutning i närområdet.

Berört område är ett fritidshusområde med blandad bebyggelse och gällande detaljplaner har följts till stor del med enstaka beviljade bygglov med avvikelse. Sökt fritidshus är anpassat till platsen och bebyggelsemiljön men avvikelserna mot detaljplanerna i taklutning och byggrätt är inte en liten avvikelse och inte heller bedöms den vara förenlig med detaljplanens syfte.

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

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

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

Eftersom fritidshuset uppfyller de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov ska rivningslov ges.

### Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus och rivning av befintligt fritidshus på fastigheten Ström 10:38 Fastigheten omfattas av detaljplanerna 2480K-P01/53 och 480K-P61/1972.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-03-05

Ärenderedogörelse, 2024-02-28

Situationsplan, 2024-01-28

Markplaneringsritning, 2024-01-08

Fasadritning, 2024-01-08

Fasadritning, 2024-01-08

Sektionsritning, 2024-01-08

Plan- och sektionsritning, 2024-01-08

### Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

### Beslutsordning

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar 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"

## § 76

Diariernr: BN-2024/00084 (BN 2024-000037)

### **Röbäck 5:31 - Tidsbegränsat lov för nybyggnad av två tälthallar, vågbarack och kontor/byggbarack till och med 2029-12-31**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om tidsbegränsat lov för nybyggnad av två tälthallar, vågbarack och kontor/byggbarack till och med 2029-12-31

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

2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 20 562 kr enligt tabell A2.17 enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

#### **Motivering till beslutet**

Av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att tidsbegränsat bygglov får ges för en åtgärd som inte uppfyller alla förutsättningar enligt 9 kap. 30–32 a §§ PBL om sökande begär det och åtgärden avses pågå under en begränsad tid.

Ansökan innebär uppställning av två tälthallar, vågbarack och kontor/byggbarack på fastigheten Röbäck 5:31 som är utanför detaljplan. Åtgärden avses pågå under en begränsad tid, till och med 2029-12-31, och efter att tidsperioden har gått ut ska platsen återställas vilket bedöms vara möjligt och sökande har skickat in en avvecklingsplan.

Bedömningen är att det finns ett tillfälligt behov på platsen för sökt åtgärd. Fastigheten är en industrifastighet utanför detaljplan som sökande avser att bebygga permanent inom 5 år med avsikt att samla all personal på platsen med permanenta kontorslokaler och lager. Sökta tält, vågbarack och kontor/byggbarackers utformning bedöms vara av enkel och tillfällig karaktär. Sökt åtgärd uppfyller inte kraven i 8 kap. 1 § på att vara tillgänglig och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Föreslagna åtgärder avses vara en temporär lösning fram till dess att planerna för området är fastställda och en permanent lösning finns på platsen. Under dessa cirka 5 år avses markplanering, dagvatten, VA-lösningar med mera projekteras.

Bedömningen är att behovet för sökt åtgärd är tillfälligt och det finns en konkret och långsiktig plan för framtiden. Eftersom åtgärden avses pågå under en begränsad tid och den uppfyller några men inte alla förutsättningar enligt 9 kap. 30–32 a §§ PBL bedöms åtgärden vara förenlig med 9 kap. 33 § PBL och ska därmed beviljas.

Grannar är hörda och det har inkommit negativa synpunkter.

### **Ärendebeskrivning**

Ansökan avser tidsbegränsat lov för nybyggnad av två tälthallar, vågbarack och kontor/byggbarack till och med 2029-12-31 på fastigheten Röback 5:31. Fastigheten omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelse.

Grannar är hörda och det har inkommit negativa synpunkter avseende verksamheten som bedrivs på platsen att den är miljöfarlig och att det inte är lämpligt med byggnader och den typen av verksamhet på platsen.

Bygglövsavdelningen noterar att inkomna synpunkterna gäller i huvudsak miljöfarlig verksamhet som bedrivs på platsen och det ska tydliggöras att sökt bygglov inte ger tillstånd för miljöfarlig verksamhet, det söks hos annan myndighet. Bygglövsprövningen tar ställning till ansökan som är ett

tidsbegränsat bygglov för två tälthallar, vågbarack och kontor/byggbarack till och med 2029-12-31.

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

### **Beslutsunderlag**

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-03-06

Ärenderedogörelse, 2024-02-26

Situationsplan, 2024-01-30

Marksektionsritning, 2024-01-30

Fasad/plan/sektionsritning tält, 2024-01-30

Fasad/plan/sektionsritning barack, 2024-01-30

Fasad/plan/sektionsritning, vågbarack 2024-01-30

Yttrande från sökande, 2024-03-06

Yttrande från sakägare

### **Beredningsansvarig/Föredragande**

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

### **Beslutsordning**

Ordföranden finner att byggnadsnämnden instämmer i de skäl som framförts i tjänsteskrivelsen och beslutar att bevilja ansökan om tidsbegränsat lov 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

Fastighetsägare/boende Röbbäck 5:15

### Beslutet kan överklagas

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



## § 77

Diariernr: BN-2024/00085 (BN 2023-000097)

### **Komministern 3 - Bygglov för nybyggnad av två radhus med carport och en komplementbyggnad samt parkeringsplatser**

#### **Beslut**

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om bygglov för nybyggnad av två radhus med carport och en komplementbyggnad samt parkeringsplatser.

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

2. Therese Nyman med behörighet K är kontrollansvarig för projektet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 46 412 kr enligt tabell A1.02 och A1.33 enligt 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**

Detaljprojekteringen har visat att detaljplanens bestämmelser om höjdsättning av byggnaderna är mycket svår att vidhålla alternativt leder till problem med lutningar på mark som orsakar risk för fall med mera. Avsteget kan göras utan att äventyra risk för framtida problem med dagvatten.

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 bygglov för nybyggnad av två radhus med carport och en komplementbyggnad samt parkeringsplatser på fastigheten Komministern 3. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2021/13.

Grannar är hörda och inga negativa synpunkter har inkommit.  
Remissinstans Vakin är hörd och har inga negativa synpunkter.

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

### Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2024-03-05  
Ärenderedogörelse, 2024-02-28  
Följebrev, 2024-02-12  
Fasad/plan/sektionsritning, 2024-02-12  
Fasad- och sektionsritning, 2024-02-12  
Fasad- och sektionsritning, 2024-02-12  
Rev planritning, 2024-02-12  
Rev planritning, 2024-02-12  
Rev situationsplan, 2024-02-12  
Remissvar, 2024-03-04  
Remissvar, 2024-03-06  
Situationsplan/Illustration, 2024-03-05  
Följebrev sökande, 2024-03-05

### Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovhandläggare

### Förslag till beslut på sammanträdet

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

### Beslutsordning

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

## Upplysningar

### Kungörelse

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

### Verkställbarhet

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

## § 78

Diariernr: BN-2024/00005

### Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden februari 2024

#### Beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden, februari 2024.

#### Ärendebeskrivning

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

#### Ordförandebeslut enligt delegation från byggnadsnämnden

1 beslut om bygglov enligt förteckning.

#### Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:

- 129 (63 + 66) beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, ärenden om förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.

2. Bostadsanpassning:

- 69 beviljade bostadsanpassningsbidrag med 992 175 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

#### Anmälningssärenden

- 6 domar/beslut i överklagade bygglovs- och tillsynsärenden varav 1 delvis ändrat BN beslut.

#### Beredningsansvarig

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare