

Mötesbok: Byggnadsnämndens sammanträde (2026-03-25)

Byggnadsnämnden

Datum: 2026-03-25

Plats: Saluten, Länken

Kommentar:

Dagordning

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

47/26 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv mars 2026	3
--	---

Förvaltningsärenden

48/26 Förvaltningschefen informerar, mars	6
49/26 Information från planeringsutskottets sammanträden	7
50/26 Stöcksjö 20:51 - Bygglov för nybyggnad av 4 st parhus och carport med förråd och rivning av befintliga byggnader - Yttrande i mål P 4437-25	8

Detaljplan

51/26 Godkännande: Planprogram för Söderslätt	11
52/26 Detaljplan för Matrosen 8 med flera - information om uppstart	113

Planbesked

53/26 Planbesked för Renen 4 - inleda planläggning	120
--	-----

Bygglov

54/26 Bygglövsavdelningen informerar	124
55/26 Baggböle 2:23 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Beslutsförslag: avslag	.
56/26 Verkstaden 19 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus. Beslutsförslag: bifall	.
57/26 Bösta 1:35 och Bösta 4:2 - Bygglov för nybyggnad av förskola, tre komplementbyggnader och parkeringsplatser samt rivning av befintliga byggnader. Beslutsförslag: bifall/avslag	.
58/26 Magistern 1 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med fläktrum. Beslutsförslag: avslag	.
59/26 Teglet 1, 2 och 10 - Bygglov för nybyggnad av två vårdlokaler och en parkeringsyta (ny prövning)	.

Anmälningsärenden

60/26 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden februari 2026	125
--	-----



Tjänsteskrivelse

2026-03-11

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00008

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv mars 2026

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden fastställer föredragningslistan/ändrar föredragningslistan på följande sätt:
2. Byggnadsnämnden noterar att ingen person anmäler jäv/jäv föreligger för

Ärendebeskrivning

Fastställande av föredragningslista för byggnadsnämndens sammanträde den 25 mars 2026 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 2026-03-25

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare



Kallelse/Föredragningslista

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 25 mars 2026 kl. 09:00

Plats: Saluten, Länken

Presskonferens kl. 15:00

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

- 1/47 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv mars 2026

Förvaltningsärenden

- 2/48 Förvaltningschefen informerar, mars
– Rune Brandt
- 3/49 Information från planeringsutskottets sammanträden
– Rune Brandt
- 4/50 Stöcksjö 20:51 - Bygglov för nybyggnad av 4 st parhus och carport med förråd och rivning av befintliga byggnader - Yttrande i mål P 4437–25
– Sara Fritzon

Detaljplan

- 5/51 Godkännande: Planprogram för Söderslätt
– Clara Persson Harlin
- 6/52 Detaljplan för Matrosen 8 med flera - information om uppstart
– Karin Berggren

Planbesked

- 7/53 Planbesked för Renen 4 - inleda planläggning
– Emma Teglund

Bygglov

- 8/54 Bygglövsavdelningen informerar
– Nicklas Fryksten
- 9/55 Baggböle 2:23 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus. Beslutsförslag: avslag
– Baraa Markabi

- 10/56 Verkstaden 19 - Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus.
Beslutsförslag: bifall
– Erik Bertilsson
- 11/57 Bösta 1:35 och Bösta 4:2 - Bygglov för nybyggnad av förskola, tre komplementbyggnader och parkeringsplatser samt rivning av befintliga byggnader. Beslutsförslag: bifall/avslag
– Jesper Lundmark
- 12/58 Magistern 1 - Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med fläktrum. Beslutsförslag: avslag
– Jesper Lundmark
- 13/59 Teglet 1, 2 och 10 - Bygglov för nybyggnad av två vårdlokaler och en parkeringsyta (ny prövning)
– Jesper Lundmark

Anmälningssärenden

- 14/60 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden februari 2026



Tjänsteskrivelse

2026-02-24

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00010

Förvaltningschefen informerar

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

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

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare



Tjänsteskrivelse

2026-03-04

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00011

Information från planeringsutskottets sammanträden

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 10 och 24 mars 2026 bland annat gällande:

- Överklagan av beslut
- Umeå kommuns yttrande på uppdatering av EU:s arktiska policy
- Umeå kommuns deltagande på landsbygdsriksdagen 2026
- Remiss av Omarbetat direktiv om luftkvalitet och renare luft i Europa – Naturvårdsverkets slutredovisning av regeringsuppdrag med förslag till genomförande av det nya luftkvalitetsdirektivet i svensk rätt
- Svar på remiss: Naturvårdsverkets delredovisning om genomförandet av EU:s förordning om förpackningar och förpackningsavfall
- Informationsärenden
 - Strukturplan kv. Tegelslagaren m.fl. (Gimonäs)
 - Tillväxtområden
 - Mobilitetsnorm – återkoppling efter samråd
 - Urban transition lab

Beredningsansvarig/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

Diariennr: BN-2026/00124 (BN 2024-001342)

Stöcksjö 20:51 – yttrande i mål P 4437-25

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden avger yttrande till Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt i mål nr P 4437-25, enligt beslutsunderlaget.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden beslutade den 19 december 2024 att bevilja bygglov för nybyggnad av fyra parhus och carport med förråd, samt rivning av befintliga byggnader.

Berörda grannar har överklagat nämndens beslut.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har av domstolen getts möjlighet att lämna yttrande i målet, senast den 7 april 2026.

Beslutsunderlag

Byggnadsnämndens yttrande, daterad 2026-03-11

Beredningsansvariga

Magdalena Salmi, bygglovhandläggare
Sara Fritzon, jurist

Föredragande

Sara Fritzon, jurist

Beslutet ska skickas till

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

2026-03-11

Mark-och miljödomstolen vid Umeå
tingsrätt**Stöcksjö 20:52**

Ärende: Bygglov för nybyggnad av 4 st parhus och carport med förråd samt rivning av befintliga byggnader

Diarienummer: BN-2026/00124 (BN 2024-001342)

Yttrande i mål P 4437-25

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) avger, med anledning av underrättelse i rubricerat mål, följande yttrande.

Yrkande

Nämnden motsätter sig ändring av det överklagade beslutet och yrkar att överklagandena ska avslås.

Grunder

Den 16 december 2020 beviljade nämnden bygglov för samma åtgärd som den nu aktuella. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen Västerbotten, Mark- och miljödomstolen vid Umeå tingsrätt och slutligen till Mark- och miljööverdomstolen vars beslut att inte bevilja prövningstillstånd (meddelat den 10 november 2022 i mål P 6591-22) medförde att nämndens beslut vann laga kraft. Förutsättningarna på platsen är desamma och det har inte heller skett någon ändring av praxis som talar för att samma åtgärd nu, 4,5 år senare, ska bedömas annorlunda.

Nämnden vidhåller att åtgärden överensstämmer med planen, med undantag för att vattenklosett får anordnas i parhusen. Med beaktande av att åtgärden ska vidtas inom planlagt område och överensstämmer med detaljplanen, med undantag för nämnda avvikelse, saknas skäl för att anta att åtgärden skulle medföra någon prejudicerande effekt på eventuella framtida prövningar.

De förändringar av marknivån som skulle ske är inte av så stor omfattning som klagande beskriver och utgör inte heller ett hinder mot åtgärdens tillåtlighet.

Vad gäller de olägenheter klagandena redogör för är det nämndens uppfattning att de varken var för sig eller tillsammans utgör en sådan betydande olägenhet som skulle utgöra hinder mot bygglovet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Nämnden bedömer sammanfattningsvis att de invändningar som bemötts ovan och de som klagandena i övrigt framfört inte föranleder någon annan bedömning än den som framgår av det överklagade beslutet.



Tjänsteskrivelse

2026-03-09

VÄSTERTEG 8:77 m.fl.

Diariennr: BN-2018/00076

Planprogram för Söderslätt

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner planprogrammet för Söderslätt enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med planprogrammet är att undersöka möjligheterna att utveckla området med bostadsbebyggelse samt en vägförbindelse som kopplar samman Norra Obbolavägen med Söderslätts handelsområde och vidare mot Ringledden.

Ett ytterligare syfte är att säkerställa tillgång till bostadsnära grönområden samt värna och bevara naturvärden.

Planprogrammet syftar även till att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering i området.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta planprogrammet påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2019-05-02.

Planprogrammet bygger på översiktsplanens mål om att skapa en tät blandstad och omfattar en omvandling av mark som idag utgörs av skog, åkermark och hästhagar till en sammanhängande stadsdel. Förslaget innebär en struktur där tät bebyggelse kombineras med natur och rekreationsytor. Bebyggelsen föreslås i huvudsak utgöras av flerbostadshus i kvartersstruktur med varierande höjder mellan två och sju våningar. För att skapa ett balanserat möte med befintlig miljö föreslås att byggnadshöjderna trappas ner mot norr, där radhus eller mindre flerbostadshus kan bidra till att bryta ner skalan mot befintlig villabebyggelse. Programförslaget beräknas tillskapa cirka 570 lägenheter och 1 140 invånare.

En bärande del i infrastrukturen är anläggandet av en ny stadsgata i programmets södra del. Den nya stadsgatan ska koppla samman Norra Obbolavägen med Söderslätts handelsområde och E4, vilket avlastar befintliga vägar och hanterar trafikflöden från den planerade bilbron mot

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/00076

Ön. Genom att placera vägen i söder skapas en rumslig distans mellan bostäder och det intilliggande industriområdet, vilket ger goda förutsättningar för höga boendekvaliteter i norr.

Hänsyn till naturvärden och tekniska förutsättningar har legat till grund för förslagets utformning. Befintlig skog i väster samt höjdpartiet Skurkläppen föreslås bevaras som natur- och parkmark. Programkartan fastställer de övergripande principerna för placering av bebyggelse, infrastruktur och grönytor samt ligger till grund för kommande detaljplaner.

Samråd

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

Av de synpunkter som har inkommit under samrådstiden har en samrådsredogörelse upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår att inkomna synpunkter har bedömts, vilket resulterat i att planprogrammet har kompletterats och justerats på flera punkter.

Bland de huvudsakliga ändringarna i programförslaget ingår att befintlig bostadsbebyggelse inom område 6 nu bekräftas för att säkra dess hemfridszon. Vidare har område 2 ändrats från bostadsändamål/park till natur/park för att långsiktigt trygga ytans funktion som grönmärk.

Beskrivningen har även kompletterats med fördjupad information rörande teknisk infrastruktur, specifikt gällande elnät och framtida utvidgning av verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Utifrån en efterföljande dagvattenutredning har ett nytt avsnitt om dagvattenhantering tillkommit. Därutöver har förtydliganden gjorts avseende riksintresset för Umeå Airport, områdets nord-sydliga gröna stråk samt påverkan på områdets geologiska formationer. I övrigt har redaktionella ändringar genomförts för att öka planprogrammets tydlighet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-03-09

Godkännandehandlingar

- Illustrationsplan mars 2026
- Planbeskrivning mars 2026

Övriga handlingar

- Samrådsredogörelse mars 2026

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2018/00076

Beredningsansvariga

Clara Persson Harlin, enhetschef plan

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Clara Persson Harlin, enhetschef plan

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare som yttrat sig

Planprogram för

Söderslätt



UMEÅ
KOMMUN

www.umea.se/soderslatt

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

Detaljplanering
Mark och Exploatering
Miljö och Hälsoskydd
Gator och Parker
Strategisk Utveckling

Deltagande kommunala bolag

Vatten och avfalls kompetens i norr AB (VAKIN)
Umeå Kommunföretag AB

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges
Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges
Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Innehållsförteckning

Inledning	4	Rekreation och friluftsliv	16	programförlaget	34
Vision	5	Befintlig infrastruktur	17	Trafikbuller	34
Bakgrund	7	Befintlig bebyggelse inom programområdet	18	Påverkan på befintlig bebyggelse inom programområdet	35
Planprogrammets syfte	7	Befintlig service	19	Jordbruksmark	35
Programområdet	7	Markförhållanden	20	Dagvatten	36
Planprocessen	8	Dagvatten	21		
Etapper	8			Genomförande	39
Undesökning av miljöpåverkan	9	Programförlaget	22	Markägare	39
		Övergripande markanvändning och stadsstruktur	24	Etapputbyggnad	39
Gällande planer och beslut	10	Föreslagen ny bebyggelse	25	Huvudmannaskap för allmänna platser	39
Översiktsplan	10	Gestaltning	25	Ekonomiska konsekvenser för exploatör	39
Gällande detaljplaner	11	Trygghet och jämställdhet	26	Ekonomiska konsekvenser för kommunen	40
Strandskydd	11	Grönstruktur och rekreation	27	Teknisk infrastruktur	40
Riksentressen	12	Gator och trafik	29		
Fornlämningar	13	Parkering	33	Programhandlingar	41
				Bilagor	41
Programområdet idag	14			Referenser	41
Historia	14				
Grönstruktur och naturmiljö	15				

Konsekvenser av

Planprogram Söderslätt

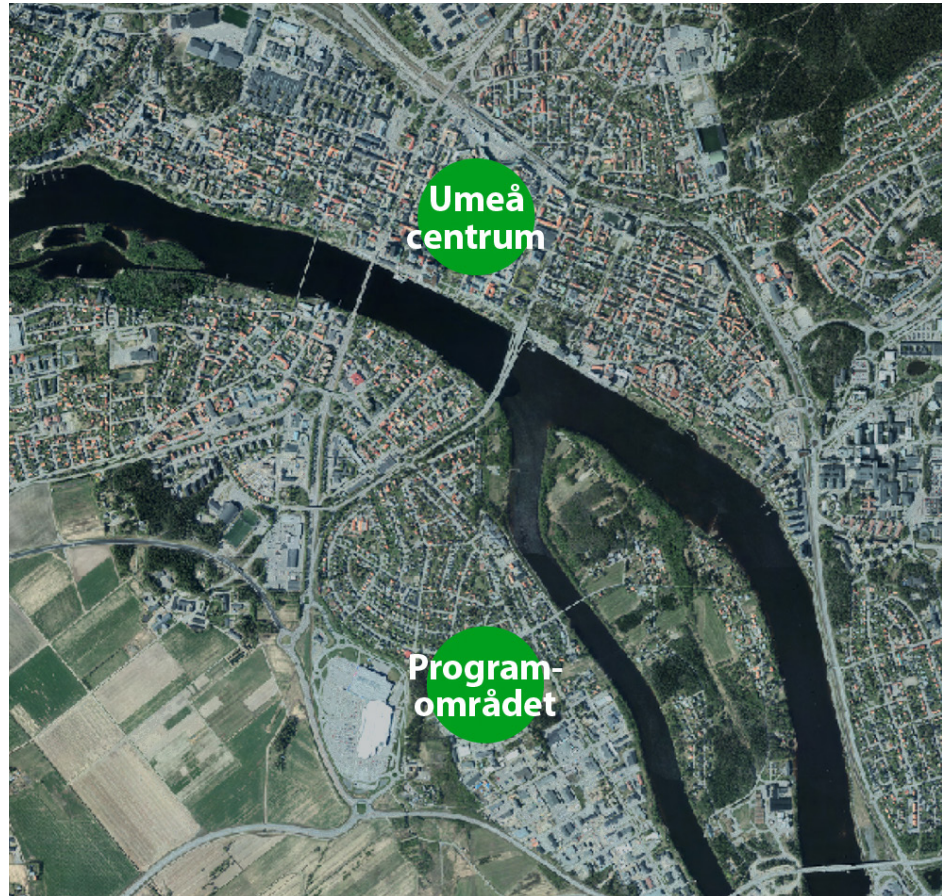
Inledning

Umeå är och har under många år haft rollen som tillväxtmotor i norra Sverige med en stadigt ökande befolkning. Med visionen att Umeå kommun ska växa till 200 000 invånare till år 2050, kräver denna expansion hållbar och resurssnål planläggning av nya områden som inte enbart utökar staden, utan också integrerar grönytor och möjliggör hållbara transportval.

Området mellan Söderslätts bostadsområde och Öst-Tegs industriområde, som idag består av skogsmark, igenväxande åkermark och hästhagar, besitter en betydande potential. Detta område kan utvecklas till både ett attraktivt bostadsområde i direkt anslutning till Söderslätts handelsområde och en viktig länk mellan Söderslätts bostadsområde, Öst-Tegs industriområde och den framtida utbyggnaden av Ön.

Översiktsplanen för Umeå förordar kompletteringar inom femkilometersstaden, med målet att uppnå en tät och funktionsblandad stad med hög tillgänglighet som gynnar gång- och cykeltrafik. I enlighet med denna inriktning, har flera positiva planbesked givits för delar av området.

För att hantera komplexa frågor i ett större sammanhang och säkerställa en sammanhållen utveckling, har Byggnadsnämnden initierat detta planprogram.



Figur 1. Programområdets läge i Umeå.

Programmet ska utgöra ett vägledande underlag för kommunen och byggherrar i den fortsatta planprocessen och som helhet vara en beskrivning av kommunens och fastighetsägarnas gemensamma målbild och ambitionsnivå. Generella och specifika riktlinjer redovisas för fortsatt detaljplanläggning för att skapa en sammanhållen bebyggelsekaraktär inom området. Detta är särskilt viktigt då programområdet kommer att utvecklas i olika etapper under en lång tid.

Vision

I Översiktsplan – Fördjupning för Umeå identifieras sex utvecklingsstrategier som skall vara vägledande för stadens tillväxt. Dessa generella mål tolkas i planprogrammet för den specifika platsen:

Fem-kilometersstaden- den täta staden!

"Umeås tillväxt bör så långt det är möjligt samlas inom femkilometersradier från stadskärnan eller universitetsområdet. Det möjliggör en stad som gynnar gång- och cykeltrafik och skapar en hög tillgänglighet utan att för den skull vara transportintensiv. Den täta staden gynnar barn och ungdomar samt, framförallt, kvinnors rörlighet i staden.

En väl definierad och tydlig stadsgräns skulle bidra till en långsiktig och önskvärd förtätning av Umeå stad. Den stora delen av tillväxten bör rymmas inom denna radie eller inom lämpliga områden där kollektivtrafikens stomlinjer kan förlängas.

En tät kompakt och funktionsblandad stad

med korta geografiska avstånd minskar transportbehovet och gör alternativ till bilen såsom gång och cykel mer konkurrenskraftiga."

Programområdet är i dagsläget en viktig pusselbit som saknas för att binda samman Söderslätts bostadsområde, Söderslätts handelsområde, Öst-Tegs industriområde och Ön (se figur 2). Genom att möjliggöra för bostäder och verksamheter i detta lågutnyttjade område åstadkoms en bättre markanvändning, och behovet att bygga stad i mer perifera skogs- eller jordbruksområden kan minskas. Områdets attraktivitet ligger bland annat i närheten till kollektivtrafik och service.

Mer stad! Komplettering som vitaliserande kraft

"Kommunen ska planera för att komplettera staden genom att lägga nya stads kvarter intill gamla och därigenom skapa en större investeringsvilja i det befintliga fastighetsbeståndet, framför allt i centrum.

‘Mer stad’ uppnås inte enbart genom att bygga högre hus utan genom att anlägga nya tätbebyggda blandstadskvarter intill äldre kvarter, så att staden gradvis växer samman till ett mer sammanhängande stadslandskap med allt som förknippas med det goda stadslivet. Att minska lågutnyttjade områden och öka flödet av människor och verksamheter, kan bidra till en ökad trygghetskänsla i staden."

Programområdet består till stora delar av i dagsläget underutnyttjad mark i form av igenväxande åkermark och hästagar. Planprogrammet visar hur dessa ytor kan

omvandlas till en urban miljö som fysiskt knyter samman de befintliga stadsdelarna Söderslätt, Öst-Teg och Ön. Genom att peka ut en ny stadsgata, kantad av en tät blandning av bostäder och verksamheter, skapas förutsättningar för en naturlig förlängning av stadskärnans karaktär söderut. Att fylla detta 'mellanrum' i stadsstrukturen syftar till att öka flödet av människor i området, vilket i förlängningen möjliggör en starkt trygghetskänsla och kan bidra till att vitalisera det befintliga fastighetsbeståndet i närområdet

Skapa hög täthet i nya stadsdelar

"En exploatering med tät blandstadsbebyggelse [...] skulle inledningsvis, innan ett helt område är utbyggt, kunna ta stöd av, men samtidigt stödja, de närliggande stadsdelarnas utbud av service och andra nyttigheter och på längre sikt kunna generera ett eget utbud av sådant som förknippas med ett mer utvecklat stadsliv. "

Planprogrammet anger en inriktning där området utvecklas med en tydlig och tät kvartersstruktur. Denna struktur är vald för att möjliggöra en effektiv markanvändning inom femkilometersstaden, vilket lägger grunden för ett framtida befolkningsunderlag som kan bära både kollektivtrafik och lokal service. Genom att föreslå det kringbyggda stadskvateret skapas förutsättningar för en tydlig hierarki mellan offentliga gaturum och privata gårdar. Detta syftar till att den höga tätheten ska bidra till en mänsklig skala och en trygg miljö, helt i enlighet med översiktsplanens vision om det goda stadslivet.

Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder

"En grundbult för att uppnå den förtätning som följer av tillväxtmålet är att ny tät kvartersbebyggelse planeras längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt. Med en sådan strategi kan stora delar av befolkningen inom tätorten erbjudas kollektivtrafik med hög turtäthet, ett måste för att kollektivtrafiken ska passa in som färdmedel i människors komplexa vardag. En bra och lönsam kollektivtrafik förutsätter en tätare stad och en stabil struktur som resenären kan lita på – tänk spår, men använd buss."

Programområdet angränsar till flera kollektivtrafiklinjer, vilket skapar förutsättningar för att leva utan bil. Ett av de uttalade målen för programmet är att möjliggöra för en ny stadsgata genom området. Gatan som i detta dokument kallas Söderslättsvägen ska koppla samman Norra Obbolavägen med Marknadsgatan vilket möjliggör för en mer integrerad struktur i området.

Satsa på offentliga rum och parker!

"I den täta staden blir de offentliga rummen allt viktigare. De offentliga rummen ska generellt utformas med en skala som ger attraktiva, trygga och upplevelserika platser och stråk med plats för rekreation och grönska. Där finns liv och rörelse dagar och kvällar, under alla årstider. Ett levande offentligt rum ger många positiva effekter för en stad, såsom en hög grad av urbanitet, vilket skapar en dynamisk miljö med många möjligheter till interaktion, spontana möten och ett rikt socialt

liv. Det leder även till en ökad trygghetskänsla för medborgaren, en välkomnande känsla för besökaren och ett ökat mervärde för stadens attraktionskraft vilket gynnar handel och service."

På Teg idag finns få parker och naturområden vilket innebär att tillräckligt stora natur/rekreatiomsområden behöver sparas inom programområdet för att både försörja befintliga boende på Söderslätt samt den tillkomst av bostäder som planprogrammet skapar förutsättningar för.

Alla ska vara med!

"En hållbar stad kan bara byggas med dem som ska leva i staden. All planering ska genomsyras av öppenhet, demokrati och jämställdhet. Vi ska utveckla det offentliga rummet så att alla, flickor och pojkar, kvinnor och män kan vistas där på lika villkor. Utgå ifrån barn, ungdomar och personer med funktionshinder vid byggandet av staden – det leder till en stad för alla! "

Målsättningen är att skapa en trygg och trafiksäker stadsmiljö med tydligt gestaltade offentliga rum. För att minska känslan av odefinierade och underutnyttjade ytor i området, planeras åtgärder för att öka tryggheten. Detta inkluderar att placera bostäder så att det finns fönster mot gator och parker, och att eventuella mörka, oexploaterade ytor med begränsad sikt hanteras på ett sätt som balanserar trygghet med bevarande av naturvärden.

Söderslättsvägen planeras att utformas som en

stadsgata med god tillgänglighet för gång- och cykeltrafik. I linje med vår vision om en levande och trygg stad kommer stadsgatan att ramas in av bebyggelse med tydliga entréer vända mot gatan. Detta för att aktivt bidra till ett gatuliv och främja en tryggare offentlig rumslighet, där ögon på gatan skapar ökad säkerhet. Utöver detta planeras flera gång- och cykelpassager i nord-sydlig riktning för att länka samman stadsdelen och ytterligare stärka dess tillgänglighet och samhörighet.



Alla ska vara med!



Hög täthet i nya stadsdelar



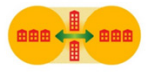
Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder



Fem-kilometersstaden



Satsa på offentliga rum och parker



Mer stad! Komplettering som vitaliserande kraft

Bakgrund

Detta planprogram berör ett stort grönområde inom stadsdelen Öst-Teg i Umeå. Utgångspunkten för programmet är den fördjupade översiktsplanen för Umeås centrala stadsdelar, vilken pekar ut området som lämpligt för tätortsbebyggelse och inkluderar ett vägreservat för den framtida Söderslättsvägen.

Översiktsplanen betonar vikten av en integrerad bebyggelse- och trafikstrategi för att främja hållbar tillväxt och utveckling, särskilt genom att integrera bostäder och arbetsplatser för att möta tjänstesektorns expansion.

Detta program syftar till att utreda förutsättningarna för denna utveckling.

Planprogrammets syfte

Syftet med planprogrammet är att undersöka möjligheterna att utveckla området med bostadsbebyggelse samt en vägförbindelse som kopplar samman Norra Obbolavägen med Söderslätts handelsområde och vidare mot Ringleden.

Ett ytterligare syfte är att säkerställa tillgång till bostadsnära grönområden samt värna och bevara naturvärden.

Planprogrammet syftar även till att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering i området.

Programområdet

Programområdet är ett grönområde på cirka 16 hektar som avgränsas av Söderslätts bostadsområde i norr, Öst-Tegs industriområde i söder, Söderslätts handelsområde i väster och Norra Obbolavägen i öster. Avstånd till centrum är cirka två kilometer.

Umeå kommun förvaltar mark i den västra delen av programområdet. Den östra delen av programområdet är till största del privatägd.



Figur 2. Ortofoto med programområdet markerat med vitt.

Planprocessen

Planprogrammet är den första delen i en demokratisk process, som följs av en detaljplan som reglerar hur mark och vatten får användas samt hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut.

Arbetet med planprogrammet påbörjades formellt efter att byggnadsnämnden beslutade att inleda planläggning den 13 juni 2018. De olika stegen i processerna för framtagande av planprogram och detaljplan illustreras nedan.

I planprogrammet fastställs huvuddragen för planläggningen och övergripande utredningar genomförs. Programförslaget skickas sedan på samråd till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten,

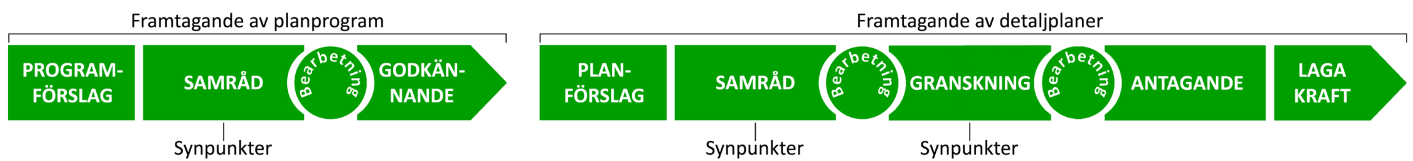
kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Planprogrammet godkänns sedan genom ett politiskt beslut av Byggnadsnämnden. Det är dock ingen bindande handling och kan inte överklagas, eftersom det inte fastställs. Överklagande är möjligt först när en detaljplan är antagen, vilket är det sista skedet i planprocessen. Syftet med ett planprogram är alltså att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt

skede ska breddas med de berörda erfarenheter och synpunkter. De berörda ges också möjlighet till insyn och påverkan i ett tidigt skede, innan kommunens ställningstaganden helt har tagit form.

Etapper

Programmet kommer efter samråd och revidering att godkännas av byggnadsnämnden och sedan ligga till grund för kommande detaljplaner. Utvecklingen enligt planprogrammet kan delas in i etapper och även i flera detaljplaner.



Figur 3. Illustration av planprogram- samt efterföljande detaljplanprocess.

Undersökning av miljöpåverkan

När nya detaljplaner eller planprogram upprättas ska kommunen alltid ta ställning till om en miljöbedömning för planen behövs eller inte, en så kallad undersökning av miljöpåverkan. En miljöbedömning ska göras om genomförandet av planen kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas enligt bestämmelserna i miljöbalken (1988:808).

Den 12 juni 2025, undersöktes behovet att göra en miljöbedömning enligt plan- och bygglagen (2010:900) och miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Byggnadsnämnden bedömer att planprogrammets genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Eftersom ett planprogram inte är en lagstadgad planform enligt 6 kap. 3 § miljöbalken, upprättas ingen formell miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i detta skede. Kravet på miljöbedömning och MKB aktualiseras istället i kommande detaljplaneläggning, i enlighet med 5 kap. 10 § plan- och bygglagen.

I dessa efterföljande detaljplaner ska de faktorer med risk för miljöpåverkan som identifierats inom ramen för planprogrammet utredas och hanteras. Dessa faktorer avser:

- Påverkan på riksintresse för Umeå flygplats.
- Påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten, luft

och buller.

- Påverkan på kulturhistoriskt värdefull byggnad från 1800-talet.
- Lanspråktagande och förlust av jordbruksmark samt eventuell påverkan på strukturer som omfattas av generellt biotopskydd.
- Påverkan på äldre skog, skyddsvärda arter och habitat.

Utöver ovan angivna faktorer, bör man även bedöma förekomst av sulfidjordar och eventuella markföroreningar. Den befintliga högspänningsledningen som tidigare löpte genom området är under nedmontering och kommer att tas bort. Därmed är denna faktor inte längre relevant att utreda i kommande detaljplaner.

Motivering

För att underlätta detaljplanearbetet har kommunen valt att upprätta ett planprogram där planens utgångspunkter och mål framgår. Programmet innebär möjlighet för kommunen att i ett tidigt skede lyfta övergripande frågor och strukturer, kumulativa effekter, alternativa lösningar samt möjligheten till gemensamma anläggningar.

Syftet med nu aktuellt program är att undersöka möjligheterna att utveckla, ett förhållandevis oexploaterat område, på Östteg med bostadsbebyggelse och verksamheter samt en vägkoppling mellan Norra Obbolavägen och Söderslätt handelsområde. Planprogrammet avser även att säkerställa tillgång till bostadsnära

grönområden samt värna befintliga naturvärden.

Byggnadsnämnden har gjort bedömningen att planprogrammets efterföljande detaljplaner utgör ett annat stadsbyggnadsprojekt. Det är en beteckning som i lagens mening syftar på projekt av betydande omfattning, komplexitet eller som har en påtaglig påverkan på omgivningen. Detta gäller exempelvis nya vägar, bebyggelse eller stora ändringar i markanvändningen. Bedömningen görs i enlighet med 4 kap. 34 § andra stycket andra punkten plan- och bygglagen. Den nu aktuella undersökningen av betydande miljöpåverkan har därför baserats på vad som anges i både 5 § och 10–13 §§ miljöbedömningsförordningen.

Undersökningen visar anledning att anta att ett genomförande av planprogrammets efterföljande detaljplaner skulle kunna medföra betydande miljöpåverkan.

Kommande detaljplaner

Vid planläggning enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormerna (MKN) följas.

- Kommande planer behöva utreda hur förändrade trafikflöden och nya gaturum påverkar emissioner så som luftföroreningar och buller i förhållande till gällande miljökvalitetsnormer.
- Kommande planer behöva utreda hur hårdgjorda ytor, nya verksamheter och ökat dagvatten påverkar möjligheten för Umeälven SE708620-171973 att uppnå och bibehålla den status som normerna föreskriver.

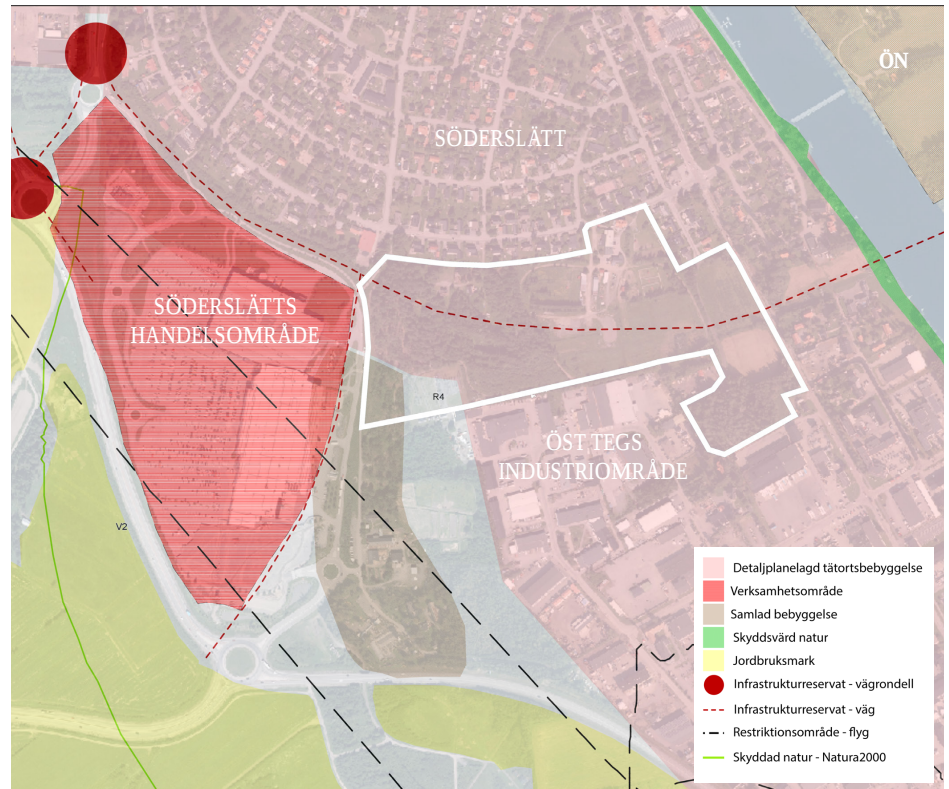
Gällande planer och beslut

Översiktsplan

För programområdet gäller översiktsplanen "Fördjupning för Umeå", som sätter ramarna för områdets utveckling med fokus på en tät, kompakt blandstad. Den primära inriktningen är att erbjuda intressanta boendemiljöer och mötesplatser med god närhet till service och kommunikationer, vilket ska säkerställa hållbar tillväxt. Även översiktsplanen "Fördjupning för Ön" är relevant för planprogrammet, då den berör närliggande mark och påverkar angränsande infrastrukturlösningar.

För Öst-Teg belyser den fördjupade översiktsplanen för Umeå en befintlig brist på grönområden nära bostäder. Det är viktigt att skapa kommunikationsstråk från bostadsområdet ner till älvsstråket. Vidare saknas det stråk för att lätt nå ut till slättlandskapet som rekreationsområde. Översiktsplanen uttrycker även att man inom programområdet bör skapa ett grönt stråk som sammanbinder slättlandskapet med älven. Detta skulle sammanlänka bostadsområden med parker och grönytor samt ytterområdenas naturmarker. Syftet med stråket är främst rekreation, men ekologiska samband spelar också in. Vid lokala kompletteringar bör även möjligheter att skapa lokala gröna oaser och mindre parker utredas.

Även Öst-Tegs industriområde, som bedöms omvandlas till kontor/service p.g.a. sitt ämne, ska



Figur 4. Utklipp från gällande översiktsplan Fördjupning för Umeå med programområdet markerat.

utformas med hög gestaltungsambition. För den intilliggande Ön, som omfattas av översiktsplanen "Fördjupning för Ön", är målsättningen att skapa förutsättningar för en långsiktigt hållbar stadsbebyggelse med rörelserikedom i fokus. Trots att området är fördelaktigt för cyklister, förväntas dess fulla utbyggnad generera ett betydande transportbehov på 5 600–8 500 bilresor per dygn. För att effektivt fördela denna trafik och avlasta befintliga, känsliga bostadsmiljöer på Östteg, där anslutningspunkterna är få, anger översiktsplanen för Ön att en ny bilbro behöver anläggas i takt med att utbyggnaden av Ön fortskrider.

Förenlighet med översiktsplanen

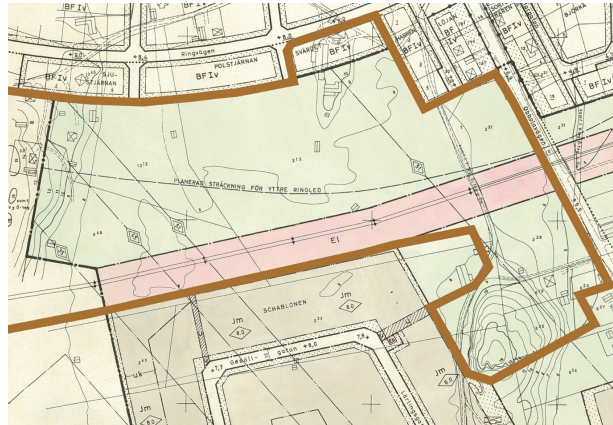
Planprogrammet bedöms överensstämma med intentionerna i både den fördjupade översiktsplanen för Umeå och den fördjupade översiktsplanen för Ön.

Gällande detaljplaner

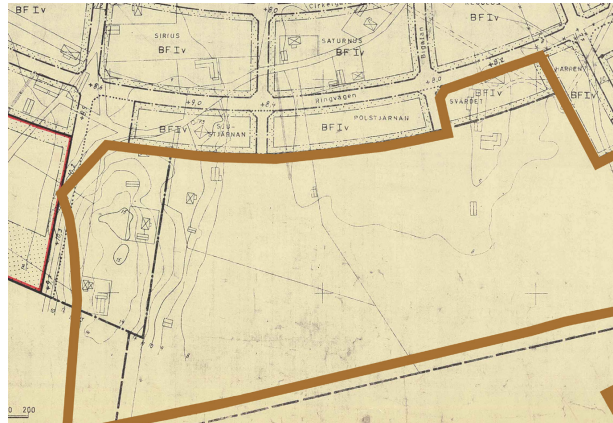
Den större delen av planområdet omfattas av detaljplan 2480K-P28/1969 och är planlagd för park och plantering samt högspänningsledning. I den norra samt västra delen av planområdet gäller 2480K-P77/1962. I norr regleras marken som bostadsändamål och i väster som park och plantering.

Strandskydd

Programområdet omfattas ej av strandskydd.



Figur 5. Utsnitt ur plankartan från detaljplan 2480K-P28/1969 men programområdet markerat i brunt.



Figur 6. Utsnitt ur plankartan från detaljplan 2480K-P77/1962 med programområdet markerat i brunt.

Riksintressen

Flygplatsen i Umeå, Umeå Airport, är av riksintresse varav inte bara flygplatsområdet ska skyddas utan även omgivande influensområden för buller, hinderfrihet och flygvägar. Runt flygplatsen sträcker sig ett område, som omfattar större delen av Umeå stad, inom vilket det råder höjdbegränsningar för att freda en hinderfri zon för flyget ur flygsäkerhetssynpunkt. Detta innebär att höga byggnader och andra uppstickande föremål av flygsäkerhetsskäl inte får överstiga angivna höjdbegränsningar. Inom större delen av programområdet är höjdbegränsningen +52,4, men i programområdets västra del ökar succesivt säkerhetsmarginalen med hänsyn till flyget (se figur 8) och därmed sänks höjdbegränsningen.

Den 9 april 2015 antog regeringen förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. I denna förordning finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för bland annat flygplatser vid bostäder. Denna förordning anger att flygbuller inte bör överskrida 55 dBA FBN vid en bostadsbyggnads fasad. Beteckningen FBN avser en viktad ekvivalent ljudnivå där en kvällshändelse motsvarar tre dagshändelser och en natthändelse motsvarar tio dagshändelser.

Maximal ljudnivå från flygtrafik vid en byggnads fasad får ej överstiga 70 dBA. Om denna ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik ändå överskrider, bör nivån inte överskridas mer än:

1. sexton gånger mellan kl. 06.00 och 22.00, och
2. tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00.



Figur 7. Karta med riksintresseområde för Umeå flygplats. Programområdet är markerat med vitt.



Figur 8. Flyghinderhöjder inom planområdet. Programområdet är markerat med vitt.

I figur 9 redovisas flygbuller för prognosår 2040. Resultierande bullerkontur av prognos för villkoret maximal ljudnivå om 70 dBA 3 ggr/natt täcker ett begränsat område runt rullbanan vilket täcks både av villkoret för maximal ljudnivå 16 ggr/dag och FBN 55 dB(A), därför redovisas den inte i figuren.

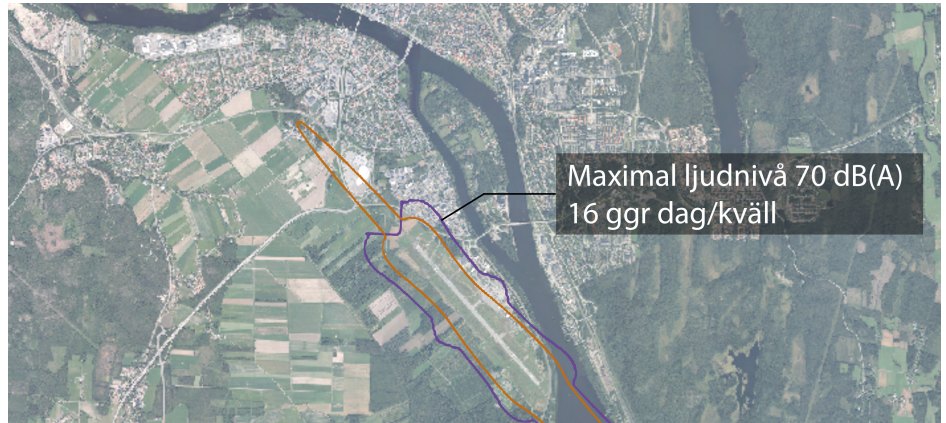
I figur 10 redovisas en förstord bild över programområdet i förhållande till gällande bullerriktvärden, som beskrivits ovan. Här blir det tydligt att enbart en ytterst liten del av det sydvästra hörnet av programområdet berörs av flygbuller. Resterande område är beläget utanför bullerpåverkan från flygplatsen.

Sammanfattningsvis bedöms riksintresset Umeå Airport inte påverkas av den utveckling som detta planprogram föreslår. De rekommenderade höjderna för kommande bebyggelse ligger väl inom gällande höjdbegränsningar, vilket säkerställer god marginal till flygets krav på hinderfrihet.

Trafikverket arbetar med en revidering av riksintressepreciseringen för Umeå Airport, vilket innebär att gränserna kan förändras. Frågan följs och hanteras vidare i det fortsatta detaljplanearbetet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen.



Figur 9. Illustration av bullerutbredning för prognosår 2040. Maximal ljudnivå 70 dB(A) vid 16 händelser per dag/kväll redovisas som lila kontur, medan FBN 55 dB(A) redovisas som orange kontur.



Figur 10. Ortofoto där den orange markeringen visar gränsen för flygbullerpåverkan, baserat på riktvärdena i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Programområdet är markerat med vitt.

Programområdet idag

Historia

Enligt Byggnadsordning för Teg fastställdes en stadsplan för Tegs municipalsamhälle år 1932. Planen syftade till att göra Teg till en vacker och tilltalande förstad till Umeå, som ett självständigt stadssamhälle med egna institutioner och eget kommersiellt liv.

Efterfrågan på villatomter växte starkt under 50- och början av 60-talet i Umeå, och år 1962 fastställdes en ny stadsplan för det område som idag kallas Söderslätt. Området, som anlades på tidigare åkermark, planerades med ringgator och tomter för villabebyggelse, samt i mindre omfattning för radhus och kedjehus. Planeringen möjliggjorde även en framtida utbyggnad söderut genom att reservera ytor för lokalgator ner till plangränsen (se figur 12).

Viss äldre bebyggelse, som bevarade mangårdsbyggnader, utgör viktiga inslag som speglar områdets agrara ursprung innan villastadens framväxt. En sådan historiskt utpekad byggnad är belägen inom programområdet, se avsnitt Befintlig bebyggelse.



Figur 11. Flygbild över planområdet från år 1975. Planområdet inringat i orange. Källa: Lantmäteriet



Figur 12. Utsnitt ur plankart från detaljplan 2480K-P77/1962 med vägstrukturen markerad i grönt. Gröna pilar illustrerar punkter där befintligt vägnät är planerat ända till plangräns för att möjliggöra en förlängning av vägstrukturen.

Grönstruktur och naturmiljö

Programområdet utgörs idag till största delen av skogsmark, igenväxande åkermark samt hästthagar. Från programområdets västra kant, vid Marknadsgatan, löper den skogbevuxna drumlinen "Kläppen". Kläppen avskilde historiskt byarna Väst och Öst-Teg. På Kläppen finns äldre träd. Öster om Kläppen har jordbruksmark succesivt vuxit igen med lövvegetation sedan 1970-talet, även om vissa delar fortfarande används, bland annat för hästhållning. I huvudsak är det de västra delarna av programområdet som utgörs av skog, i sydost återfinns däremot berget Skurkläppen, som är beväxt med barrskog.

Programområdet har idag funktionen av en grön korridor för fåglar mellan Ön och Röbbäcksslätten, se figur 14. Med "grön korridor" avses naturområden som knyter ihop värdefulla naturmiljöer och underlättar spridning av växter och djur, ofta som kilar in i stadsbebyggelsen för att öka tillgängligheten till naturmiljöerna.

Naturtyper och identifierade naturvärden

I Umeå kommuns översiktliga naturvärdesinventering av parkskogar beskrivs Kläppen som en skogsbeklädd moränrygg med naturvärden. På Kläppen finns lämningar efter tomter och någon slags täktgrop, men det finns inga högre kulturvärden.

På grund av avverkning har det äldsta trädsiktet på Kläppen i stort sett försvunnit. Trots detta har Kläppen bedömts som ett objekt med naturvärden

då skogen består av äldre blandskog med stort inslag av asp, varav en del grova och med håligheter. Förutom asp, finns äldre sälg, rönn och glasbjörk, samt även en del grövre gran. Det finns även förekomst av död ved i form enstaka döda björkar samt tall- och björklågor. Aspsticka förekommer också inom området och det finns mycket god potential för bildning av grov död ved av såväl lövträd som gran. På Kläppen finns även en gammal tomt under igenväxning där floran har ett visst inslag av hävdgynnande arter.

Skyddade arter

I egenskap av skogsmark i anslutning till öppen mark har områdets skogsområden ett värde för de fågelarter som är knutna till småbiotoper, träddungar och lövskog i anslutning till jordbruksmark.

Umeå kommun har därmed tagit fram ett PM för artskydd som listar alla observationer från Artportalen som uppfyller kriterierna nedan.



Figur 13. Ortofoto där drumlinen Kläppen samt berget Skurkläppen är markerade.

1. medtagen i fågeldirektivets bilaga 1
2. rödlistad
3. nationellt fridlyst

Utifrån denna kartering har bedömningen gjorts att observerade fågelarter, förutom tofsvipan, är knutna till lövskogar och/eller kantzoner, trädgångar och andra småbiotoper i anslutning till jordbrukslandskapet. För att dessa fågelarter inte ska påverkas är det viktigt att skogsområdena samt en koppling till slättlandskapet bevaras.

Rekreation och friluftsliv

Skogsområdet i den västra delen av programområdet bedöms ha ett stort värde för både nuvarande och framtida boende. Detta beror på att skogsområdet är ett av få grönområden på Öst-Teg, och en inventering visar på ett myller av upptrampade stigar, kojbygge och vindskydd, vilket indikerar en aktiv användning för rekreation och friluftsliv.

Inom programområdet finns även ett grönt stråk i form av stigar/gång- och cykelvägar som sammanlänkar området med andra grönområden. Med "grönt stråk" menas stråk som främst har en social funktion genom att sammanlänka bostadsområden med parker, grönytor samt ytterområdenas naturmarker och skogar. Detta stråk sammanlänkar programområdet med parker inom bostadsområdet på Söderslätt i norr, grönområden på Ön i öster samt Röbbäcksslätten som breder ut sig i sydväst.



Figur 14. Ortofoto där befintliga grönområden och parker är markerade. Pilar illustrerar gröna stråk och korridorer som är viktiga att bevara. Streckad linje redovisar befintlig stig.

Befintlig Infrastruktur

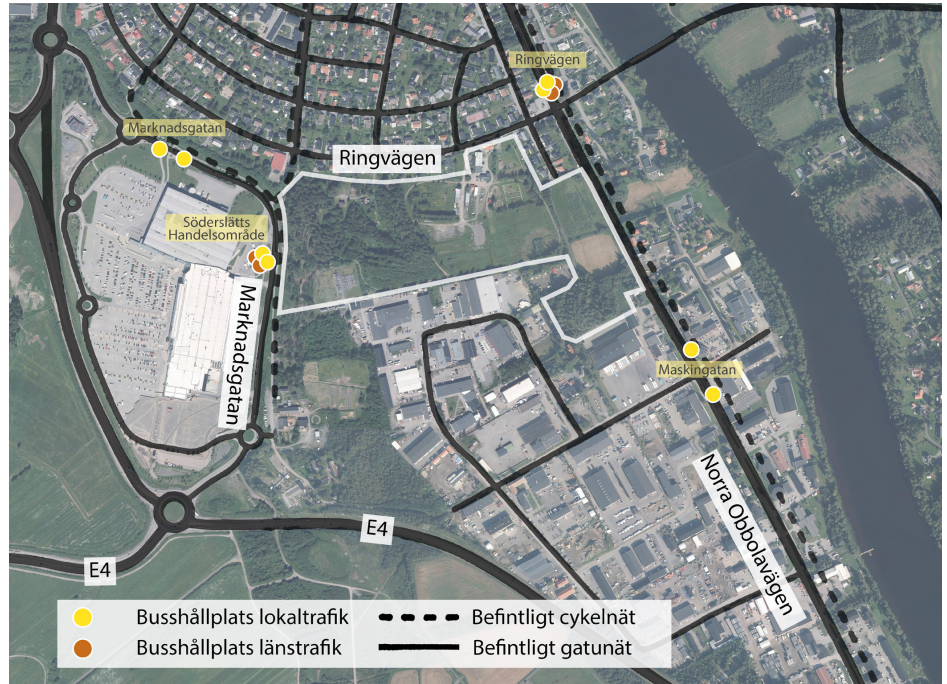
Befintlig gatustruktur

Öster om programområdet löper Norra Obbolavägen, en gata med tillhörande gång- och cykelväg. I väst angränsar programområdet till Marknadsgatan samt en gång- och cykelväg som löper genom Söderslätts bostadsområde. Inom programområdet finns grusade vägar som utnyttjas för bland annat hästsport tillhörande fastighet Österteg 2:78.

Befintlig kollektivtrafik

I planprogrammets närområde finns fyra busshållplatser, markerade med gula/orangea cirklar i figur 15.

- Hållplatsen Söderslätts handelsområde trafikeras av lokal- och länsbussar. Den lokala busslinjen mot Ersboda handelsområde, med stopp på Vasaplan, har en turtäthet på cirka 15 minuters intervaller under högttrafik.
- Hållplatsen Marknadsgatan utgör en knutpunkt för kollektivtrafiken på Teg. Den trafikeras av stadstrafik som förbinder stadsdelen med Umeå centrum och Vasaplan, samt tvärförbindelser till andra delar av staden. Turtätheten är på cirka 15 minuters intervaller under högttrafik.
- Hållplatsen Ringvägen trafikeras också av både lokal- och länsbussar med stopp på Vasaplan.
- Hållplatsen Maskingatan trafikeras enbart av lokalbussen som går mellan Umeå flygplats och Vasaplan.



Figur 15. Karta över befintligt cykel- och gatenät.

Befintliga ledningar

En högspänningsledning går genom programområdet i västöstlig riktning och i programområdets västra del finns ett ställverksområde. Dessa anläggningar är planerade att avvecklas och omlokaliseras till en plats utanför

planområdet.

Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde. Däremot finns vatten- och avloppsledningar i planområdets ytterkanter, i anslutning till befintlig bebyggelse.

Befintlig bebyggelse inom programområdet

Större delen av programområdet är i dagsläget obebyggt. I norr angränsar det till Söderslätts bostadsområde, som till största del utgörs av småhusbebyggelse i en eller en- och en halv plan med vidbyggda eller fristående garage. I söder angränsar programområdet till Öst-Tegs industriområde, vilket omfattar cirka 50 hektar blandade verksamheter och är attraktivt för nyetableringar tack vare närheten till E4:an och flygplatsen.

Inom själva programområdet finns två fastigheter med befintlig bebyggelse. Fastigheten Västerteg 13:12, markerad med orange i figur 16, utgörs av en villa med tillhörande uthus. Denna fastighet är planlagd som park och plantering i gällande detaljplan 2480K-P28/1969.

Den andra fastigheten, Österteg 2:78, består av en huvudbyggnad med tillhörande ladugård och uthus. Fastigheten omfattar även hästhagar och körbanor för hästsport. I gällande detaljplan 2480K-P28/1969 är den del av fastigheten som utgörs av uthus samt hästhage planlagd som park och plantering. För huvudbyggnaden samt ladugården gäller detaljplan 2480K-P77/1962 som möjliggör för bostadsändamål. Huvudbyggnaden är utpekad som en kulturhistoriskt värdefull byggnad i Umeå kommuns Byggnadsordning för Teg. Bebyggelsen på fastigheten beskrivs som en parstuga i gårdsgrupp på en höjd i det annars flacka landskapet. Huvudbyggnaden uppfördes i



Figur 16. Ortofoto som redovisar fastigheter inom programområdet med befintlig bebyggelse.

början av 1800-talet och har senare kompletterats med ett tillbyggt trapphus mot gårdsplanen samt en frontespis mot Ringvägen. Bevarandevärda karaktärsdrag för huvudbyggnaden är tvåkupigt lertegel på taket, locklistpanel, liggande fasspontpanel samt korspostfönster. Byggnaden är ett av flera bevarandevärda äldre hus i stadsdelen Öst-Teg, utspridda så som de en gång låg i jordbrukslandskapet. Den lite skeva placeringen av huvudbyggnaden i förhållande till Ringvägen vittnar om just detta och är därmed en del av det kulturhistoriska värdet som ger identitet till stadsdelen.

Befintlig service

Programområdet är direkt angränsande till Söderslätt handelsområde med befintlig service som restauranger, handel och livsmedelsbutik. Förutom Söderslätt handelsområde finns närmaste livsmedelsbutik vid Teks centrum cirka 1,2 km från planområdet. Vid Teks centrum finns även hälsocentral, folktandvård, bank med mera. Avstånd till sjukhuset är cirka 4 km. Närmaste förskola, Förskolan Karlavagnen, ligger inom Söderslätt bostadsområde cirka 500 m från programområdet. Ytterligare tre förskolor finns inom centrala Teg. Norr om planområdet, cirka 300 m, ligger Öst-Teks skola (F-6), och cirka 1,8 km från planområdet i nordvästlig riktning ligger högstadieskolan Teks centralskola.



Figur 17. Kulturhistorisk värdefull byggnad samt tillhörande ladugård och uthus inom fastighet Österteg 2:78.

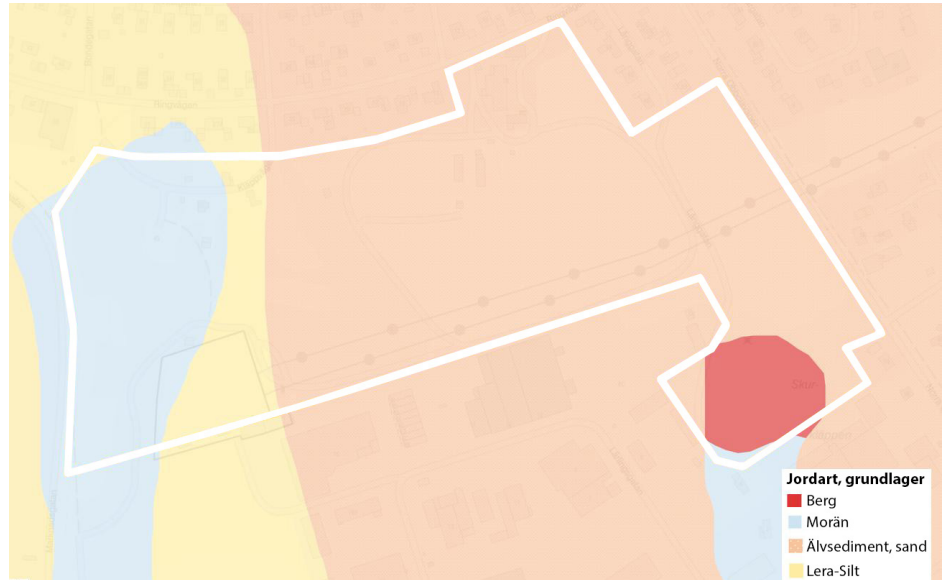
Markförhållanden

Det har inte utförts några platsspecifika geo- eller geohydrologiska undersökningar inom programområdet. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jordarterna inom planområdet till största del av älvsediment i storleksordningen sand men även till viss del morän och silt/lera. Jorddjupet till berg i programområdet varierar mellan 0-30 meter där jorddjupet är ökande i östlig riktning mot Umeåälven.

Inom området kan sulfidjordar förekomma. Dessa finkorniga sediment har ursprungligen bildats på Östersjöns botten och sedan på grund av landhöjningen i många områden blivit land. Sulfidjordarna är stabila och utgör ingen risk för förorening av omgivande miljö så länge de befinner sig under grundvattenytan. Exponeras däremot sulfidjord för luftens syre oxiderar sulfiderna och jorden omvandlas till sur sulfatjord. Denna oxidation sänker pH-värdet kraftigt och frigör metaller och svavel. Detta kan leda till förhöjda värden av svavel, järn, aluminium, kadmium, nickel, zink och koppar i dräneringsvattnen, vilket i sin tur kan påverka vattendrag negativt.

Vid en exploatering ska sulfidjordar som riskerar att oxidera omedelbart täckas över och snarast läggas tillbaka under grundvattenytan på platsen. Där detta inte är möjligt ska massorna transporteras till särskild deponi för ändamålet.

En sänkning av grundvattennivån i områden med sulfidjordar kan leda till en ökad risk för läckage av surt och metallrikt vatten. Kommande detaljplaner



Figur 18. SGU:s jordartskarta med planområdet markerat i vitt.

ska beakta detta och vid behov genomföra nödvändiga geotekniska utredningar och vidta åtgärder för att säkerställa att grundvattennivåerna inte sänks på ett oacceptabelt sätt.

Markföroreningar

Enligt Länsstyrelsens EBH-karta finns inga förorenade områden inom programområdet. Det som kan noteras är två områden i flygfoto från 1975 där det tycks finnas någon form av upplagsplatser.

Dessa områden består idag av naturmark.

I planprogrammets närområde finns ett antal befintliga verksamheter som ännu inte är inventerade och riskklassade men som eventuellt skulle kunna utgöra en risk för förorenad mark.

WSP har på uppdrag av Umeå kommun tagit fram en dagvattenutredning där branschspecifika föroreningar från dessa verksamheter har listats samt risken för spridning bedömts.

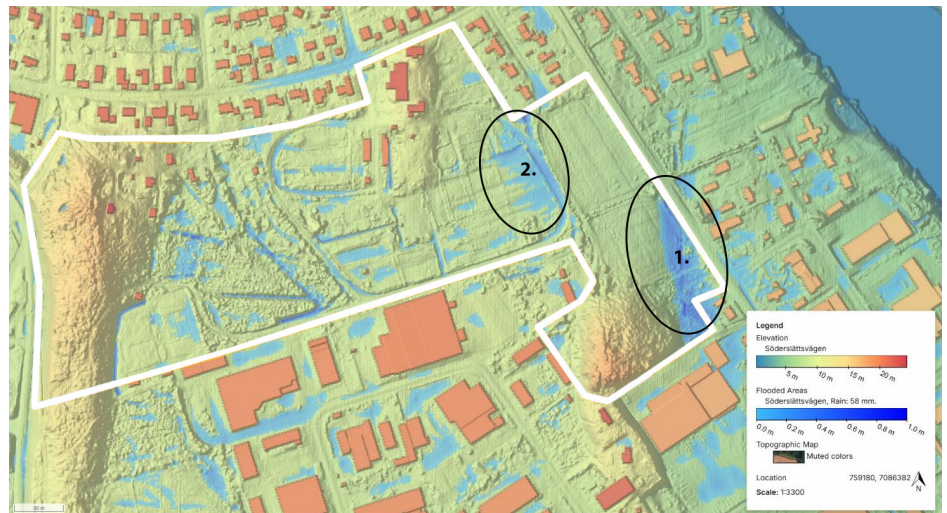
Rapporten konstaterar att risken för spridning av markföroreningar till programområdet är dels beroende på typen av förorening, dels på grundvattenströmningarna inom området. Sett till att den ytliga avrinningen sker i sydostlig riktning anses risken för spridning av markföroreningar som störst från de verksamheter som är belägna norr om programområdet. Dessa omfattar framförallt verksamheter med källor av alifatiska kolväten och PAH:er. Störst spirdningsrisk har kortkedjiga alifatiska kolväten likt olika petroleumprodukter (bensin, diesel) som generellt är mer vattenlösliga jämfört med exempelvis PAH:er.

Dagvatten

Dagvattnet inom programområdet avleds idag ytligt via diken och markflöden till det befintliga ledningsnätet, med Umeälven (WA47861386) som recipient.

Hantering av skyfallsrisker

I Inom programområdet finns två befintliga lågpunkter där dagvatten ansamlas, vilket vid kraftig nederbörd innebär risk för översvämning. Vid framtida exploatering ska dessa lågpunkter hanteras genom att marknivåer justeras eller att ytorna tas i anspråk för kontrollerad dagvattenhantering, exempelvis i form av öppna dammar. Om lågpunkter byggs bort måste motsvarande volym för dagvattenhantering skapas på annan plats, alternativt att en ytlig skyfallsled skapas ned till Umeälven. Dessa åtgärder får inte försämrade den befintliga situationen eller leda till skada på



Figur 19. Illustration som redovisar befintlig terräng samt lågpunkter i området där vatten ansamlas, cirkel 1 och 2. Källa: Sweco

omkringliggande bebyggelse nedströms.

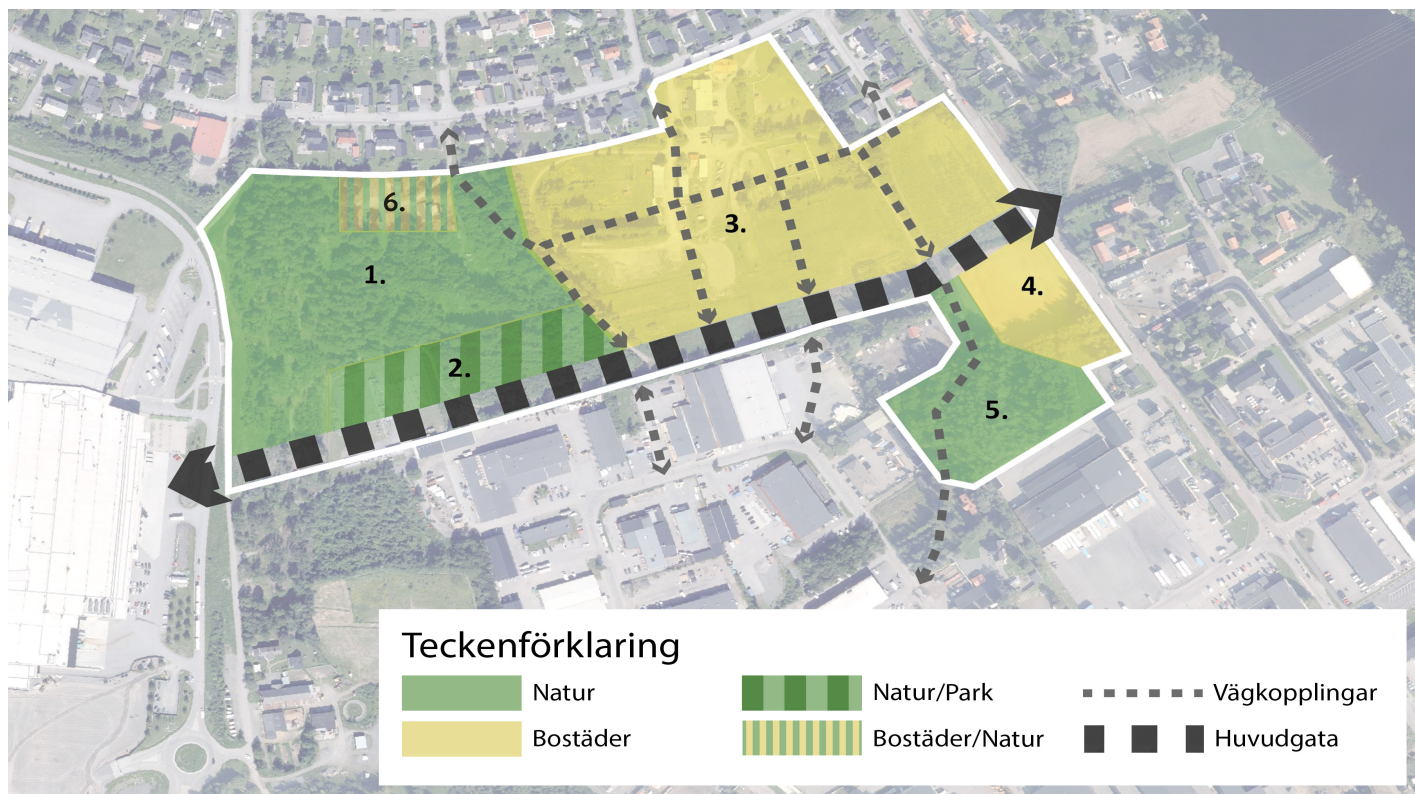
Recipient och Miljökvalitetsnormer

Umeälven, som är recipient för programområdet, uppnår idag *måttlig ekologisk status* och *dålig kemisk status* enligt beslutad miljökvalitetsnorm. Den fastställda miljökvalitetsnormen för älven är att uppnå *god ekologisk status* år 2027 och *god kemisk ytvattenstatus*. Den dåliga kemiska statusen beror på att ett eller flera prioriterade ämnen, främst historiska föroreningar som kvicksilver och PBDE, inte når god status. Därför måste den planerade

dagvattenhanteringen utformas så att den inte bidrar till en försämring av Umeälvens ekologiska eller kemiska status. Dagvattenlösningar ska implementeras för att minimera näringsbelastning och utsläpp av särskilda förorenande ämnen till älven.

Vattenförekomstindelningen kommer att uppdateras under vattenförvaltningscykel 4, med beslut om nya miljökvalitetsnormer år 2027. Kommande detaljplanprocesser ska beakta den då gällande vattenförekomstindelningen och tillhörande miljökvalitetsnormer för att säkerställa att planerna anpassas till de nya kraven.

Programförslag



Figur 20. Karta över programförslag.

Programförslaget utgår från översiktsplanens mål om att skapa en blandstad med hög täthet. I ett område som idag domineras av skog, igenväxande åkermark och hästhagar provas möjligheten att omvandla marken till en sammanhängande stadsdel med bostäder, en ny huvudgata och grönstruktur. Förslaget har formats med målsättningen att maximera exploateringen, men har anpassats utifrån krav i plan- och bygglagen avseende bland annat hänsyn till naturvärden, kulturmiljö

och tekniska förutsättningar. Vidare har specifika avvägningar gjorts för att uppnå inriktningsmålen om trygghet och god tillgänglighet. Resultatet är en struktur som kombinerar tät stadsbebyggelse med rekreationsytor och dagvattenlösningar i en trygg offentlig miljö, där bebyggelsen trappas ner för att skapa ett varsamt möte med den befintliga bebyggelsen.

Programkartan anger de övergripande principerna för var bebyggelse, infrastruktur och grönstrukturer

ska placeras.

Byggnadsvolymer, kvartersstruktur och exakta vägdragningar som visas i illustrationerna i detta planprogram är däremot att betrakta som exempel på en möjlig utformning. Den slutgiltiga fördelningen av ytor, exakta höjder och byggnadsplaceringar preciseras först i detaljplaneskedet, där anpassningar kan komma att ske utifrån fördjupade tekniska undersökningar.



Figur 21. Illustration som visar ett exempel på en möjlig struktur samt volymer inom programområdet.

Övergripande markanvändning och stadsstruktur

Sifferhänvisningar inom klammer i texten relaterar till siffror i karta till programförslaget, figur 20.

Programområdet utgör idag ett grönområde mellan villaområdet i norr och industriområdet i söder. Planprogrammet medför att delar av detta område [3] och [4] exploateras med bostäder. Utöver detta bevaras all befintlig skog i väster som ett natur- och parkområde [1]. I sydöst [5] har även det befintliga höjdpartiet Skurkläppen sparats som grönområde.

Planprogrammet innebär anläggandet av Söderslättsvägen, en ny vägkoppling mellan Norra Obbolavägen och Söderslätts handelsområde. Vägen föreslås ansluta mot Norra Obbolavägen vid den korsningspunkt där även anslutning till en ny bilbro mot Ön planeras. Detta gör att den nya vägen både kan avlasta trafik från Norra Obbolavägen och hantera nyttillkommande flöden från Ön, genom att koppla samman området med Söderslätts handelsområde och vidare till E4.

Den nya huvudgatan placeras i programområdets södra del, närmast befintligt industriområde. På så vis kommer bostäder och industri fortsatt att behålla en viss rumslig distans till varandra. Placeringen av Söderslättsvägen möjliggör även för en samlad bostadsbebyggelse i programområdets norra del, vilket ger goda förutsättningar att skapa ett område med höga boendekvaliteter. Den föreslagna dragningen av Söderslättsvägen illustreras med en svart streckad pil i figur 20.



Figur 22. Illustration som visar ett exempel på en möjlig struktur samt volymer inom programområdet.

Utöver Söderslättsvägen föreslår planprogrammet en övergripande vägstruktur för att länka samman Söderslätts villaområde i norr med Öst-Tegs industriområde i söder. Dessa lokalgator är avsedda att förbättra framkomligheten, dels genom att angöra de nya bostadskvarteren, dels för att skapa fler och genare kopplingar inom området och till omgivningen. Medan Söderslättsvägens dragning i huvudsak är fastställd, avgörs lokalgatornas exakta placering samt karaktär i kommande planarbete. I

planarbetet beslutas även vilka av dessa kopplingar som kommer möjliggöra för biltrafik samt vilka som består av gång- och cykelvägar.

Det är viktigt att notera att de illustrerade kopplingarna mot industriområdet är en del av en långsiktig plan. Med nuvarande fastighetsindelning och markägande i industriområdet är dessa kopplingar inte möjliga att genomföra. De kräver en framtida omvandling av Öst-Tegs industriområde.

Föreslagen ny bebyggelse

Ny bebyggelse i form av bostäder i två till sju våningar föreslås inom området [3] och [4]. Merparten av bostadsbebyggelsen ska bestå av flerbostadshus i kvartersstruktur. Detta är särskilt viktigt i anslutning mot Söderslättsvägen och Norra Obbolavägen där bebyggelsen föreslås vara som högst. För att skapa ett varsamt möte med befintlig bebyggelse ska byggnadshöjderna trappa ner och vara som lägst i norr. Det är viktigt att den nya bebyggelsens volym även förhåller sig till det befintliga. Detta kan göras på flera sätt, genom att exempelvis förlägga radhus närmast villabebyggelsen eller att bryta ner skalan med mindre flerbostadshus.

I anslutning till Söderslättsvägen samt Norra Obbolavägen ska möjligheten att till skapa funktioner som riktar sig till en bredare allmänhet utredas i kommande detaljplaneskede. Det kan exempelvis handa om att skapa verksamheter i bottenvåningen på ett bostadshus.

Inom område [6] möjliggör planprogrammet att befintligt bostadshus med tillhörande komplementbyggnader och hemfridszon bekräftas. Då området i gällande detaljplan är utlagt som park och plantering – vilket i likhet med bostadsändamålet bedöms som en lämplig markanvändning – medger planprogrammet två scenarion: antingen en justering av detaljplanen för att planlägga för befintlig bostad, eller att marken även fortsättningsvis utgörs av allmän plats/

naturmark.

Utifrån programförslaget har kommunen gjort en preliminär bedömning gällande hur många lägenheter samt nya invånare föreslagen utbyggnad kan medföra. Sammantaget uppskattas området innebära ca 570 lägenheter i flerbostadshus fördelat på områdena [3] och [4] i figur 20. Detta medför cirka 1140 nya invånare enligt kommunens antagande om att det bor omkring 2 personer per lägenhet.

Gestaltning

Bostadsbebyggelsen ska placeras med entréer vända mot gaturummen för att skapa trygghet för förbipasserande och bidra till en inbjudande och öppen karaktär. Detta är av särskild vikt mot Söderslättsvägen där husen även ska gestaltas med en tydlig framsida mot gatan. För att undvika påverkan på gaturummet är det viktigt att fastigheterna har tillräcklig förgårdsmark som rymmer både entré, cykelparkering och snöupplag.



Figur 23. Illustration som visar ett exempel på flerbostadshus längs med Söderslättsvägen.

För att både möjliggöra en hög exploatering och säkerställa goda boendekvaliteter föreslår planprogrammet att bostäder placeras i kvartersstruktur, med bebyggelse som ramar in en gemensam gård. Det är av stor vikt att skapa goda dagsljusförhållanden på den gemensamma gården genom att anpassa bebyggelsens höjder samt vid behov skapa släpp mellan husen i strategiska lägen. Vad gäller samspel med angränsande befintlig bebyggelse behöver detta möte mellan nytt och gammalt studeras mer ingående i detaljplaneskedet för att hitta en skala och placering som harmoniserar.

Trygghet och jämställdhet

Ambitionen är att programområdet ska utformas för att skapa attraktiva och trygga boende- och vistelsemiljöer för olika individer och grupper i samhället, oberoende av kön, klass, ålder och/eller etnicitet. Ett sätt att främja bildandet av en attraktiv och trygg boende- och vistelsemiljö är att eftersträva en blandstad. En bebyggelse som innehåller en blandning av boende och verksamheter ger upphov till ett större flöde av människor under dygnets timmar vilket bidrar till en mer tillgänglig stadsmiljö där fler människor ofta väljer att passera eller vistas.

För att främja att programområdet utformas för att skapa trygga och jämställda boende- och vistelsemiljö bör följande aspekter beaktas i den fortsatta fysiska planeringen av området:



Figur 24. Illustration som visar ett exempel på en möjlig struktur samt volymer sett från Bigatan inom Söderslätt bostadsområde.

- Att kunna bli sedd är viktigt för upplevd trygghet. Miljöer med människor upplevs ofta som tryggare än tomma ytor. Därför är en god integration och koppling till närliggande målpunkter viktig.
- Möjligheter till fri sikt (in- och utblickar) gynnar tryggheten, både gällande fysiska hinder och mörker. Detta bör beaktas vid utformning av bland annat entréer, trapphus och parkeringshus.
- Eftersom området innehåller partier med naturlig skog är det viktigt att gång- och cykelvägar utformas med bra belysning och uppsikt.

Grönstruktur och rekreation

Sifferhänvisningar inom klammer i texten relaterar till siffror i karta till programförslaget, se figur 20. Siffrorna är även redovisade i figur 25, till höger.

Programområdets västra del [1] föreslås förbli ett grönområde. På så sätt säkerställs området som en plats för rekreation för både boende på Söderslätt och för framtida boende inom programområdet. Området har identifierats som ett viktigt och välanvänt område för rekreation och friluftsliv, vilket också är något som det råder brist på i denna del av staden, se även avsnitt Rekreation och friluftsliv.

Även programområdets sydöstra del [5] föreslås bevaras som grönområde. Utöver rekreationsvärdena gör höjdförutsättningarna inom område [1] och [5] dem mindre lämpliga för bebyggelse, men desto mer värdefulla som gröna inslag i stadsbilden. Genom att spara dessa höjdparter värnas landskapsbilden och det skapas kvaliteter för både boende samt växt- och djurliv, medan bebyggelsen koncentreras till programområdets planare delar.

För delområde [1] innebär bevarandet även att de specifika naturvärden som identifierats i den äldre skogen skyddas. Avsikten är att området ska bibehålla sin naturskogskaraktär, men att mindre anläggningar för sociala kvaliteter – såsom sittplatser, grillplatser och lekinslag – kan infogas i naturmarken. Inom både område [1] och [5] ska rekreationsåtgärder eller ingrepp ske med hänsyn till skyddade arter eller deras habitat.



Figur 25. Kartan illustrerar föreslagna grönområden med naturskog, möjliga parker samt område för en mindre anlagd park. Kartan illustrerar även parker i förhållande till marknivåer, för att ge en bild av området samt områdets grönområdes topografi.

Kläppen som ligger i nord-sydlig riktning inom delområde [1], samt en ytterligare drumlin strax sydväst om programområdet, utgör en naturlig koppling mellan Söderslätt och slättlandskapet i söder. Skogen på drumlinerna är relativt gammal och har pekats ut för sina naturvärden. För att långsiktigt stärka den befintliga grönkorridoren mot slättlandskapet (se figur 14) är det av vikt att en träddridå anläggs i ett framtida skede sydväst om programområdet. En sådan åtgärd utanför

programområdet möjliggör en sammanhängande grön koppling mellan delområde [1] och passagen under E4:an.

Söderslättsvägen planeras att anläggas som en grön huvudgata med dubbla trädrader, ett brett gång- och cykelstråk i norr samt en trottoar i söder (se avsnitt Gator och trafik). Utformningen bidrar till att tillgängliggöra och sammanbinda naturområdena [1] och [5] med befintliga grönområden på Teg. Genom sin gröna gestaltning bedöms gatan,

trots hårdgjorda ytor, möjliggöra för spridning av fåglar varav gatan får funktionen av en grön korridor för fågellivet. Gång- och cykelstråket samt trottoaren möjliggör för Söderslättsvägen att agera som ett grönt stråk som sammanbinder närliggande rekreationsområden. Utöver Söderslättsvägen ses trädplanteringar intill alla större vägar inom området som positivt för att skapa en sammanhållen grönstruktur. Detta främjar rörelse genom att både fungera som ekologiska spridningsvägar och gör stråk för gång- och cykel mer attraktiva.

För att ansluta till Marknadsgatan i väster måste den Söderslättsvägen passera genom Kläppens södra kant. Detta innebär att det, trots gatans utformning, finns en risk att Söderslättsvägen blir en barriär mellan naturområde [1] och den gröna korridoren i söder. Därav kan behovet av en specifik passage uppkomma, vilket behöver utredas vidare i kommande planskede. Utgångspunkten i framtida planering är att utforma Söderslättsvägen så att befintligt grönt stråk samt grön korridor bibehålls.

I och med att befintligt ställverk inom område [2] avvecklas finns en möjlighet att omvandla platsen till något nytt som tillskapar värden i den västra delen av programområdet. Då det finns behov av natur och rekreationsytor inom stadsdelen föreslår planprogrammet att området kan omvandlas till ett nytt parkområde.

Syftet med parken är att bryta upp naturområdet och tillföra liv och närvaro. Här kan parkfunktioner



Figur 26. Ortofoto där framtida grönområden och parker är markerade. Pilar illustrerar gröna stråk och korridorer. Streckad linje redovisar stig.

som inte kan inrymmas i naturmarken [1] skapas, som till exempel ytor för spontanidrott och rörelse, utan att riskera att påverka djur- och växtlivet negativt. Planprogrammet möjliggör även för att befintlig bostadsbebyggelse inom område [6] bibehålls men då marken är planlagd som park och plantering i gällande detaljplan öppnar planförslaget även upp för att området blir en del av naturområdet.

Inom programområdets norra del [3] föreslås en mindre anlagd park för att erbjuda en variation av gröna rum. Syftet med parken är att säkerställa att mål om avstånd om max 250 m från bostad till park- eller naturmark uppnås inom hela programområdet. Parken ska erbjuda rekreation i en grön miljö för framförallt äldre personer och yngre barn, grupper som ofta inte har möjlighet att röra sig längre sträckor. Parken placeras intill gata eller gång- och cykelväg för god närhet. Placeringen ska även möjliggöra solinstrålning på platsen. Ytan bör vara minst 1800 m² inkluderat yta för lokala snöupplag.

Belysning längs gång- och cykelvägar ska utformas med riktat ljus som primärt belyser vägmiljöerna i syfte att öka tryggheten. För att skydda arter beroende av nattmörker och bevara naturvärdena i angränsande grönytor ska ljuskällor i största möjliga mån undvika att riktas mot naturmiljöer.

Skyddade arter

Med utgångspunkt i utförda naturvärdesinventeringar och det som framgår

i PM för artskydd har planprogrammet utformats så att inga direkta negativa konsekvenser bedöms uppstå för skyddade arter och deras livsmiljöer inom programområdet.

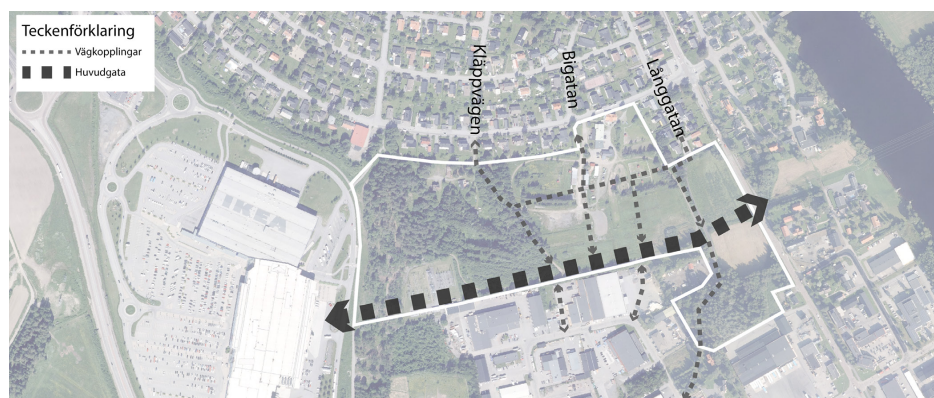
Gator och trafik

Planprogrammet föreslår en ny huvudgata, Söderslättsvägen, mellan Norra Obbolavägen och Söderslätts handelsområde. Vägen försörjer de nya bostadskvarteren, avlastar Norra Obbolavägen och leder trafik från Ön och Teg mot handelsområdet och E4:an.

Till planprogrammet har en PM för vägdragning tagits fram av Sweco med syfte att studera Söderslättsvägens dragning utifrån topografi samt närliggande bostadsbebyggelse och industri.

Utredningen konstaterar att vägens placering inom området inte påverkar vägprofilen i någon större utsträckning, då markmodellering samt anpassning till höjdryggen Kläppen krävs oavsett vald sträckning. Utgångspunkten för kommande planskede är att passera höjdryggen med minsta möjliga intrång och att undvika en djup skärning som kan utgöra en fysisk barriär i området.

För att bibehålla ett sammanhållet skogsområde med höga kvaliteter i norr har Söderslättsvägen placerats så nära befintligt verksamhetsområde i söder som möjligt. Placeringen motiveras även av att verksamhetsområdet är utpekade i gällande översiktsplan för en framtida omvandling till kontors- och serviceändamål med hög gestaltungsambition. Gatans utformning och dess möte med verksamhetsområdet ses som en viktig del i förberedelserna för denna kommande



Figur 27. Karta över ny vägstruktur. Vägarnas exakta placering samt karaktär fastställs i kommande planarbete.

stadsomvandling. Söderslättsvägen får därmed utgöra både en visuell och avståndsmässig avdelare mellan nya bostäder och det befintliga verksamhetsområdet, samt fungera som en naturlig övergång från industriområdets brokighet till bostädernas lugn och grönska.

I arbetet med planprogrammet har en preliminär normalsektion för Söderslättsvägen tagits fram. Sektionen om 24 meter möjliggör för kollektivtrafik, dubbla trädtrader, en gångväg i söder och en bredare gång- och cykelväg mot bostäderna i norr.

Förutom Söderslättsvägen föreslås en gatustruktur som delar upp bostadsområdet i mindre kvarter samt kopplar samman med Söderslätts bostadsbebyggelse i norr och Öst-Tegs industriområde i söder, se vägkopplingar i figur 20 och 27. Dessa kopplingar är viktiga för att programområdet ska upplevas som en förlängning av befintlig struktur. Ambitionen är en finmaskig gatustruktur som prioriterar oskyddade trafikanter och integrerar området med befintlig bebyggelse via anslutningar till Kläppvägen, Bigatan och Långgatan. Utformningen av gatustrukturen samt vilka trafikslag som ska tillåtas, studeras närmare vid detaljplanering. Fokus ska ligga på att minimera risken för genomfartstrafik med bil, samtidigt som behovet av god angöring och en sammanhängande stadsstruktur säkerställs.

I söder, mot Öst-Tegs industriområde, föreslås ytterligare vägkopplingar som sammanbinder områdena norr och söder om Söderslättsvägen. Dessa kopplingar är en del av kommunens långsiktiga utveckling av stadsdelen och förväntas



Figur 28. Normalsektion för Söderslättsvägen. Sektionen kan komma att justeras i framtida planarbete.

därmed ej att förverkligas i samband med anläggandet av Söderslättsvägen samt utbyggnaden av programområdet. Den exakta dragningen samt utformningen av dessa vägar är ej utredd och behöver studeras närmare vid framtida detaljplanering av verksamhetsområdet.

Gång- och cykeltrafik

Ett nytt gång- och cykelstråk i anslutning till ny bostadsbebyggelse föreslås inom sektionen för Söderslättsvägen. Utöver detta föreslås en struktur med interna gång- och cykelkopplingar genom programområdet. Att cykla ska vara attraktivt, sommar som vinter, vilket ställer krav på att gång-

och cykelvägarna är gena, säkra och estetiskt tilltalande.

Kollektivtrafik

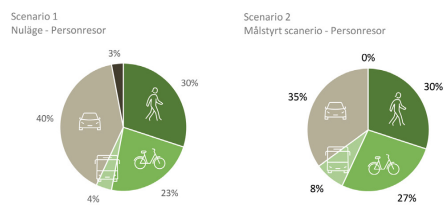
Det finns ingen utpekad hållplats inom programområdet då det finns flera befintliga hållplatser med hög turtäthet i närheten av programområdet. Eventuellt nya kopplingar för kollektivtrafik får utredas vidare i framtida detaljplaneprocess. I normalsektionen för Söderslättsvägen har planprogrammet däremot tagit höjd för framtida busstrafik, därför föreslås en körbanebredd om 7,5 meter.

Trafikutredning

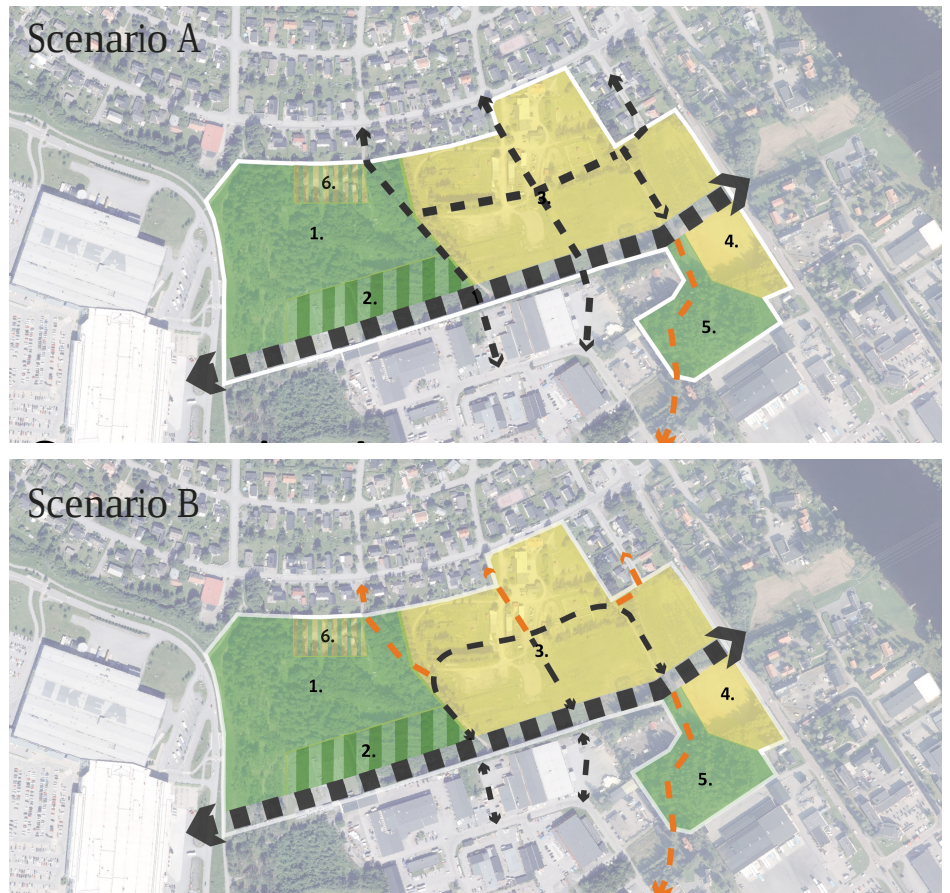
För att kunna redogöra för påverkan av programförslaget har en trafikutredning genomförts av Ramboll, på uppdrag av Umeå kommun.

Utredningen utgår från en tidig uppskattning av kommunen om 650 nya lägenheter med 1 300 nya invånare för föreslagna bostadsområden. Sedan dess har uppskattat antal lägenheter minskat till 570. För att beräkna den tillkommande trafiken har en trafikallsträng gjorts där man tittat på två olika färdmedelsfördelningar. I scenariot 1 har man fördelat färdmedel utifrån kommunens resvaneundersökning 2022 för området Öst-Teg/ Väst-Teg. För scenario 2 har kommunens 65% mål varit en utgångspunkt vilket innebär en högre andel kollektivtrafik- respektive cykelresor.

Utredningen har även undersökt två möjliga trafikstrukturer, scenario A respektive scenario B. Båda förslagen inkluderar utbyggnad av Söderslättsvägen och en cirkulation vid Norra Obbolavägen. Däremot har man undersökt konsekvenserna av att utforma vägkopplingarna



Figur 29. Antagen färdmedelsfördelning för Scenario 1 och 2. Källa: Ramboll



Figur 30. Illustration med två möjliga trafikstrukturer. Bilvägar är markerade med svart och gång- och cykelvägar med orange

mot uppströms, väster och söderut som lokalgator med biltrafik, jämfört med en utformning som gång- och cykelvägar.

Utredningen konstaterar att scenario A, som tillåter biltrafik, framför allt innebär ökade trafikflöden från Söderslätts villaområde, som via de planerade lokalgatorna leds ut på Söderslättsvägen. Detta scenario medför även en viss trafikökning på lokalgatorna i villaområdet. Scenario B skulle istället innebära en något högre belastning på Norra Obbolavägen.

Trafikutredningen är gjord på makro-nivå och visar endast hur trafikflödena förändras med eller utan bilkopplingar. Antalet och den exakta sträckningen av gatukopplingarna har därmed inte analyserats.

Trafikutredningen har även analyserat planprogrammets påverkan på trafiknätet i stort där fyra korsningspunkter har studerats. Då planprogrammet kommer att byggas ut i etapper har utredningen utgått från ett prognosticerat trafikflöde för 2040. Se figur 31 för sifferhänvisningar inom klammer.

Resultatet visar att den rekommenderade belastningsgraden överskrids för korsningspunkterna Söderslättrondellen [C1] och den nya cirkulationsplatsen Norra Obbolavägen/ Söderslättsvägen [C3]. Trafikökningen fram till 2040 kommer dock inte enbart från programområdet. Även den allmänna trafikökning som Trafikverket prognostiserar i samhället fram till 2040 skulle oberoende av planprogrammet leda till att den rekommenderade belastningsgraden

Kvalitet	Scenario A	Scenario B
Nätets robusthet och kapacitet	+Motorfordonstrafiken fördelas på befintliga gator. Således skapas genare och fler vägval för biltrafik, vilket bidrar till ett robustare nät. Med fler möjliga vägval kan trafiken välja andra vägar, vilket kan jämna ut framkomligheten i korsningspunkter. Det kan till exempel innebära att om belastningen på cirkulationsplatsen vid Söderslättsvägen är hög kan trafik söka sig till och från planområdet via Ringvägen i högre utsträckning.	-Robustheten i nätet minskar när vägvalen blir färre. Området blir således känsligare för störningar. Något högre belastning förväntas uppstå i cirkulationsplats vid Söderslättsvägen. Om planområdet endast angörs via Söderslättsvägen tvingas trafiken ändå att vänta ut köerna, ingen dynamisk omfördelning av trafik till andra gator sker. Det innebär också att angöring till området är mycket sårbart om händelser som hindrar framkomligheten på Söderslättsvägen uppstår. Så som olyckor.
Vägval i relation till hållbart resande samt påverkan i befintliga miljöer	-Fler möjliga vägval kan dock leda till oönskad trafik i gator som inte utformats för genomfart. Då Ringvägen och övriga lokalgator i närområdet endast är utformade för blandtrafik innebär förslaget mer motortrafik, vilket kan bli eller upplevas som en trafiksäkerhetsrisk. Trafikmängderna mot Ringvägen är inte omfattande men kan i lågtrafikerade villagator ändå upplevas betydande. Särskilt då trafiken tenderar att koncentreras vid förmiddagen och eftermiddagens maxtimmar.	+De hållbara transportslagen gång och cykel får genare vägval än biltrafiken vilket uppmuntrar till hållbara färdmedelsval. Det vill säga att restidskvoten för cykel, buss och gångresor gentemot bilresor, norr över från planområdet, mot bland annat centrum blir mer gynnsamma.
Trygghet	+Högre närvaro av trafikanter när samtliga transportslag blandas, kan bidra till ökad upplevd trygghet. I mer glesbebyggelse än t.ex. centrumbebyggelse kan gång- och cykelvägar upplevas otrygga då resande underlaget om endast gående och cyklister tillåts kan bli lågt. Om även biltrafik tillåts i kopplingarna mellan planområdet och Ringvägen ökar antalet närvarande i området. Närvaro av fler bidrar till en högre trygghet, genom att "folk ser mig".	-Risk att gång och cykelkopplingarna upplevs öde och otrygga.
Påverkan på gestaltning av område	-Högre närvaro av biltrafik kräver en utformning där biltrafiken ges tillräcklig framkomlighet. Fördelningen mellan ytor för biltrafik gentemot gående ökar. Samtidigt blir den exploateringsbara ytan för tilltänkta fastigheter också mindre.	+Genom det kanaliserande nätet i scenario B minimeras trafiken inne i området vilket skapar förutsättningar för en annan gestaltning av området.

överskrids i [C1] och [C3]. Detta gäller särskilt Söderslättrondellen [C1] där ökningen från programområdet i sammanhanget är marginell och därmed inte bedöms behöva åtgärdas på grund av exploateringen. Kapacitetsanalyserna som gjorts i trafikutredningen ska således ses som en första indikation på att det kan uppstå kapacitetsbrister i framtiden men att Söderslättrondellen inte bedöms behöva åtgärdas i närtid.

För den nya cirkulationsplatsen Norra Obbolavägen/ Söderslättsvägen [C3] påvisar utredningen att framtida kapacitetsbrist kan lösas genom att addera ett inkommande körfält på Norra Obbolavägen. Därav planerar kommunen för att utrymmesmässigt ta höjd för extra körfält i cirkulationen så att denna åtgärd är möjlig vid framtida kapacitetsbrist. Vidare, mer detaljerade analyser av cirkulationen krävs i samband med projektering.

Parkering

Enligt plan- och bygglagen är det fastighetsägaren som bär ansvaret för att anordna parkering inom sin fastighet för både cykel och bil. Umeå kommun har tagit fram en parkeringsnorm med riktlinjer för vilka krav som ska ställas på fastighetsägaren för att uppnå en rimlig tillgång på parkering. Parkeringsnormen syftar till att parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till minskat bilanvändande. Parkeringsbehovet bör utredas vidare i efterföljande detaljplan utifrån kommunens parkeringsnorm.



Figur 31. Ortofoto med studerade korsningspunkter markerade i orange.

Konsekvenser av programförslaget

Trafikbuller

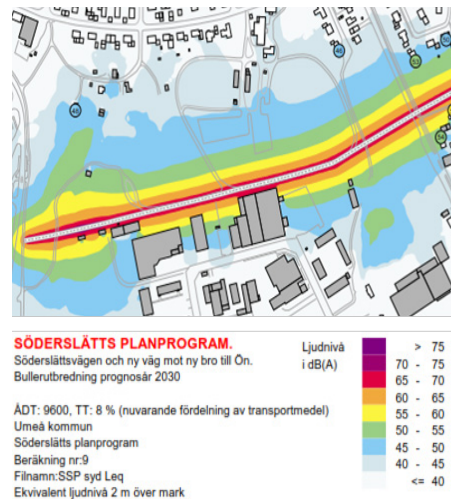
Buller kan påverka människors hälsa och välbefinnande. Det är därför viktigt att ta hänsyn till denna faktor vid planläggning i bullerutsatta lägen.

Vid nybyggnation av bostäder gäller riktvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande, SF 2015:216 (ändrad 2017-05-11, SFS 2017:359). Om riktvärdet 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad överskrids bör minst hälften av rummen i en bostad vara vända mot en sida av fasaden där ljudnivån underskrider 55 dB(A) ekvivalentnivå och där 70 dB(A) maximalnivå överskrids max fem gånger mellan kl. 22-06.

En bullerutredning gällande Söderslättsvägen har tagits fram av Sweco och baseras på Trivectors rapport "Trafikutredning Norra Ön" (2019). Bullerutredningen har utförts för både ekvivalent ljudnivå (medelljudnivå) och maximal ljudnivå (den högsta förekommande ljudnivån under en viss tid) och visar ljudutbredning 2 meter över mark. Resultatet visar att ljudnivån från den nya vägen beräknas underskrida riktvärden vid samtliga närliggande befintliga bostäder väster om Norra Obbolavägen.

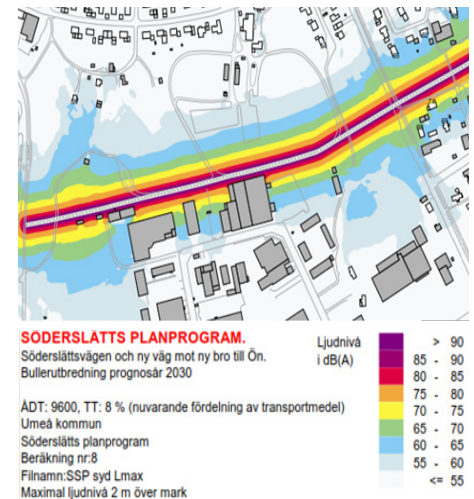
Öster om Norra Obbolavägen måste däremot bulleråtgärder tas fram för att inte riktvärden ska överskridas för befintlig bebyggelse i direkt anslutning.

Eftersom programförslaget innebär att nya bostäder kommer att uppföras inom 60 meter från Söderslättsvägen, är anpassningar av bebyggelsen nödvändiga om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid uteplats överskrids. Om bostäder placeras närmare än 35 meter från Söderslättsvägen krävs ytterligare anpassningar, exempelvis att lägenheterna utformas som genomgående med minst hälften av bostadsrummen vända mot en bullerdämpad sida.



Figur 32. Bullerkarta med prognosticerad ekvivalent ljudnivå från Söderslättsvägen.

Då bostäder planeras längs med Söderslättsvägen kan buller från trafik och industriområde i söder dämpas genom längsgående huskroppar som möjliggör bullerskyddande uteplatser på husens norra sida. Avsaknad av starka bullerkällor norr om Söderslättsvägen innebär att byggnadernas norra fasader bör uppfylla kravet för bullerdämpande sida.



Figur 33. Bullerkarta med prognosticerad maximal ljudnivå från Söderslättsvägen.

Påverkan på befintlig bebyggelse inom programområdet

I enlighet med gällande detaljplan 2480K-P28/1969 föreslår planprogrammet användningen natur för merparten av fastigheten Västerteg 13:12 (se figur 16). Bedömningen grundar sig i att fastigheten ingår i ett större sammanhängande naturområde med höga ekologiska värden. Förekomsten av skyddsvärda arter och naturvärden inom området innebär att förutsättningarna för exploatering är mycket begränsade. Då specifik information kring dessa värden delvis omfattas av sekretess redovisas de inte i detalj på karta, men de utgör en väsentlig del av de miljöer som föreslås bevaras för att säkra områdets ekologiska funktioner. En utveckling i form av förtätning eller tillkommande bostadsbebyggelse bedöms därför inte som lämplig då det skulle riskera att skada arternas livsmiljöer och områdets naturvärden.

Däremot görs en annan bedömning vad gäller den redan ianspråktaga marken. Det befintliga bostadshuset med tillhörande komplementbyggnader ligger inom en etablerad hemfridszon som karaktäriseras av bostadsändamål snarare än de naturvärden som återfinns i det omgivande skogspartiet. Planprogrammet föreslår därför att denna del av fastigheten planläggs för att bekräfta befintlig användning. Detta skapar en långsiktig planmässig trygghet för nuvarande bebyggelse utan att ge utrymme för ytterligare exploatering.

Vidare lyfter planprogrammet möjligheten till en

framtida koppling mellan Kläppvägen och föreslagen ny bebyggelse inom område [3]. Eftersom Kläppvägen ansluter till Västerteg 13:12 skulle en sådan koppling delvis löpa genom fastigheten, vilket kräver hänsyn till både naturvärden och boendemiljö i det fortsatta planarbetet.

Planprogrammet innebär stora förändringar för fastigheten Österteg 2:78, se figur 16, där befintliga hagar ersätts av bostadsbebyggelse, gator och park. Den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden föreslås bevaras. Om ladugård samt uthus bör bevaras eller ej kräver en mer ingående analys i detaljplaneskedet. I detaljplaneskedet ska även den nya bebyggelsens möte med huvudbyggnaden studeras.

Jordbruksmark

Inom programområdet finns jordbruksblock om ca 3,4 ha som nyttjas på olika sätt. Då jordbruksmarken brukas anses den vara brukningsvärd. Merparten av dessa block används som hästhagar. Då programförslaget innebär att jordbruksmarken ianspråktagas för bostäder har en studie för jordbruksmark tagits fram där alternativa lokaliseringar av bebyggelsen har övervägts och diskuterats utifrån femkilometersstaden, goda boendemiljöer, tillgänglighetsaspekter och kostnad. Studien konstaterar att en hög förtätning i detta läge i förhållande till centrum samt Universitets- och sjukhusområdet, som är kommunens stora målpunkter, har ett tydligt strukturellt stöd i



Figur 34. Kartan visar jordbruksmark inom planprogramområdet. Rött i figuren är jordbruksblock som är stödberättigade, ca 1,1 ha. Blått är jordbruksblock som inte är stödberättigade, ca 2,3 ha, och används till hästhagar.

kommunens övergripande planeringsstrategi för en hållbar tillväxt. Med en kommande utveckling av infrastruktur genom programområdet och med planerade gång- och cykelbroar via Ön kommer dessa förutsättningar stärkas än mer.

Studien fastställer även att det inte finns några alternativa lokaliseringar som har de unika förutsättningarna att möjliggöra för både en kompletterande bostadsbebyggelse inom femkilometersstaden och en ny infrastruktur som binder samman vägnätet på samma sätt som föreslagen placering.

Programområdets lokalisering utgör en naturlig utvidgning av befintlig stadsmiljö, infrastruktur och bebyggelse. Att tillskapa möjligheter för stadsnära utveckling bedöms vara ett prioriterat samhällsintresse som bäst kan tillgodoses inom programområdet.

Den sammanlagda bedömningen är således att jordbruksmarkens läge intill bostäder, industri och infrastruktur minskar värdet som brukningsvärd mark och kan inte ses som ”ostörd” jordbruksmark då denna mark redan är påverkad av motstridiga intressen och dessutom helt avskuren från övrig jordbruksmark i kommunen. Det kommunala behovet av ny infrastruktur och mer bostäder i anslutning till stadens kärna bedöms väga tyngre än att bevara jordbruksmarken på aktuell plats.

Dagvatten

För att skapa en god grund för kommande detaljplaner har WSP har på uppdrag av kommunen tagit fram en övergripande dagvattenutredning för programområdet, beskriven nedan.

Ett genomförande av programförslaget innebär att dagens skogs- och ängsmark omvandlas till hårdgjorda ytor (för bebyggelse och infrastruktur), varav dagvattenflöden samt föroreningsbelastningen från området förväntas öka. Dessa konsekvenser måste hanteras för att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Flödesökning och fördröjningsbehov

För att avgöra hur exploateringen påverkar dagvattenflödet har jämförande beräkningar gjorts mellan befintlig och planerad markanvändning, där hänsyn tagits till respektive avrinningskoefficient. Beräkningarna, som inkluderar en klimatfaktor på 1,3, visar på en betydande flödesökning vid dimensionerande regn.

Flödet beräknas öka kraftigt vid samtliga analyserade regnhändelser. Vid ett 5-årsregn ökar flödet från 150 l/s till 1 200 l/s. För ett 20-årsregn sker en ökning från 240 l/s till 1 900 l/s, och vid ett mer extremt 100-årsregn ökar flödet från 410 l/s till 3 300 l/s.

Den kraftiga ökningen av flöden till följd av hårdgöringen skapar ett behov av fördröjningsåtgärder. Fördröjningen är

nödvändig för att bevara den ursprungliga vattenbalansen och undvika att flödena ökar i mottagande recipient. För att inte öka flödet från programområdet jämfört med befintlig situation har den erforderliga fördröjningsvolymen beräknats till 909 m³ vid ett 5-årsregn och 1740 m³ vid ett 20-årsregn. Dagvattenutredningen visar att det finns goda förutsättningar att omhänderta dessa volymer inom programområdet

Föroreningsbelastning och reningsbehov

Utredningen har uppskattat den årliga föroreningsbelastningen som dagvattnet transporterar med hjälp av en etablerad schablonmetod. Denna metod utgår från schablonhalter och genomsnittliga föroreningskoncentrationer, som är specifikt kopplade till den planerade markanvändningen (till exempel bostäder, industri eller vägytor). Genom att kombinera dessa schablonhalter med ytornas arealer, områdets avrinningskoefficienter och den årliga nederbörden, kan den totala mängden föroreningar som området genererar per år beräknas.

Resultaten visar på en kraftig ökning av samtliga analyserade ämnen i dagvattnet jämfört med befintlig situation, förutsatt att ingen rening sker. Föroreningshalterna (koncentrationerna) förväntas öka med mellan 31 % (Fosfor) och upp till 248 % (Krom). Föroreningsmängderna (belastningen), uttryckt i kg/år, visar på ännu större ökning. Den procentuella ökningen för föroreningsmängden

varierar mellan 90 % (Kväve) och upp till 500 % (Krom). Flera tungmetaller, såsom bly, koppar, zink och kadmium, beräknas öka med över 250 %. Se även avsnitt Föroreningsgrad på sida 38.

Förslag till dagvattenhantering

Mot bakgrund av de identifierade utmaningarna med ökade flöden och föroreningsbelastning föreslås en gemensam dagvattendamm anläggas inom programområdet. En samlad lösning bedöms utnyttja marken mer effektivt och säkerställer nödvändig rening och fördröjning av dagvattnet.

Dammen föreslås därmed dimensioneras och planeras för att hantera hela programrådets dagvatten samt anläggas i en första etapp av exploateringen. Detta säkerställer att anläggningen är i drift tidigt och kan omhänderta dagvatten från såväl det inledande byggskedet som från de efterföljande etapperna inom programområdet.

Den generella avrinningen inom området sker i östlig riktning på grund av topografen. Dagvattendammen föreslås därför placeras i områdets östra delar, vilket är den höjdmässiga lågpunkten. Denna placering möjliggör att dagvatten kan avledas genom självfall från hela programområdet till den föreslagna dammen. Utredningen presenterar två alternativa placeringar för dagvattendammen i programrådets östra del, söder respektive norr om den planerade Söderslättsvägen (se figur 34). Båda alternativen utgår från att dagvatten kommer ledas till dammen via ett nytt ledningsnät och att dammen upptar



Figur 35. Illustrationen visar programområdet med två alternativa placeringar för en dagvattendamm. Framtagen dagvattenutredning för planprogrammet förespråkar alternativ A, då detta läge bedöms mest fördelaktigt.

cirka 3 000 m², vilket inkluderar slänter och en driftväg runt anläggningen för åtkomst och underhåll.

En placering av dagvattendammen i den sydöstra delen av programområdet (se område A i figur 35) bedöms mest fördelaktig, dammen kan

då omhänderta dagvatten från hela området. Alternativet i nordöst (se område B i figur 35) ligger något högre och det kan därför kräva kompletterande lösningar för att hantera dagvatten från de södra delarna. Dagvattendammen som föreslås ska utformas för effektiv rening genom god sedimentation och tillräcklig uppehållstid.

Dammen ska även jämna ut flöden för att undvika överbelastning av ledningsnätet och är dimensionerad för att fördröja flödet till befintlig situation även efter exploatering för ett 5-års regn.

Utifrån samma beräkningsparametrar som för ett 5-årsregn uppskattas ytanspråket för att fördröja ett 20-årsregn till 4900 m², inklusive slänter och driftvägar.

Föroreningsgrad

En dagvattendamm anses vara en välbeprövad och robust lösning som kan anläggas inom allmänplatsmark där kommunen/VA-huvudmannen är ägare och ansvarar för att säkerställa drift och funktion av anläggningen.

I utredningen har en generell reningseffekt antagits för beräkningar, med utgångspunkt i en våtdamm. Resultaten visar att reningsbehovet för utgående föroreningshalter i huvudsak kan uppfyllas, med undantag för cadmium (Cd) och nickel (Ni). För att förbättra reningen och minska belastningen finns olika åtgärder att överväga. En möjlighet är att utöka dammens permanenta vattenyta, vilket skulle förstärka reningseffekten. Ett annat alternativ är att införa kompletterande lokala reningslösningar inom kvartermark eller längs planerade gator, exempelvis genom gräsdiken. Genom att reducera halterna innan dagvattnet når dammen kan den totala föroreningsbelastningen från området minskas. Sammantaget redovisar utredningen att det finns förutsättningar att utveckla programområdet utan att miljökvalitetsnormerna för Umeälven påverkas

negativt, under förutsättning att föreslagna åtgärder implementeras.

I kommande detaljplaner

Som utgångspunkt i kommande planering ska dagvattenhanteringen bidra till att utveckla områdets ekologiska och sociala kvaliteter. På så sätt blir tekniska behov även en tillgång för de som vistas i området. En dagvattendamm bör skapa mervärden såsom ökad biologisk mångfald samt ett starkt rekreativsvärde i området.

Den föreslagna dagvattenhanteringen är principiell och behöver utredas mer detaljerat i den fortsatta planprocessen. En utgångspunkt i utredningen är att ett nytt dagvattenledningsnät byggs ut inom området samt en ny ledning till Umeälv. Om nya ledningar anläggs kan större dimensioner övervägas för att minska behovet av fördröjning inom området och i stället prioritera rening. Behovet av fördröjning, liksom områdets strukturella utformning och höjdsättning, är avgörande faktorer för den valda systemlösningen.

Utredningen betonar även vikten av att fastställa geotekniska förhållanden och grundvattennivåer, då dessa bland annat påverkar dammens funktion och kapacitet. Särskild hänsyn bör tas till risken för förekomst av sulfidjordar, då schakt i sådana jordlager ställer krav på specifik hantering för att undvika förurning och metallutläckage.

Kompletterande hydrologiska och geotekniska utredningar krävs därför i den kommande detaljplaneringen, för att säkerställa

genomförbarheten men även för att bedöma spridningsrisken från närliggande föroreningskällor.

Vidare rekommenderas en fördjupad riskklassning av potentiellt förorenade verksamheter samt eventuell provtagning inom planområdet för att fastställa om föroreningar förekommer.

Genomförande

Markägare

Planprogrammet omfattas av följande fastigheter:

Österteg 2:31 - privat

Västerteg 51:2 - kommunalt

Österteg 2:29 - privat

Österteg 6:35 - kommunalt

Österteg 6:19 - kommunalt

Österteg 6:20 - kommunalt

Österteg 6:34 - kommunalt

Österteg 3:51 - kommunalt

Österteg 3:50 - kommunalt

Österteg 2:62 - kommunalt

Österteg 2:43 - kommunalt

Västerteg 13:12 - privat

Västerteg 8:77 - kommunalt

Västerteg 33:1 - kommunalt

Västerteg 47:1 - kommunalt

Västerteg 60:1 - kommunalt

Västerteg 66:1 - kommunalt

Västerteg 13:37 - kommunalt

Västerteg 13:17 - kommunalt

Etapputbyggnad

Planprogrammet ska ligga till grund för kommande planläggning. Området kommer troligtvis att byggas ut etappvis. Planläggning och genomförande av områdets utbyggnad kan förväntas ske under en tidsperiod om minst 10-15 år.

Vid valet av en gemensam dagvattenlösning för hela programområdet är det av vikt att en samlad dagvattendamm planläggs och anläggs i en första etapp. Detta är nödvändigt för att tidigt säkerställa rening och fördröjning av dagvatten från såväl det inledande byggskedet som från efterföljande exploateringsetapper.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Nuläge

Området är i dagsläget i huvudsak planlagt för park eller plantering med kommunalt huvudmannaskap. Markägandet är dock splittrat och bara en mindre del av området ägs och förvaltas av kommunen.

Umeå kommun är huvudman för Marknadsgatan och Norra Obbolavägen, i övrigt finns det en

samfärd väg inom planområdet samt körbanor som nyttjats för hästsport.

Övriga vägar inom programområdet ligger på privat fasighetsmark och har därmed inte kommunalt huvudmannaskap.

Förändringar

Umeå kommun ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av exempelvis gator och parkmark.

Mark som i kommande detaljplaner planläggs som allmän platsmark ska genom lantmäteriförrättning regleras till kommunägd fastighet.

Den samfärd vägen kan i ett genomförandeskede upphävas genom en lantmäteriförrättning.

Ekonomiska konsekvenser för exploatör

Inom programområdet finns tre planansökningar som fått positivt planbesked från Byggnadsnämnden. Framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar bekostas av respektive fastighetsägare/exploatör.

I samband med framtagande av detaljplaner inom

området ska exploateringsavtal upprättas mellan exploatör och Umeå kommun. Syftet med ett exploateringsavtal är att säkerställa genomförandet av en detaljplan och kan exempelvis reglera tidplan och utbyggnadstakt, marköverlåtelser samt kostnader för och utbyggnad av allmän plats. Ett exploateringsavtal ska beslutas innan en detaljplan antas.

Den planerade utvecklingen inom programområdet innebär att Söderslättsvägen ska byggas ut, att dagvattendamm ska anläggas samt att exempelvis natur- och parkområden ska utvecklas. De fastighetsägare/exploatörer som utvecklar sina fastigheter inom planområdet ska vara med och finansiera dessa anläggningar genom så kallad exploateringsersättning. Kostnaderna kommer regleras i exploateringsavtal.

För att uppnå en rättvis och skälig fördelning mellan olika projekt inom området ska exploateringsersättningens storlek baseras på hur stor byggrätt som medges i ny detaljplan. Eftersom omvandlingen av planområdet kommer ske genom etappvis utbyggnad och under en längre tidsperiod kan exploateringsersättningen utgöra betalning för redan utförda åtgärder såväl som förskottering av åtgärder som ska utföras längre fram i tid. Principer för exploateringsersättning ska tas fram och beskrivas i särskild bilaga till kommunens Riktlinjer för exploateringsavtal.

Utöver exploateringsersättning tillkommer exploateringskostnader för åtgärder inom respektive detaljplaneområde, det vill säga

lokala exploateringskostnader. Sådana kostnader kan exempelvis vara utbyggnad av lokalgator, flytt av allmänna ledningar, dagvattenlösningar och fastighetsbildningsåtgärder. Även lokala exploateringskostnader kommer regleras i exploateringsavtal.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens investeringsbudget får kostnader för anläggande av Söderslättsvägen samt natur- och parkområden. För kommunen innebär allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap även driftkostnader för exempelvis snöröjning, parkskötsel och underhåll.

Fler boende inom området medför ett större tryck på kommunal service såsom skolor, förskolor och vård, vilket även det innebär kostnader. Ny bostäder kan medföra nya medborgare, vilket kan ge ökade skatteintäkter för att finansiera den kommunala servicen och driften.

I exploateringsavtal fastställs vad kommunen ska utföra som motprestation till exploateringsersättningen samt inom vilken tid dessa åtaganden ska utföras. Skulle något av dessa åtaganden inte ha genomförts kan kommunen bli återbetalningsskyldig.

Teknisk infrastruktur

Elnät

För att tillgodose programområdets energibehov krävs en utbyggnad av elnätet för både 10 kV och 0,4 kV. Framtida detaljplaner behöver därför säkerställa och reservera mark för såväl nätstationer som ledningsstråk för att möjliggöra områdets försörjning och anslutning.

Befintlig luftledning

Den befintliga luftledningen som sträcker sig från Ön mot IKEA håller på att ersättas med markförlagd kabel. I samband med detta planeras den transformatorstation som är belägen inom programområdet att avvecklas och ersättas av en ny station längre söderut inom industriområdet. Rivningen beräknas ske år 2030, men är beroende av att externa projekt färdigställs enligt tidplan.

Respektive ledningsägare svarar för erforderliga utbyggnader av ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, fjärrvärme, el, bredband och tele fram till förbindelsepunkter. Investeringarna finansieras med taxor.

Verksamhetsområden

Programområdet ingår inte i Vatten och Avfallskompetens i Norr (VAKIN) verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. En exploatering i enlighet med planprogrammet förutsätter att kommunalt verksamhetsområde utökas för att inkludera promområdet. Beslut gällande utökat verksamhetsområde fattas av Kommunfullmäktige i samband med antagande av kommande detaljplaner.

Programhandlingar

Programbeskrivning

Illustrationskarta

Bilagor

- PM för vägdragning, Sweco 2020
- PM artskydd, Umeå kommun 2024
- Trafikutredning, Ramboll 2025
- Studie för jordbruksmark, Umeå kommun 2025
- Dagvattenutredning, Sweco 2026

Referenser

Fornsök [Elektronisk resurs] / Riksantikvarieämbetet (2019)

Lokaltrafiken i Umeå, Ultras tidtabell (2019-11-14)

Umeå kommun, Byggnadsordning för Teg – ett förhållningssätt till stadsdelens karaktärsdrag (2006)

Umeå kommun, Fördjupning för Ön, (2008)

Umeå kommun, Parkeringsnorm (2016)

Umeå kommun, Parkskogar Umeå, (2016)

Umeå kommun, Fördjupning för Umeå – Umeås framtida tillväxtområde (2018)

Skogsfrun Natur och Kultur, Naturvärdesinventering av parkskogar, (2016)



Samrådsredogörelse

Diarienummer: BN-2018/00076

Datum: 2026-03-04

Handläggare: Clara Persson Harlin

Planprogram för Söderslätt inom Öst-Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till planprogram för Söderslätt har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med programmet är att undersöka möjligheterna att utveckla området med bostadsbebyggelse samt en vägförbindelse som kopplar samman Norra Obbolavägen med Söderslätts handelsområde och vidare mot Ringleden. Ett ytterligare syfte är att säkerställa tillgång till bostadsnära grönområden samt värna och bevara naturvärden. Planprogrammet syftar även till att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering i området.

Planprogrammet har varit föremål för samråd under tiden 2025-09-11 – 2025-10-03. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Följande skriftliga synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN

Beskrivning av ärendet

Umeå kommun har tagit fram ett planprogram för Söderslätt. Planprogrammet har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd.

Syftet med planprogrammet

Syftet med planprogrammet är att undersöka möjligheterna att utveckla området med bostadsbebyggelse samt en vägkoppling mellan Norra Obbolavägen och Söderslätts handelsområde. Ett ytterligare syfte är att säkerställa tillgång till bostadsnära grönområden samt värna och bevara naturvärden. Planprogrammet syftar även till att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering i området.

Planprogrammets överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan

I planprogrammet framgår att kommunen i juni 2025 har genomfört en undersökning av betydande miljöpåverkan. Denna har ej samråtts med länsstyrelsen. Enligt planprogrammet är det sannolikt att det inom området kommer att upprättas flera detaljplaner. Samråd om betydande miljöpåverkan bör ske för samtliga dessa.

Länsstyrelsens synpunkter utifrån 5 kap. 14 § PBL

Länsstyrelsen kan i nuläget inte ta ställning till frågor som rör överprövningsgrunderna. Planprogram har av naturliga skäl inte en tillräcklig detaljeringsgrad för att bedömningar ska kunna vara möjliga att göra.

Miljökvalitetsnormer

Kommunen har identifierat viktiga frågor som behöver utredas i kommande planeringsprocess, ex v förekomst av sura sulfatjordar, behov av att säkerställa en god dagvatten- och skyfallshantering och åtgärder för att säkerställa att MKN vatten ska följas.

Vattenförekomstindelningen kommer att uppdateras under vattenförvaltningscykel 4 och detta kan påverka de bedömningar av påverkan som behöver göras inför kommande planeringsprocess. Nu gällande miljökvalitetsnormer beslutades 2021 på vattenförekomstindelningens cykel 3, 2016-2021. Miljökvalitetsnormerna för vattenförekomstindelningens cykel 4, 2022-2027 beslutas år 2027. I länken Vattenförekomster 2022-2027 (lansstyrelsen.se) redovisas nuvarande (cykel 3) och kommande (cykel 4) vattenförekomster. Lillån väster om ön föreslås för cykel 4 bli en egen vattenförekomst.

I områden med förekomst av sura sulfatjordar bör grundvattennivåer inte sänkas, då en sänkt grundvattennivå kan leda till en ökad risk för läckage av surt och metallrikt vatten.

Riksintressen

Området omfattas av riksintresset Umeå flygplats. Länsstyrelsen delar i nuläget kommunens bedömning att riksintresset inte påverkas av den utveckling som föreslås i planprogrammet.

Naturmiljövärden

Länsstyrelsen tolkar skrivningarna i planprogrammet som att kommunen avser spara de naturområden med igenväxningsskog och äldre skog som idag finns inom planområdet. Det är viktigt att det i kommande skeden tydligt framgår vilka delar av naturmarken som ska sparas i sin helhet som naturmark och vilka delar som kan användas som park eller annat eftersom bedömningarna kring artskyddsförordningen (PM artskydd) bland annat är avhängigt av naturmarkens bevarande. Detta är särskilt viktigt eftersom det i området finns habitat lämpliga för vitryggig hackspett.

Bilaga 1 till PM artskydd som handlar om sekretesskyddad art saknas i det underlag länsstyrelsen fått tillgång till.

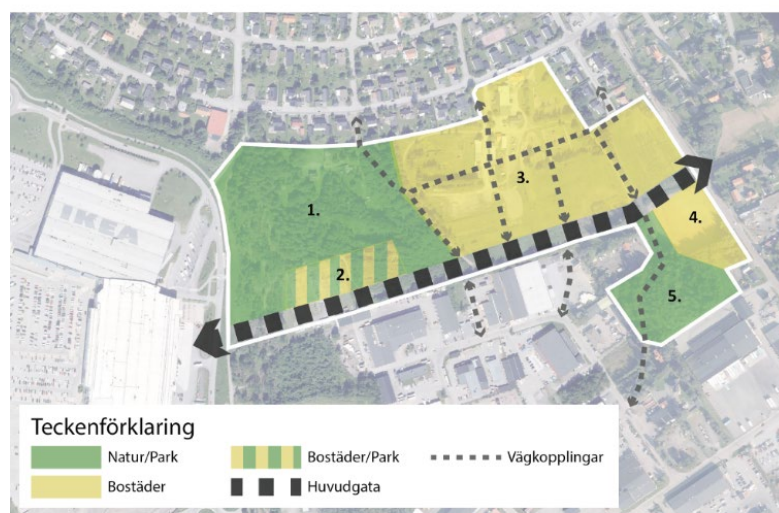
Utifrån vad som har presenterats om fridlysta arter och planprogrammets utformning ser Länsstyrelsen inga större hinder ur ett artskyddsperspektiv. Det är dock viktigt att ta ställning till artskyddet även framöver inom ramen för arbetet med detaljplan.

På sidan 15 lyfter kommunen ett grönt stråk som är viktigt att bevara. Hur kommunen avser bevara detta behöver tydlig framgå i kommande planskede. Som det ser ut nu kommer planerade bostäder och huvudgata att skära av stråket ned mot älven, vilket inte stämmer överens med målbilden att bevara det gröna stråket. Se bilder nedan.



Grönt stråk som kommunen uppger är viktigt att bevara

Programförslag



Figur 19. Karta över programförslag.

Kulturmiljövärden

Länsstyrelsen bedömer att planprogrammets inriktning inte innebär någon större negativ påverkan på värdefulla kulturmiljöer. Det är positivt att målet är att bevara de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på Österteg 2:78.

Jordbruksmark

Efter genomgång av studien för berörd jordbruksmark så instämmer Länsstyrelsen i kommunens inställning att berörd jordbruksmark är inklämd av industri och annan bebyggelse. Länsstyrelsen bedömer därmed att avvägningarna som gjorts enligt 3 kap 4 § Miljöbalken är tillräckliga i detta planprogram.

Buller

Kommunen konstaterar att enbart en ytterst liten del av det sydvästra hörnet av programområdet berörs av flygbuller och resterande område är beläget utanför bullerpåverkan från flygplatsen. Den planerade söderslättsvägen kommer att dras söder om området. Nya bostäder kommer att uppföras inom 60 meter från Söderslättsvägen. Därför är anpassningar av bebyggelsen nödvändiga om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid uteplats överskrids. Kommunen föreslår också att buller från trafik och industriområde i söder dämpas genom längsgående huskroppar som möjliggör bullerskyddande uteplatser på husens norra sida.

Förorenad mark

Det finns inga EBH-objekt lokaliserade på området och Länsstyrelsen känner inte till eller kan se några tecken på verksamheter i de historiska ekonomiska kartorna eller i flygbilder från 1960 och 1975. Sannolikt finns därmed ingen uppenbar risk för föroreningar i området.

Det som kan noteras är två områden i flygfotot från 1975 (mitten av bilden) där det tycks finnas någon form av upplagsplatser eller liknande. Detta verkar dock vara i det som markeras som parkmark och inte verkar aktuellt för exploatering. Det kan ibland finnas mindre lokala deponier eller dumpningsplatser för avfall som inte finns med i EBH-stödet. Länsstyrelsen kan dock inte se några tecken på utfyllnad i detta område i terrängkartan.



Kommentar

Miljökvalitetsnormer

Synpunkterna om den kommande uppdateringen av vattenförekomstindelingen och nya miljökvalitetsnormer 2027 har noterats. Programbeskrivningen kompletteras med denna information då den är viktig för den efterföljande detaljplaneprocessen. Ansvar för att beakta och anpassa sig till den då gällande vattenförekomstindelingen och dess miljökvalitetsnormer läggs på den kommande detaljplanen/detaljplanerna.

Programhandlingen har även kompletterats gällande sura sulfatjordar. Även här ligger ansvar för att beakta detta i kommande detaljplaner.

Naturmiljövärden

Länsstyrelsens tolkning är korrekt. Kommunens avsikt är att bevara de aktuella naturområdena.

Programbeskrivningen förtydligas gällande att områden som markeras som "Naturmark" ska sparas i sin helhet, och inga rekreationsåtgärder som kan påverka skyddade arter får förekomma inom dessa områden. Mindre stigar kan dock övervägas, förutsatt att de inte påverkar skyddade fåglar eller deras habitat. Detta utreds vidare i det kommande detaljplaneskedet.

Då Bilaga 1 till PM artskydd innehåller uppgifter som omfattas av sekretess har den av hänsyn till artens skyddsvärde inte bifogats det allmänna utskicket. Bilagan kommer att delges Länsstyrelsen separat för att säkerställa att sekretessen upprätthålls.

Gällande det gröna stråket kommer planerade bostäder och huvudgata att skära av stråket ned mot älven. För att säkerställa stråkets funktion som ekologisk länk och rekreationsyta avses huvudgatan utformas som en 'grön gata'. Gatan ska ha dubbla trädtrader, planeras för låg hastighet och utformas med tydliga passager för att minimera barriäreffekten för både djur och människor. Gatan planeras utformas med ytterligare fokus på passabilitet och minimal barriäreffekt. Detta innebär att utredningen i detaljplaneskedet särskilt ska fokusera på att utforma tydliga, säkra och gröna passager som möjliggör smidig rörelse för både människor och djur över gatan och därmed bevarar stråkets funktion. Genom att samla alla rörelser (gång- och cykelstråk) längs med gatan i stället för att skapa parallella stråk, avser kommunen även att främja gatulivet och social interaktion.

Föroreningar

Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning att det inte finns någon uppenbar risk för föroreningar inom området avsett för bostadsbebyggelse. De noterade områdena för potentiella upplag ligger inom den yta som föreslås bli naturmark, vilket minimerar risken vid exploatering. Frågan om förorenad mark kommer att hanteras vid kommande planläggning.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planprogrammet för Söderslätt i detta skede.

SKANOVA

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet, det vill säga när detaljplanarbete påbörjas, för att få med befintliga ledningar i planeringsunderlaget. På så sätt kan oförutsedda hinder i planeringen som berör Skanovas nät undvikas för att få en smidigare och snabbare planprocess.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på planeringsunderlaget. Kontakta ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta Nätförvaltningen telia-natforvaltning@teliacompany.com

Kommentar

Kommunen välkomnar Skanovas medverkan i det kommande detaljplane-skedet. Kommunen kommer att kontakta Skanova vid uppstart av detaljplanarbetet och begära ut ledningsdata via de angivna kontaktvägarna för att säkerställa att nätet beaktas i planeringsunderlaget.

SWEDAVIA

Markanspråk

Swedavias grundsyn är att man ska vara mycket restriktiv med att medge åtgärder som inte är luftfartsanknutna inom detta område. Planområdet västra del är inom riksintressets markanspråk. Aktuella förutsättningar med E4/E12 som agerar avskiljande från flygplatsområdet samt befintligt handelsområde Avion innebär att planområdet inte bedöms ingå i flygplatsen markbehov. Därmed är markanspråket i detta fall inget hinder för planläggning.

CNS/EMC

Planområdet ligger inom flygplatsens påverkansområde för CNS/EMC. Då planarbetet är i ett tidigt skede behöver inga specifika frågor kopplat till detta behandlas. I kommande detaljplanering behöver bebyggelse och byggnadskroppar analyseras av flygplatsen för att säkerställa att dessa inte innebär en negativ påverkan på flygtekniska system. Likaså behöver objekt eller anläggningar som kan avge EMC-störningar samrådas med flygplatsen i detaljplaneskedet och/eller innan genomförande.

Påverkansområde för flygbuller

Swedavias granskning visar att planområdet ligger strax utanför Umeå Airports påverkansområde för flygbuller. Därmed föreligger i dagsläget inget hinder för planläggning av störningskänslig bebyggelse.

Swedavia vill dock påpeka att Trafikverket för tillfället aktivt arbetar med att revidera Umeå Airports riksintresseprecisering. Detta innebär att gränserna för påverkansområdet för flygbuller vid slutfört arbete kommer att ändras. I vilken omfattning är i dagsläget inte fastställt. Sannolikt kommer planområdet, utöver den västra delen, inte påverkas av detta. Kommunen behöver dock beakta den kommande preciseringen i framtida planarbetet.

Påverkansområde för flyghinder

Flygplatsens hinderytor varierar i planområdet. För områden 3–5 i illustrationsplan är gällande höjd 52,4 m ö.h. För områden 1–2 i illustrationsplan ökar höjden från cirka 26 m ö.h. till 52 m ö.h. sett från planområdets västra del. Inom område 2 i illustrationsplan är det därför endast lämpligt med lägre bebyggelse. Swedavia finns tillgängliga för dialog i samband med att detaljplanering av området påbörjas.

Informationen i planprogrammet på s.12 bör delvis revideras utifrån informationen ovan.

Utifrån ovan anför Swedavia följande:

Flygplatsen ser inga omedelbara hinder för tänkt planläggning kopplat till vår verksamhet eller riksintresset. Hinderbegränsningar och påverkan på CNS/EMC ska beaktas i kommande planarbete. Pågående revidering av Umeå Airports riksintresseprecisering kan ha en påverkan på påverkansområdet för flygbullers omfattning och är en fråga Swedavia själv såväl som kommunen behöver bevaka inför kommande detaljplanering.

Kommentar

Kommunen noterar Swedavias bedömning. Denna slutsats är i linje med kommunens egen bedömning i planprogrammet att markanspråket i detta fall inte utgör hinder för planläggning. I det fortsatta planarbetet ska hänsyn till CNS/EMC beaktas. I kommande detaljplanering kommer nödvändig analys och samråd med flygplatsen att ske för att säkerställa att bebyggelse eller anläggningar inte innebär negativ påverkan på flygtekniska system.

Kommunen noterar och bekräftar Swedavias synpunkt att flygbuller inte utgör ett hinder för planläggning i dagsläget, vilket är i linje med kommunens egen bedömning.

Kommunen tar med sig informationen om att en revidering av riksintressepreciseringen pågår och kommer att beakta eventuella förändringar av bullerområdets gränser i framtida detaljplanering. Programbeskrivningen kompletteras med information om pågående revidering.

Kommunen har efter samrådet ändrat föreslagen markanvändning för område 2, från Bostäder/Park till Natur/Park. Därav möjliggör planprogrammet inte längre bostadsbebyggelse inom område 2. Ändringen har gjorts för att säkerställa att ytan långsiktigt kan utvecklas som park- och naturmark.

Programförslaget har även, efter samrådet, justerats i den norra delen av område 1, där område 6 har tillkommit. Området redovisas som Bostäder/Natur. Kommunen vill förtydliga att beteckningen Bostäder enbart avser att planmässigt bekräfta den befintliga bostadsbyggnaden och dess hemvistzon. Syftet är att möjliggöra för att genom en ny detaljplan göra byggnaderna planenliga, eftersom marken i dag är planlagd som park och plantering. Den föreslagna ändringen innebär inga förändringar från nuvarande byggnadshöjd, byggrätt eller användning utöver att befintlig byggnad ges korrekt planstöd

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Det vore önskvärt att det anlagda park som planeras inom område 3 kan ges några minimimått och framgå i befintliga illustrationsexempel.

Belysningens roll i att bidra till trygghetskänslan på gång- och cykelvägar lyfts i avsnittet för Trygghet och jämställdhet. Det är dock viktigt att denna belysning utformas med riktat ljus, så att det är vägmiljöerna som belyses. När ljuskällor riktas så att naturmiljöer belyses leder det till svårigheter för de arter som är beroende av nattmörker.

Kommentar

Programbeskrivningen har uppdaterats med rekommenderat minimimått för den anlagda parken inom område 3, samt med riktlinjer för placering som ska bidra till god tillgänglighet och tillräcklig solinstrålning. Eftersom parkens exakta placering ännu inte är fastställd har ingen illustration tagits fram, för att undvika att ge en missvisande bild.

Frågan om belysning är primärt en genomförandefråga som hanteras av kommunen vid byggnation av dom nya gatorna/gång- och cykelvägarna. Då synpunkten är viktig för att säkerställa naturhänsyn i planeringen, har programbeskrivningen kompletterats med riktlinjer för belysningsutformning (angående riktat ljus och skydd av nattmörker).

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Området ligger centralt i Umeå och kommer att vara ett utmärkt område att gå, cykla och åka kollektivt till och från. Med de nya broarna till Ön kommer det även att bli lätt att cykla till Universitetsstaden. Bra restidskvoter är viktiga för att gynna hållbara färdssätt. Att ge

förutsättningar för detta måste uppfyllas i planen t. ex avseende bebyggelser kring längs den planerade Söderslättsvägen och det befintliga villaområdet.

Drift och underhåll

De begränsade snöupplagsytorna i gatumark (grönyta med träd) innebär att snö kommer behöva köras på deponi vid ett flertal tillfällen under vintersäsongen. Detta innebär en negativ miljöpåverkan pga fossila utsläpp och buller samt högre kostnadsnivå. För en effektiv och välfungerade vinterväghållning är det viktigt med tillräckliga ytor för mellanlagring av snö, innan bortforsling kan ske. För att antalet utlastningar ska kunna hållas till ett fåtal tillfällen bör vegetationsremsorna innehålla så få ytor där snön inte kan lagras innan bortforsling. Exempel på sådana ytor i trädraden är bilparkeringar, ytor för avfallshantering, in/utfarter till fastigheterna osv.

Park och natur

Naturmark och rekreationsskogar konstateras vara en brist på Teg i stort. Planområdet tar i anspråk den sista sammanhängande gröna korridor som idag förbinder Öns och älvslandskapets naturmark med Röbbäckslätten. Att planprogrammet bekräftar befintlig skogsmark inom två områden i planen som NATUR/PARK är positivt. Dessa områden är fortsatt tänkt att behålla sin naturskogskaraktär men mindre anläggningar och platser för ökade sociala kvaliteter (som tex sittplats, grillplats och lekinslag) planeras att infogas i naturmarken med hänsyn till naturvärdena. Delar av område 1 NATUR/PARK är dock privat mark och är därmed är inte tillgängligt för allmänheten i hela sin utsträckning.

Vikten av att tillskapa gröna stråk till omkringliggande rekreationsområden som tex älven och slätten är en viktig åtgärd för att kompensera för bristen på naturmark och rekreationsskogar på Teg. Då planområdet tar i anspråk den sista sammanhängande gröna länken som idag förbinder Öns och älvslandskapets naturmark med Röbbäckslätten önskas utökat resonemang kring hur planprogrammet uppnår översiktsplanens mål om gröna attraktiva kopplingar från stadsdelarna mot älven samt mellan älven och slätten. Parken önskar se förtydliganden gällande:

- Söderslättsvägens konsekvenser för det nord-sydliga gröna stråket/korridoren och landskapsbilden, i och med att nya Söderslättsvägen kommer skära tvärs genom den skogsbevuxna drumlinen och dess höjdkurvor.
- Hur föreslagen typsektion för nya Söderslättsvägen bedöms uppnå funktionen grönt stråk samt hur nya Söderslättsvägens möte med industriområdet ska hanteras för att stärka Söderslättsvägen som grönt stråk.

Kommentar

Trafik och gata

Planprogrammets inriktning är att stärka hållbara färdssätt såsom gång-, cykel- och kollektivtrafik. I det fortsatta detaljplanearbetet kommer frågor om restidskvoter, trafikstruktur samt bebyggelsens placering och utformning att analyseras mer ingående. Detta omfattar bland annat hur den planerade Söderslättsvägen och den angränsande bebyggelsen kan utformas för att ge god framkomlighet för hållbara färdssätt och hur kopplingarna mot det befintliga villaområdet kan förbättras för att underlätta hållbara resval. Området ska samtidigt utformas platseffektivt, vilket innebär att vändplaner i möjligaste mån undviks och att gatorna utformas så att de stödjer angöring och ett välfungerande trafikflöde. Sammantaget ska strukturen bidra till en sammanhållen och integrerad stadsdel.

Drift och underhåll

Synpunkten om begränsade snöupplagsytor och behovet av effektiva lösningar för vinterväghållning är noterad. Frågan kommer att hanteras vidare i detaljplaneprocessen, där utformningen av gaturum, vegetationsremsor och placering av funktioner som parkering, avfallshantering och in- och utfarter utreds mer detaljerat tillsammans med trafikplanerare från tekniska nämnden. I det skedet säkerställs att tillräckliga ytor för mellanlagring av snö kan skapas och att antalet utlastningar minimeras för att begränsa miljöpåverkan, buller och kostnader.

Park och natur

Det stämmer att delar av område 1 utgör privat mark och därmed inte är fullt tillgängligt för allmänheten. Planprogrammet skapar dock förutsättningar för att den del som avses bli allmän platsmark kan säkerställas i kommande detaljplaner. Detta förutsätter att kommunen förvärvar den berörda privatägda marken. Ett sådant markförvärv skulle möjliggöra att området långsiktigt kan tillgängliggöras och därmed förbättra rekreativa värden jämfört med dagens situation.

Planprogrammets ambition är att stärka de gröna kopplingarna i linje med översiktsplanens mål. Även om planprogrammet innebär att den befintliga sammanhängande gröna länken förändras, skapas nya strukturer som ska säkerställa fortsatt kontakt mellan stadsdelarna, älven och slätten.

Programbeskrivningen har kompletterats med information om Söderslättsvägens påverkan på den nord-sydliga gröna korridoren och att den nya dragningen av Söderslättsvägen innebär ett ingrepp i den skogsbevuxna drumlinen. Utgångspunkten är att utforma Söderslättsvägen så att befintligt grönt stråk samt den gröna korridoren bibehålls och fortsatt fungerar som en sammanhängande ekologisk och rekreativ länk. Därav kan behovet av en specifik passage uppkomma, vilket behöver utredas vidare i kommande planskede.

BRAND- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN / BRANDFÖRSVAR

Brandförsvaret har i detta skede inga synpunkter på planprogrammet för Söderslätt, inom Teg, dnr BN-2018/00076. Eventuella behov av brandposter mm kommer att anges i kommande detaljplaneskede.

UMEÅ ENERGI AB

Bredbandsledningar

Inget att erinra.

Fjärrvärmeledningar

De tekniska och ekonomiska förutsättningar avgör om det möjliggör anslutning av byggnader till fjärrvärmenätet, inget övrigt att erinra.

Elledningar, Elnät

Luftledningen som beskrivs under kapitel "Teknisk infrastruktur" i programbeskrivningen är, som det nämns, planerad att i framtiden raderas. Delar av den projektserie som behövs för att radera luftledning och station är utförda, medan andra delar fortfarande ligger i planeringsskedet. Den station som ersätter den äldre stationen är byggd och driftsatt men det finns fortsatt ett beroende till andra projekt för att kunna radera både luftledning och transformatorstation.

Sträckan med luftledning kan delas upp i två.

1. Sträckan över ön är planerad att raderas och istället ersättas av markkabel, denna förläggning är beroende av framskridandet av kommunens planer för området Ön och den detaljplan som tas fram.



2. Luftledning, samt transformatorstation, inom planprogrammet kan först raderas efter genomförandet av andra projekt som tar bort beroendet av dessa delar i vår anläggning. Ledning och transformatorstation planeras att raderas runt 2030 men ett flertal projektberoenden finns som kan skjuta den tidplanen framåt i tiden. Som tillägg raserades en av de två linjerna under våren.



För hela planområdet så kommer man att behöva bygga ett helt nytt elnät 10kV samt 0,4kV för att kunna försörja och ansluta området. Det innebär att man behöver avsätta markområden för nya nätstationer samt bereda plats för ledningar så att detta möjliggörs.

Kommentar

Kommunen noterar och bekräftar det komplexa projektberoendet och tidsaspekten för rasing av luftledningen och den kvarvarande transformatorstationen. Programbeskrivningen kompletteras med information för att förtydliga att genomförandet är beroende av andra projekt. Den angivna tidplanen (runt 2030) med osäkerhetsfaktor kommer att beaktas i det fortsatta plan- och genomförandearbetet.

Kommunen bekräftar behovet av ett helt nytt elnät för att försörja det framtida området. Kommunen åtar sig att i kommande detaljplanering avsätta nödvändiga markområden för nya nätstationer och säkra plats för ledningsdragningar, i enlighet med kraven för att möjliggöra utbyggnad. Programhandlingarna kompletteras med information kring behovet av nytt elnät.

UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB (VAKIN)

Umeå Vatten

Området ingår ej i verksamhetsområde för varken vatten, spillvatten eller dagvatten.

Det är bra att en dagvattenutredning tas fram då utrymme för renande och fördröjande dagvattenanläggningar kommer att behöva avsättas. En övergripande VA-utredning bör tas fram för att säkerställa hur och vart VA-ledningar ska avsättas samt hur området etappvis ska byggas ut gällande VA-infrastruktur.

Avfall och återvinning

Eftersom det inte är anggett vart avfallsutrymmena kommer lokaliseras lämnas ett generellt yttrande.

För att Vakin Hushållavfall ska kunna yttra sig om avfallshantering måste vi från ett tidigt skede ha ett förslag på hur avfallshantering ska utföras. Enligt programbeskrivningen finns två olika scenarion för dragningen av vägar in och ut ur området och därav är det i nuvarande skedet oklart hur sophämtning ska ske inne på området. Detta eftersom sophämtning kräver vändmöjlighet inne på fastighet om genomfart saknas.

Oavsett vilket scenario som väljs för områdets vägdragning måste Vakins anvisningar för avfallshantering och återvinning följas. Detaljplanen bör därav i ett tidigt skede planera för att sopbilen bl.a inte passerar entréer vid sophämtning, att gatutömning undviks, att transportvägar samt uppställningsplatser är rätt dimensionerade och att vändmöjligheter finns.

Områdets lokalgator föreslås ha cykelparkeringar närmast bebyggelsen, dessa parkeringar får inte inkräkta på transportvägen eller uppställningsplatserna för sopbilen. Detta gäller även vid in och utfarter. Sopbilen kräver en fri höjd på 4 m och vid hämtning med sidlastande fordon 4,7 m.

Vakin förordar att angöringsfickor för sopbilen planeras in i anslutning till uppställningsplatserna till eventuella miljörum så att hämtningspersonalen kan utföra tömningarna obehindrat utan att hindra trafiken i området.

Generell information

Om hämtningspersonalen drar eller skjuter tunnan från miljörum fram till sopbilen ställer detta krav på jämna hårdgjorda ytor utan kanter samt att dragvägen snöröjs samt halkbekämpas vintertid och i övrigt är obehindrad. Det får inte finnas trottoarkanter, trösklar eller andra ojämnheter som kan påverka avfallshämtarnas arbetsmiljö. Dragvägen från miljörum till sopbilen ska vara så kort som möjligt, max 10 m.

Se Vakins anvisningar för detaljerade krav. Transportvägen ska vara minst 5,5 meter bred om körning i båda riktningarna förekommer, om parkering förekommer måste vägen vara bredare. Om vägen är mötesfri och det inte finns parkerade fordon kan vägen vara smalare, dock minst 3,5 meter bred. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden. Snövallar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Längs hela transportvägen, fram till hämtningsfordonets uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4 meter.

Vid uppställningsplatsen ska det vara en fri höjd på 4 meter, om hämtning sker med baklastande sopbil, 4,7 meter. Genomfart eller tömning ska av säkerhetsskäl inte ske utanför entréer eller lekplatser. Vid transport, tömning och eventuell vändning ska det vara fri sikt och god framkomlighet. Om sophämtning ska ske inne på fastighet måste det finnas genomfart eller vändmöjlighet för sopbilen. Vändplan ska ha en diameter på minst 18 meter. Alternativ till detta kan vara en vändplats eller en trevägskorsning som möjliggör en T-vändning, se bild 1 och 2.

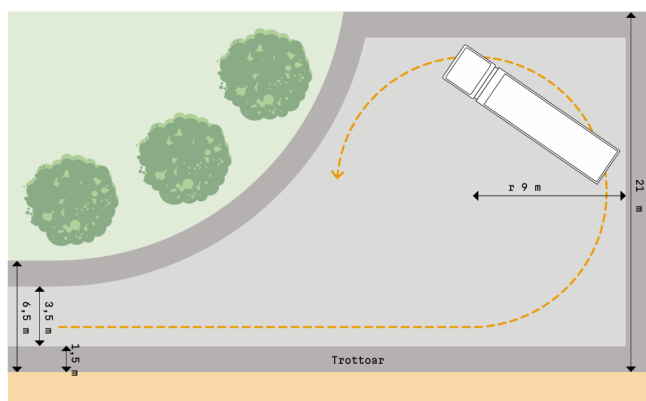


Bild 1

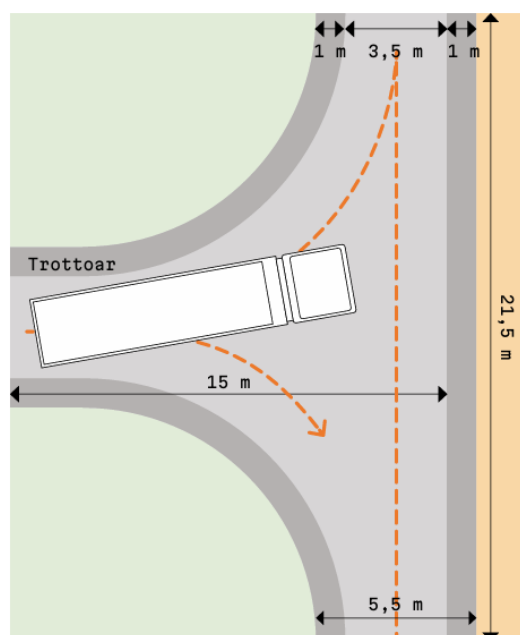


Bild 2

Från 1 januari 2027 är det obligatoriskt för alla fastigheter att sortera ut förpackningsavfall. De fraktioner som ska sorteras ut är matavfall, restavfall samt förpackningar så som papper, plast, metall, färgat glas och ofärgat glas. Dimensionera avfallsutrymmena för varannan veckas hämtning. Dimensionera gärna soprummen för att inrymma möjligheter för återbruk samt utrymme för andra fraktioner som på grund av framtida lagkrav kan bli aktuella att samla in i framtiden.

Kommentar

Programhandlingarna revideras så att det framgår att området inte ingår i befintligt verksamhetsområde samt att utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen krävs i takt med detaljplanens etapper. Programbeskrivningen kompletteras även med informationen att kommunen avser att utöka verksamhetsområde så att området inkluderas.

En övergripande VA-utredning har ej bedömts nödvändig i detta skede då en sådan kräver en mer detaljerad och fastlagd struktur. Kommunen konstaterar att planprogrammets övergripande karaktär, särskilt avseende vägdragningar och bebyggelsestruktur, inte möjliggör en fullständig övergripande VA-utredning i detta skede. Kommunen bekräftar dock att VA-frågorna är centrala och att man i det kommande detaljplanearbetet kommer att fokusera på att säkerställa lokalisering av ledningar, utbyggnadsordning och tekniska förutsättningar i löpande samråd med Vakin.

Kommunen bekräftar att kraven gällande avfallshantering och återvinning måste uppfyllas i det framtida området. Valet av vägdragning (genomfart eller vändmöjlighet) som krävs för sophämtning kommer att styras av de valda scenarierna för områdets trafikstruktur. Kommunen kommer att säkerställa att kommande detaljplaner avsätter tillräckligt med mark/utrymme för att uppfylla Vakins riktlinjer avseende dimensionering, transportvägar och vändmöjligheter i enlighet med Vakins anvisningar, samt kommande lagkrav (inklusive utsortering av förpackningsavfall).

UMEÅ KOMMUNFÖRETAG AB

Umeå Kommun Företags synpunkt är att om man någon gång i framtiden vill trafikera nya Söderslättsvägen med kollektivtrafik är det viktigt att vägbredden är 7,5 meter. Nu är det svårt att förstå om det ska bli en lokalgata med 6 meters vägbredd eller en genomfartsgata med 7 meters vägbredd, dock är inget av förslagen 7,5 meters vägbredd.

Kommentar

Kommunen bekräftar att Söderslättsvägens körbanebredd i planprogrammet föreslås vara 7,5 meter för att möjliggöra framtida kollektivtrafik. En 7,5 meter körbana redovisas i programbeskrivningen och kommer att möjliggöras i kommande detaljplan/detaljplaner.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Historik och beskrivning

Området ligger i direkt anslutning till Byggnadsordningen för Teg. Utifrån historiskt kartmaterial är framgår tydligt en stark agrar profil för området. Dessvärre är underlaget för kulturhistoriska värden på platsen bristfälliga och de kulturhistoriska värdena är okända.

Nuvarande kulturvärden och skydd

Större delen av planområdet omfattas av detaljplan 2480K-P28/1969, där marken är avsedd för park och plantering samt för högspänningsledning. I den norra och västra delen gäller istället detaljplan 2480K-P77/1962. Den norra delen är planlagd för bostadsändamål, medan den västra delen fortsatt är avsedd för park och plantering. Planerna är dock föråldrade.

Kulturvärden har tillkommit sedan dessa togs fram då befintliga byggnader börjar kunna sättas in i en historisk kontext. Därtill har synen på kulturhistoriskt värde utvecklats och breddats sedan dess.

Västerteg 13:12

Området har länge använts för jordbruk. Fastigheten Västerteg 13:12 är en av de få fastigheter som ligger placerad efter den äldre organiska strukturen. Gården är möjligen äldre än byggnaderna var för sig. Vid en snabb överblick är det tydligt att det saknas kulturmiljöunderlag för att erforderligt kunna beskriva och hantera kulturvärden.

Österteg 2:78

Huvudbyggnaden är utpekad som kulturhistoriskt värdefull i Umeå kommuns Byggnadsordning för Teg. Den är uppförd i början av 1800-talet och har senare kompletterats med ett trapphus mot gårdsplanen samt en frontespis mot Ringvägen. Byggnaden är en parstuga i gårdsgrupp, belägen på en höjd i det annars flacka landskapet, vilket framgår av ortofoto i Figur 17 i Planprogram Söderslätt. Karaktärsdrag som bidrar till byggnadens bevarandevärde inkluderar tvåkupigt lertegel på taket, locklistpanel, liggande fasspontpanel samt korspostfönster. Den skeva placeringen i förhållande till Ringvägen vittnar om dess ursprungliga placering i jordbrukslandskapet, vilket är en viktig del av det kulturhistoriska värdet. Huvudbyggnaden utgör tillsammans med andra äldre hus i stadsdelen Öst-Teg en viktig identitetsskapande miljö, där bebyggelsen ligger utspridd så som den en gång gjorde i det agrara landskapet.

Museets synpunkter

Planprogrammet för Söderslätt innebär en omfattande förändring av den övergripande markanvändningen i området, inklusive anläggandet av Söderslättsvägen och ny bostadsbebyggelse vid Österteg 2:78. Den föreslagna vägdragningen och den ökade exploateringen riskerar att kraftigt påverka den kulturhistoriska miljön negativt, både visuellt och kontextuellt. Omgivningen och de gröna stråken omkring den äldre bebyggelsen är en viktig del av dess värde, och en tätare stadsstruktur hotar att fragmentera och förvanska detta sammanhang.

Den kulturhistoriska miljön kring Österteg 2:78 ges ett tydligt skydd i kommande detaljplaner. Befintlig bebyggelse bevaras och integreras som värdebärande delar i den framtida stadsstrukturen.

Det finns en uppenbar risk att de kulturhistoriska värdena som knyter an till Österteg 2:78, grönstrukturerna och landskapsbilden försvagas eller går förlorade om inte särskild hänsyn tas i det fortsatta planarbetet.

Området kan också vara aktuellt för arkeologiska utredningar. Detta är det länsstyrelsen som beslutar om.

Förslag på åtgärder

En kulturmiljöanalys bör genomföras som underlag för fortsatt planering, i syfte att säkerställa att kulturhistoriska värden beaktas på ett tillräckligt sätt. Arkeologiska utredningar kan komma att bli aktuellt.

Kommentar

Kommunen instämmer i vikten av att bevara kulturhistoriska värden inom planområdet. Planprogrammet föreslår att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på fastigheten Österteg 2:78 bevaras.

Gällande museets oro för kontextuell och visuell påverkan på bevarandevärdet så är inriktningen att byggnaden på Österteg 2:78 ska integreras i planområdet. Kommunen kommer att fördjupa analysen av omfattningen av bevarandet av fastigheten. Detta inkluderar hänsyn till byggnadens närmiljö, gröna stråk och dess kontextuella placering i landskapet. Frågan kommer att utredas och fastställas i det kommande detaljplanarbetet.

Kommunen noterar synpunkten om bristen på kulturmiljöunderlag för Västerteg 13:12. Programförslaget har, efter samrådet, justerats i den norra delen av område 1 som omfattar fastigheten Västerteg 13:12. Inom detta område har område 6 tillkommit vilket redovisas som Bostäder/Natur. Syftet med ändringen är att planmässigt bekräfta den befintliga bostadsbyggnaden och dess hemvistzon. Fastigheten är i dag helt planlagd som park och plantering. Genom att lägga till användningen bostäder skapar planprogrammet förutsättningar för att i en kommande detaljplan göra den befintliga bebyggelsen planenlig. Påverkan på eventuella kulturvärden bedöms därför vara mycket begränsad i detta skede.

Eventuella behov och krav på arkeologiska utredningar kommer att hanteras i samråd med Länsstyrelsen i det fortsatta planarbetet.

YTTRANDE 1

Jag känner stor oro inför den ökande trafiken i samband med trafikomläggningen på N Obbolavägen avseende buller och antalet fordon som beräknas passera.

Kommentar

Kommunen noterar oron för ökad bullerpåverkan och trafikmängd på Norra Obbolavägen. Kommunen bekräftar att i samband med planläggning och eventuella trafikomläggningar eller förändringar av vägnätet har kommunen ett ansvar att säkerställa att gällande riktvärden för buller inte överskrids. Detta gäller både för befintliga och framtida bostadsfastigheter. Bullerfrågor kopplade till den framtida trafiklösningen kommer att utredas och hanteras i det fortsatta planarbetet för att säkerställa god boendemiljö. Se kommentar till Yttrande 2.

YTTRANDE 2

- Generellt så anser jag att husen som planeras att byggas längst söderut i området är alldeles för höga, bör vara max 5 våningar.
- Angående trafikutredningen. De tre väganslutningarna Norrut, från & till Söderslätt (Långgatan, Bigatan, Kläppgatan) bör vara cykel och gångväg med många belysningspunkter. Ej bilväg. Jag anser att alternativ scenario B är det klart bättre alternativet. Att leda in biltrafik i ett villaområde är inte en bra lösning. Styr biltrafiken Söderut istället i olika riktningar mot och genom industriområdet och mot E4:an och mot IKEA och mot Obbolavägen. Öka robusthet & kapaciteten genom att bygga fler på & avfarter längs E4:an, Söder om befintligt Industriområde. Tryggheten kommer inte att bli bättre med scenario A som det anges i programbeskrivningen sid 28, det är felaktig slutsats. Högre trafik, blandad transportslag med bil/motorfordon, cyklar, mopeder etc. kommer inte att upplevas tryggt. Att leda in fler fordon i ett gammalt villaområde med staket, häckar, dålig belysning, höga plogkanter vintertid, leder till trånga utrymmen och upplevelsen kommer inte vara trygghet för barnfamiljer & ungdomar, för äldre personer. Det är inte tryggt för någon, varken barn eller för fordonsförare.
- Bebyggelsen som planeras längs Långgatan & Ringvägen är alldeles för höga, och ligger för nära befintliga hus/fastigheter. Övergången från befintligt villaområde till det nya området Söder om Ringvägen blir för tätt bebyggt, det behöver vara en mjukare övergång, ta ut avståndet och sänk höjden på de nya fastigheterna Söder om Ringvägen/Långgatan.
- Kulturhistoriska byggnader och värdefulla byggnader bör bevaras för att värna det kulturhistoriskvärdet.

Kommentar

Gällande bebyggelsens höjder, avstånd och övergången mot befintligt villaområde så vill kommunen betona att programförslagets bebyggelsehöjder (2–7 våningar) utgår från Översiktsplanens strategiska mål om att skapa en tät kompakt och funktionsblandad stad (5-kilometersstaden) med effektiv markanvändning. Högre bebyggelse (6–7 våningar) föreslås därför i den södra delen, i anslutning till Söderslättsvägen och Norra Obbolavägen, där störst bullerpåverkan finns. Kommunen delar uppfattningen av att övergången mot det befintliga villaområdet i norr behöver utformas med särskild hänsyn. För att säkerställa detta föreslår planprogrammet att byggnadshöjderna ska trappa ner och vara som lägst (2 våningar) i norr mot Ringvägen och Långgatan. Kommunen bedömer att detta är en lämplig skala för att ansluta mot befintlig villabebyggelse och skapa den efterfrågade mjukare övergången. Detaljer gällande utformning, placering och volym av bebyggelse, samt avstånd till befintliga fastigheter, kommer att

studeras och avgöras mer ingående i detaljplaneskedet för att hitta en skala som harmoniserar med den äldre bebyggelsen.

Angående risker för otrygghet och trafikfara vid anslutning av biltrafik till befintliga lokalgator presenterar planprogrammet två scenarier, A och B, just för att belysa konsekvenserna av val av trafikstruktur. Trafikutredningen visar att den beräknade trafikökningen ligger inom nivåer som normalt förekommer på lokalgator i liknande stadsdelar. Enligt gällande trafikprinciper innebär en ny lokalgateanslutning inte per automatik en försämrad trygghet, eftersom lokalgator är avsedda att hantera blandade trafikslag i låg hastighet och med tydlig prioritet för gående och cyklister. I detaljplaneprocessen kommer utformningen av gaturummet att studeras mer ingående, inklusive siktförhållanden, vinterförhållanden och korsningspunkter. Vidare kan åtgärder som förbättrad belysning, tydligare gångstråk, avsmalningar och gestaltning av korsningar bidra till att skapa en trygg och säker trafikmiljö även vid en viss ökning av trafikflöden.

Den slutliga utformningen av trafikanslutningarna mot befintliga lokalgator kommer att fastställas i kommande detaljplanearbete, där de konsekvenser trafikutredningen pekat på kommer att utredas och bedömas närmare. Enligt Plan och bygglagen ska mark väljas som är lämplig för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. Utöver detta får planläggning inte medföra en olägenhet för människors hälsa. Buller är en sådan olägenhet där gällande riktvärden i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader ej får överskridas. Dessa krav måste uppfyllas i kommande detaljplaneprocess.

Gällande trafikstyrning söderut visar utredningen att biltrafikens främsta målpunkter är IKEA/Avion och Norra Obbolavägen, varför nya Söderslättsvägen föreslås som en avlastande länk för att styra bort trafik från bostadsgator. Planprogrammet möjliggör framtida kopplingar mot verksamhetsområdet i söder, men deras exakta utformning och funktion fastställs först i samband med områdets framtida omvandling. Förslag om ytterligare på- och avfarter längs väg E4 faller utanför planprogrammets geografiska avgränsning samt är Trafikverkets ansvar då det är en väg med statligt huvudmannaskap.

Kommunen instämmer i vikten av att bevara kulturhistoriska värden inom planområdet. Planprogrammet föreslår att den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden på fastigheten Österteg 2:78 ska bevaras. Den exakta omfattningen av bevarandeåtgärderna kommer att utredas och fastställas i det kommande detaljplanearbetet.

YTTRANDE 3

Jag anser att den planerade bebyggelsen är för omfattande. Det är för komprimerat, för höga hus och för många bostäder planderade på för liten

yta. Den behöver minskas med 50% för att fungera med mängden boenden och harmoniera med omgivningarna. De högsta husen är för höga och kommer att på flera sätt störa omgivningarna. Att genomföra detta skulle innebära att befintliga villaområden tappas sin känsla och kommer få svårt att smälta ihop med planerade bebyggelsen.

Jag anser även att viktiga ströv- & grönområden försvinner för de som idag bor på Söderstätt/Ön, detta argument förtärks av den planerade bebyggelsen på Ön.

Alternativet att göra kombinerade cykel- & bilvägar av Långgatan, Bigatan och Kläppvägen tror jag skulle medföra flera negativa effekter och ökat antal trafikfarliga situationer i kvarteren. Scenatio A i frågan känns som den är underbyggd utifrån felaktiga antaganden och slutsatser främst när det gäller trygghet. Barn, djur och familjer bör i möjligaste mån hållas fria från biltrafik i villaområdet. Trafiken i villakvarteret på Söderslätt är redan ett problem med fortkörande bilar, skarpa vinklar mycket och begränsad sikt. På hösten och vintern blir det ännu ännu farligare då det tillkommer extremt höga plogvallar och mörker. Fartgupp och blomlådor har inte tillräcklig effekt. Detta är skolväg för många barn. Nämnda gator anser jag borde vara prioriterade för gång- & cykeltrafikanter och hållas helt bilfria. Både utifrån dagens situation och även med tanke på ökade antalet boende i området.

Den nya bebyggelsen bör ligga i ytterkant av området mot söder. Jag tror även det skulle gynna utförandet, det estetiska och boende både i nya och gamla området om det planerades omfattande grönområden mellan Ringvägen/Långgatan och den nya bebyggelsen.

Kommentar

Kommunen noterar invändningen mot den föreslagna exploateringsgraden. Programmets inriktning är att skapa en tät, funktionsblandad stadsdel i enlighet med Översiktsplanens strategi. Se kommentar till Yttrande 2.

Angående boendekvaliteten och vikten av ströv- och grönområden så följer planprogrammet översiktsplanens målsättning om att anlägga nya tätbyggda blandstadskvarter intill äldre kvarter, så att staden gradvis växer samman till ett mer sammanhängande stadslandskap. För att uppnå detta kan kommunen inte tillmötesgå önskemålet om ett större sammanhängande grönområde mot Ringvägen/Långgatan. Den nya bebyggelsen placeras mot både norr och söder för att uppnå effektiv markanvändning nära infrastruktur, samtidigt som den högsta bebyggelsen är förlagd till söder. Förslaget innebär dock att kommunen bevarar stora delar av programområdet som naturområde, bland annat för att skydda dess dokumenterade naturvärden och betydelse som strövområde. Behovet av en skyddande och mjuk övergång med grönstruktur mot Ringvägen/Långgatan kommer att analyseras i detaljplaneprocessen, där även en mindre kvarterspark föreslås inkluderas i bebyggelsestrukturen enligt programförslaget.

Kommunen noterar den uttalade oron för trafikfara, trygghet och de speciella vinterförhållandena. Se kommentar till Yttrande 2.

YTTRANDE 4

Jag flyttade till Söderslätt från Stockholm hösten 2016. Vi tyckte att vi hade hittat världens mysigaste område att bo i, med hästar som gnäggas, rusar fram och tillbaka i sina hagar samtidigt som man känner sig mitt i smeten med inflygande plan och närheten till centrum.

Det kändes som ett fruktansvärt slag i magen när vi fick reda på planändringarna. De första planerna i vaga ordalag som "flerbostadshus, inte villor". Allra helst såg jag hästarna återvända och planerna skalas ner till några radhus, eventuellt 3 våningshus. Jag tycker inte alls att 7-våningshus passar in här, inklämda mellan industriområde och villor. Jag har ett par synpunkter jag inte fick svar på utifrån handlingarna:

- Tydliga riktlinjer/regler för övergången till de höga husen
- Anslutningen/anslutningarna till Ringvägen
- Geoteknisk utredning / Riskanalys grundläggnings arbetet

1. Gradvisa övergången

Er idé om en gradvis övergång tycker jag låter vettig, men vag. Med en privat byggherre som kommer vilja bygga ut maximalt, undrar jag hur processen för bygglov inom detaljplanen kommer se ut? Kan man skriva in en gradient för max höjd med utgång från befintlig bebyggelse eller liknande? Vid en sådan höjdskillnad som 5 - 30 meter, kan det ha en markant inverkan för ens fria sikt, (speciellt i söderläge) om ett 7 våningshus smälls upp även om det blir en bit från tomtgränsen. Solen är ju redan nu en bristvara så här långt norrut. Detta är var jag oroar mig mest för var gäller möjlig värdeminskning av min fastighet.

2. Väganslutning Ringvägen

Av de två alternativen förespråkar jag och högst troligen alla boende på Söderslätt alternativ B. De negativa effekterna med otrygga gångvägar ger jag inte mycket vikt. Idag när jag går på promenad ~kl 21 en vardagskväll på Söderslätt kan jag gå 30 minuter på vägarna utan att möta en enda person. Att för den skull orsaka en massa genomfartstrafik och Närmare bilväg till Avion för hela Söderslätt är ju direkt skadligt för trivseln i hela området. Enligt trafikutredningen kan ju den problematiska anslutningen till Norra Obolavägen enkelt förbättras med en dubbelfil i sydlig riktning och alternativa vägar finns ju via utfarten till Marknadsgatan vid en eventuell olycka. Om man skall främja alternativa färdssätt är de 3 nya anslutningarna till Ringvägen ett steg i fel riktning.

Många jag känner som bor på Söderslätt väljer att gå eller ta cykeln till Avion, då det är så lång väg runt med bilen, valet blir enkelt. Men med en

genväg Ringvägen - Nya Söderslättsvägen kommer många välja bilen, speciellt när elbilar blir mer vanligt och man inte längre behöver tänka på miljöinverkan på samma sätt.

Ökad trafik på Ringvägen ansluter delvis till punkt 3. Var jag anser att en noggrann geoteknisk undersökning bör göras innan byggstart, kanske även innan det tas beslut. I min lilla lätta villa 1,5 plan, platta på mark skakar hela huset när ett lite tyngre fordon kör förbi. När min tvättmaskin i tvätt-rummet (sydöstra delen av huset) sprang läck, rann inte vattnet mot golvbrunnen, utan precis tvärtemot ut mot vägen. I vårt badrum (nord/nordvästra delen av huset) när jag tog bort badkaret inför renovering, noterades att även där lutade golvet ut mot vägen. Dessa två golv som lutade felaktigt åt samma håll, samt det faktum hur vibrationerna från vägen fortplanter sig i hela huset gör mig orolig för 2 saker; ökad trafiks- samt grundläggningsarbetets potential för att skada huset.

3. Geoteknisk undersökning / Riskanalys för grundläggningsarbete

Jag har bott bredvid en byggarbetsplats förr. Inget jag ser fram emot. Då har det inte varit mitt eget hus. Min villa står på gjuten platta, ingen källare. Ändå har den spruckit och som jag skrev under förra stycket verkar huset satt sig flera grader mot vägen. Jag anser att det bör göras en riskanalys/geoteknisk undersökning i ett tidigt skede.

Kommentar

Kommunen noterar invändningen mot exploateringsgrad och höjder. Programmet inriktning utgår från Översiktsplanens mål om förtätning. Se kommentar till Yttrande 2.

Angående reglering av byggnadshöjder så hanteras det via bestämmelser i kommande detaljplan/detaljplaner. Planprogrammet utgör ett strategiskt underlag för den kommande detaljplaneringen. Regleringen av byggnadshöjder i efterföljande detaljplaner kommer delvis att baseras på de principer som anges i planprogrammet, men även på de mer detaljerade utredningar som genomförs i detaljplaneskedet, såsom skuggstudier där bland annat påverkan på ljusförhållanden och sikt för befintliga fastigheter studeras. Detaljplanerna kommer därefter anpassas med syfte att minimera olägenheten för berörda fastigheter och uppfylla Plan- och bygglagens krav på lämplighet och hälsa.

Frågan om eventuell värdeminskning är en civilrättslig fråga som inte kan regleras inom ramen för planprocessen. Bestämmelser om ersättning finns i 14 kap. plan- och bygglagen där utgångspunkten är att ersättning endast utgår om pågående markanvändning avsevärt försvåras. Att omgivningen förändras i enlighet med kommunens långsiktiga planering för tätortsutbyggnad anses normalt vara en sådan förändring som en fastighetsägare har att räkna med.

Sakfrågor om buller, skugga och insyn utreds fördjupat i kommande detaljplaneskede. En förutsättning för att en plan ska antas är att den inte innebär en betydande olägenhet för omgivningen (PBL 2 kap. 9 §). Om utredningar visar på oacceptabel påverkan kommer förslaget att justeras eller skyddsåtgärder vidtas för att säkerställa en god livsmiljö.

Kommunen noterar stödet för Scenario B. Se kommentar till Yttrande 2.

Gällande oron för fastighetsskador, vibrationer och sättningar så kommer de geotekniska förutsättningarna för området bedömas i detaljplaneskedet. Om sakkunnig bedömer att ytterligare geotekniska utredningar krävs för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse kommer sådana att genomföras inom ramen för detaljplanen. Generellt beror vibrationer på grundläggningsmetod och byggnadskonstruktioner, vilket normalt sett inte regleras i en detaljplan eftersom detaljplanen i huvudsak inte ska reglera de tekniska krav som ställs i Plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler.

Det ankommer på byggherren att i genomförandeskedet utföra riskanalyser för grundläggningsarbeten (inklusive vibrationer), samt vid behov vidta åtgärder i syfte att skydda befintlig bebyggelse. Byggherren ansvarar för att byggnationen inte orsakar skador på angränsande fastigheter, vilket följs upp och prövas inom bygglovsprocessen.

YTTRANDE 5

Enligt detaljplaneförslaget blir vi närmsta granne med cirkulationsplatsen/rondellen Söderslättsvägen - Nya Öbron - Norra Obbolavägen. Det skulle innebära kraftig påverkan på vår boendemiljö i form av miljö-störningar med avseende på buller, luft, ljusbländning och vibrationer under såväl byggtid som permanent. Detta har vi tidigare beskrivit i synpunkter beträffande detaljplaneförslag för ön 1:96 m.fl, Norra Ön.

Inför det aktuella planprogrammet för Söderslätt vill vi tillägga följande:

- T.ex. att placera några lägre hus och träd som ramar in området mot Norra Obbolavägen ger en mjukare inramning av bostadsområdet. Sjuvåningshus i direkt anslutning mot Norra Obbolavägen känns inte särskilt lockande.
- Ett extra inkommande körfält på Norra Obbolavägen kan inte alltid underlätta utan ibland till och med öka väntetider och köer.
- Östra sidan av Norra Obbolavägen är trafikmässigt belastad vilket innebär att bulleråtgärder måste tas fram så att riktvärdet inte överskrids för befintlig bebyggelse längs vägen, dvs Flottargatan, Björkågatan.
- Ett dagvatten dike på programområdet som leder in mot kvarteret Sorteraren öster om Norra Obbolavägen måste åtgärdas då det

redan nu leder till vattensamlingar och översvämningar i ett vattensjukt område.

Kommentar

Kommunen noterar den uttalade oron för miljöstörningar vid den planerade korsningspunkten mellan Norra Obbolavägen, den planerade Söderslättsvägen samt koppling till Ön. Miljöhänsyn och skydd mot olägenheter är ett centralt krav i planprocessen varav påverkan på befintlig miljö i form av buller, ljusbländning, luftkvalitet mm kommer behandlas i kommande detaljplaneprocesser. Se kommentarer till Yttrande 1 och Yttrande 2.

Kommunen noterar önskemålet om en mjukare och lägre inramning mot Norra Obbolavägen. Planprogrammet har lagt den högsta bebyggelsen i söder/öster för att uppnå en effektiv markanvändning nära befintlig infrastruktur. Bebyggelsens utformning kommer att analyseras i detaljplaneskedet med syfte att skapa en inbjudande entré till området, en god ljud- och ljusmiljö, samt att säkerställa en väl avvägd anpassning till den omgivande bebyggelsen och landskapet.

Kommunen noterar synpunkten om den föreslagna trafiklösningen med ett extra körfält för Norra Obbolavägen. Trafikutredningen för området konstaterar att år 2040 kommer den trafikökning som Trafikverket prognostiserar i samhället att leda till att belastningsgraden överskrids för planerad korsningspunkt vid Norra Obbolavägen. Planprogrammets föreslagna exploatering bidrar till denna kapacitetsbrist, men det är den allmänna trafikökningen som är den huvudsakliga orsaken till att kapaciteten överskrids. Utredningen visar att ett extra körfält är en effektiv lösning för att hantera den framtida kapacitetsbristen. Kommunen avser i detta skede inte att vidta några omedelbara åtgärder på Norra Obbolavägen då kapacitetsbristen förutspås på lång sikt. Vilken teknisk åtgärd som kommunen väljer i framtiden kommer då att utredas i detalj. Utredningen i planprogrammet påvisar enbart att ett extra körfält är en möjlig och effektiv lösning.

Kommunen bekräftar att bullerutredningen i detaljplaneskedet måste omfatta all befintlig bebyggelse som kan komma att påverkas av planförslaget, samt trafiken den genererar, oavsett om bebyggelsen ligger inom eller strax utanför planområdet. Detta görs för att säkerställa att riktvärden inte överskrids på grund av den nya trafiklösningen.

En dagvattenutredning har tagits fram och inkluderats i planprogrammet efter samrådet. Utredningen presenterar lösningar för hur det dagvatten som uppstår inom programområdet ska kunna hanteras. Dagvattenlösningarna får inte leda om dagvattnet till annan fastighet, utan ska säkerställa att det tas om hand inom området och att befintliga miljökvalitetsnormer inte försämras. Recipient för dagvattnet är Umeälven, vilket innebär att föreslagen dagvattenhantering ska kunna avleda dagvatten till recipienten utan att påverka angränsande fastigheter.

Utredningen presenterar två alternativa placeringar för en dagvattendamm i programområdets östra del och utgår från att ett nytt dagvattenledningsnät byggs ut inom området samt en ny ledning till Umeälven. Den föreslagna dagvattenhanteringen är principiell och kommer att utredas mer detaljerat i den fortsatta detaljplaneprocessen.

YTTRANDE 6

Den del som tas i anspråk av vår mark för Huvudgata vill vi ha dubbelt så många kvm i utbyte av kommunens mark i anslutning till våran mark i östlig riktning, eftersom marken närmast huvudgatan inte kommer vara byggbar. - Det är för stor del av våran mark som planeras som natur/park vi vill ha hela våran mark planlagd för Bostäder

Kommentar

Kommunen noterar önskemålet om markutbyte och ersättning. Frågan om eventuellt markutbyte, ersättning och inlösen av mark är en fastighetsrättslig fråga som inte hanteras inom ramen för planprocessen (planprogrammet eller detaljplanen). Dessa frågor hanteras i en särskild process mellan fastighetsägaren och kommunen. Kommunen noterar dock att den planerade huvudgatan (Söderslättsvägen) förväntas gynna en exploatering av fastigheten genom att förbättra tillgängligheten. Den exakta placeringen av huvudgatan är ännu inte fastlagd i detalj. Omfattningen av det markområde som eventuellt behöver tas i anspråk kommer att fastställas i den kommande detaljplaneprocessen.

Kommunen noterar synpunkten om önskad markanvändning. Planprogrammets förslag att peka ut delar av fastigheten som natur/park grundar sig på behovet av gröna stråk och rekreation och omhändertagande av naturvärden inom programområdet. Detta är ett nödvändigt avvägande för att uppfylla Plan- och bygglagens krav på lämplig miljö. Kommunen anser att den nuvarande avvägningen mellan exploatering och naturmark är väl motiverad och avser därför inte att ändra inriktningen för den utpekade natur-/parkmarken i detta skede. De exakta avgränsningarna mellan naturmark och kvartersmark (bostäder) kommer att fastställas i den kommande detaljplaneprocessen.

YTTRANDE 7

Planprogrammet (och även trafikutredningen) nämner inte att för cykeltrafik från de östra stadsdelarna (Tomtebo, Ålidhem, etc) blir den nya vägen den bästa för genomfartstrafik mot Söderslätts handelsområde, den trafiken som idag går över Ringvägen och kommer att flytta till den nya vägen. Det borde säkerställas att det blir en bra utformning av genomfartscyckling och inte bara tänka på den tillkommande trafiken från de nya

bostäderna. En gen och säker cykelväg skulle kanske hjälpa till att lyfta över lite fler resenärer till att cykla? Speciellt med de nya cykelbroarna till Ön som gör det närmre till andra områden också.

Kommentar

Kommunen instämmer i bedömningen att den nya infrastrukturen kommer att etablera Söderslättsvägen som en central länk för regional cykeltrafik mellan östra stadsdelarna och Söderslätts handelsområde samt vidare. Programförslaget har tagit höjd för detta genom att prioritera ett generöst och säkert cykelstråk. I den föreslagna gatusektionen för Söderslättsvägen reserveras en 6 meter bred gång- och cykelväg på norra sidan (för genomfartstrafik) samt en 3 meter bred gångväg på södra sidan. Denna utformning syftar till att aktivt främja cykelpendling och säkerställa en hög kapacitet och säkerhet för all cykeltrafik, både tillkommande och genomgående.

YTTRANDE 8

Hej! Har bara tittat lite snabbt men sju våningar i anslutning till villaområdet känns ju väldigt överdrivet.

Såg den kände arkitekten Gert Wingårdh på tv4 för ett år sedan där han sa att man numera skapar mer parker och att det är slut på förtätningen av storstäder, men det gäller verkligen inte Umeå (Teg).

Bra att ni behåller grönområdena förutom ställverket. Vilken vansinnig bygghöjd är tänkt där, flyget sätter väl förhoppningsvis stopp?

Annars är det väl bra tänkt att höja successivt desto längre ifrån man kommer villorna. Men har ni verkligen tänkt tillåta (bygga för) trafik in mot Bondegatan, Åldermansvägen (Karlavagnen), Vintergatan och ut på Tegsvägen? Lär bli ordentlig trafikstockning N.obbolavägen och korsningarna Ringvägen o Söderslättsvägen. Lycka till men bygg inte så högt samt ha cykel och gångvägar mot Ringvägen.

Kommentar

Kommunen noterar synpunkterna. Planprogrammets höjder och trappning mot befintlig bebyggelse besvarats i kommentarer till Yttrande 2, 3 och 4.

Gällande området som idag utgörs av ställverket har föreslagen markanvändning ändrats efter samrådet, från Bostäder/Park till Natur/Park. Området har även utökats och angränsar nu mot det utpekade området för bostäder (område 3). Därav möjliggör planprogrammet inte längre bostadsbebyggelse inom område 2.

Genom denna förändring säkerställs att ytan långsiktigt kan utvecklas som park- och naturmark. Den utökade parkytan skapar en tydligare och mer sammanhängande koppling mellan den befintliga parken och det nya bostadsområdet. Detta bidrar till att området blir mer tillgängligt för boende och besökare och ger förutsättningar för en mer kvalitativ och sammanhållen parkmiljö med högre rekreativa värden.

Kommunen noterar oron för att trafik ska ledas in i Söderslätts bostadsområde. Det klargörs att planprogrammet enbart pekar ut möjliga trafikkopplingar mot de befintliga lokalgatorna Kläppvägen, Bigatan och Långgatan. Det är ännu inte fastställt om de föreslagna kopplingarna kommer att utformas som lokalgator eller endast som gång- och cykelvägar. Se kommentarer till Yttrande 2.

YTTRANDE 9

Generell synpunkt

Under avsnittet Vision nämns Alla ska vara med! som en av sex utvecklingsstrategier med fokus på bl.a. barn och ungdomar. En viktig del för att skapa trygghet och inkludering för barn och ungdomar, anser vi, är starkt sammankopplat till gemensam lek och rörelse. Alltför ofta i dagens nybyggda områden åsidosätts lekplatser för barn och ungdomar. Vi föreslår därför att inte endast värna om grönområden utan även fokusera på hur man kan skapa områden där barn och ungdomar har möjlighet att träffas, i olika åldrar, för gemensam rörelseglädje. Exempelvis, likt Ålidhems fotbollsplan, genom en mindre inhägnad konstgräsplan som kan erbjuda både fotboll och basket där framförallt ungdomar i varierande åldrar kan skapa gemenskap genom sport eller större lekplatser som "båtlekparken"/söderslättsparken där barn, stora som små, erbjuds lek i en varierande lekplats med både gungor, klätterställningar och sandlådor.

Synpunkt gällandetrafiklösning – Utbyggnadsscenario B

Vi föredrar Utbyggnadsscenario B, då det innebär en mer integrerad och hållbar trafikstruktur. Särskilt uppskattar vi följande aspekter:

- Tre nya kopplingar i nord-sydlig riktning som binder samman planprogramsområdet med nya Söderslättsvägen, vilket främjar god tillgänglighet för fotgängare och cyklister.
- Förslag om vägkopplingar till verksamhetsområdet i söder, vilket stärker områdets funktionalitet och möjliggör smidigatransporter utan att belasta det lokala vägnätet i onödan.

Vi anser att detta scenario främjar både trafiksäkerhet (många barn som rör sig inom nuvarande villaområde), hållbar mobilitet och god stadsintegration, samtidigt som det minskar risken för trafikstörningar i det befintliga bostadsområdet.

Synpunkt på planerat byggområde i direkt anslutning till vår tomt

Vi som bor i direkt anslutning till det planerade byggområdet vill framföra vår önskan om att området närmast vår tomt utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsen. För att skapa ett varsamt möte mellan gammalt och nytt föreslår vi att:

- Byggnadshöjderna trappas ner mot norr, där vår tomt är belägen, så att de lägsta byggnaderna placeras närmast oss.
- Volym och skala på den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga strukturen, så att området upplevs som sammanhängande och inte domineras av stora byggnadskroppar.

Vi ser helst villor eller grönytor i direkt anslutning till vår tomt, vilket skulle bidra till en mjukare övergång och bevara områdets karaktär. Vi hoppas att dessa synpunkter beaktas i den fortsatta planeringen för att skapa en trivsam och väl integrerad boendemiljö.

Synpunkt gällande placering av natur- och parkområden

Vi vill framföra att det är otillräckligt att koncentrera natur- och parkområden enbart till område 1 och 5. För att skapa en mer harmonisk och inkluderande stadsstruktur föreslår vi att grönområden planeras mer spritt inom bostadsområdet, särskilt längs den befintliga bebyggelsen. Detta är särskilt viktigt i område 5, som angränsar till ett industriområde och därmed har begränsad nytta av större sammanhängande parkytor. Istället skulle mindre, välplacerade gröna ytor inom bostadsområdet bidra till:

- En mjukare övergång mellan gammal och ny bebyggelse.
- Ökad trivsel och rekreationsmöjligheter för boende.
- Förbättrad visuell och ekologisk kvalitet i hela området.
- En mer inkluderande och tillgänglig grönstruktur.

Vi hoppas att detta perspektiv beaktas i den fortsatta planeringen för att säkerställa en väl avvägd och hållbar utveckling av området.

Kommentar

Kommunen instämmer i vikten av att planera för en aktiv och inkluderande miljö för barn och ungdomar, i linje med strategin Alla ska vara med! Förslaget i planprogrammet inkluderar avsättande av en kvarterspark som syftar till att skapa en mötesplats och en lek- och rörelsemiljö. Programförslaget anger även att område 2 kan användas antingen för bostäder eller som en utökad parkyta. Beslut om den slutliga markanvändningen (bostäder eller park) kommer att fattas i samband med kommande detaljplanering, där de inkomna synpunkterna om rekreation och aktivitet (som basket och fotboll) samt mer avancerade lekplatser kommer att beaktas.

*Kommunen noterar det uttalade stödet för Scenario B.
Se kommentarer till Yttrande 2.*

Kommunen bekräftar att planprogrammets intention är att bygga in en gradvis höjdsänkning (trappning) mot norr för att skapa ett varsamt möte med den befintliga bebyggelsen. Se kommentarer till Yttrande 4.

Kommunen delar synpunkten att en mjuk övergång med gröna inslag är viktig. Utformningen av övergångszonerna mot den befintliga bebyggelsen kommer att analyseras i detaljplaneskedet. Se kommentarer till Yttrande 3.

YTTRANDE 10

Jag motsätter mig den föreslagna byggplanen av flera skäl. Nedan redovisas de mest prioriterade:

1. Risk för skador på befintlig bebyggelse
Marken i området är mjuk och rörlig, vilket redan har lett till invändiga sprickbildningar i vårt hus. En omfattande byggnation med tillhörande markvibrationer utgör en konkret risk för ytterligare skador på vår fastighet.
2. Negativ påverkan på stadsbilden
Den föreslagna omfattningen av byggnationen – både vad gäller antal hus och våningshöjd – avviker kraftigt från den befintliga landskapsarkitekturen. Detta riskerar att försämma den visuella och psykologiska upplevelsen av området.
3. Hälsorisker kopplade till byggdamm
Byggdamm från en större byggnation kommer sannolikt att påverka familjemedlemmar med astma och ögonbesvär negativt. Detta är en allvarlig hälsorisk som bör beaktas.
4. Ökad trafik och minskad trygghet för barn
En kraftig ökning av antalet boende på en begränsad yta kommer att medföra ökad trafik och trängsel. Detta påverkar tryggheten i utemiljön, särskilt för barn som vistas och leker i området.
5. Negativ påverkan på natur
Fågellivet och pollinerande insekter i området kommer med stor sannolikhet att påverkas negativt av byggnationen, vilket är olyckligt.

Kommentar

Frågan om sättningar och vibrationer under byggtiden kommer att beaktas i det fortsatta arbetet. Vid projektering och genomförande ska gällande riktlinjer och standarder följas, och vid behov vidtas åtgärder för att minimera risker. Se även kommentar till Yttrande 4.

Kommunen noterar invändningen mot skala och volym. Se kommentar till Yttrande 2 och Yttrande 4.

Kommunen noterar synpunkten gällande risker för ohälsa. Buller, damm och andra störningar under själva byggskedet hanteras dock inte inom ramen för ett planprogram eller en detaljplan. Exploatören är skyldig att vidta åtgärder för att minimera spridning av byggdamm och andra olägenheter för omgivningen, och detta följs upp av kommunens tillsynsmyndigheter.

Kommunen bekräftar att tryggheten för barn och oskyddade trafikanter är en central del i bedömningen av trafiklösningen. Se kommentar till Yttrande 2.

Kommunen instämmer i att hänsyn till ekologi och biologisk mångfald är viktigt. Bevarandet av stora, sammanhängande grönområden (område 1 och 5) syftar till att bibehålla och stärka de ekologiska funktionerna i området och säkerställa livsmiljöer för djurliv.

YTTRANDE 11

Synpunkt gällande trafiklösning – Utbyggnadsscenario B

Vi föredrar Utbyggnadsscenario B, då det innebär en mer integrerad och hållbar trafikstruktur. Särskilt uppskattar vi följande aspekter:

- Tre nya kopplingar i nord-sydlig riktning som binder samman planprogramsområdet med nya Söderslättsvägen, vilket främjar god tillgänglighet för fotgängare och cyklister.
- Förslag om vägkopplingar till verksamhetsområdet i söder, vilket stärker områdets funktionalitet och möjliggör smidiga transporter utan att belasta det lokala vägnätet i onödan.

Vi anser att detta scenario främjar både trafiksäkerhet, hållbar mobilitet och god stadsintegration, samtidigt som det minskar risken för trafikstörningar i det befintliga bostadsområdet.

Synpunkt på planerat byggområde i direkt anslutning till vår tomt

Vi som bor i direkt anslutning till det planerade byggområdet vill framföra vår önskan om att området närmast vår tomt utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsen. För att skapa ett varsamt möte mellan gammalt och nytt föreslår vi att:

- Byggnadshöjderna trappas ner mot norr, där vår tomt är belägen, så att de lägsta byggnaderna placeras närmast oss.
- Volym och skala på den nya bebyggelsen anpassas till den befintliga strukturen, så att området upplevs som sammanhängande och inte domineras av stora byggnadskroppar.
- Vi ser helst villor eller grönytor i direkt anslutning till vår tomt, vilket skulle bidra till en mjukare övergång och bevara områdets karaktär.

Vi hoppas att dessa synpunkter beaktas i den fortsatta planeringen för att skapa en trivsamt och väl integrerad boendemiljö.

Synpunkt gällande placering av natur- och parkområden

Vi vill framföra att det är otillräckligt att koncentrera natur- och parkområden enbart till område 1 och 5. För att skapa en mer harmonisk och inkluderande stadsstruktur föreslår vi att grönområden planeras mer spritt inom bostadsområdet, särskilt längs den befintliga bebyggelsen.

Detta är särskilt viktigt i område 5, som angränsar till ett industriområde och därmed har begränsad nytta av större sammanhängande parkytor.

Istället skulle mindre, välplacerade gröna ytor inom bostadsområdet bidra till:

- En mjukare övergång mellan gammal och ny bebyggelse.
- Ökad trivsel och rekreationsmöjligheter för boende.
- Förbättrad visuell och ekologisk kvalitet i hela området.
- En mer inkluderande och tillgänglig grönstruktur.

Vi hoppas att detta perspektiv beaktas i den fortsatta planeringen för att säkerställa en väl avvägd och hållbar utveckling av området.

Visionen lyfter fram "Alla ska vara med!" som en av sex centrala utvecklingsstrategier, med särskilt fokus på barn och ungdomar. För att främja trygghet och inkludering bland unga ser vi gemensam lek och rörelse som en avgörande faktor. I många nybyggda områden prioriteras tyvärr inte lekplatser, vilket ofta resulterar i otillräckliga eller undermåliga miljöer för barn och ungdomars aktivitet.

Vi föreslår därför att man inte enbart värnar om grönområden, utan även aktivt planerar för mötesplatser där barn och ungdomar i olika åldrar kan samlas för gemensam rörelse och lek.

Vitryggig hackspett

Den vitryggiga hackspetten nämns inte i den aktuella miljöanalysen. Med tanke på att arten är akut hotad bör dess närvaro tas i beaktande, även om den potentiella påverkan bedöms som låg.

- Delar av yttrandet redovisas inte eftersom de innehåller detaljerad platsinformation om en art som omfattas av sekretess enligt 20 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen. Uppgifterna har bedömts kunna motverka artens bevarande om de lämnas ut. -

Kommentar

*Kommunen noterar det uttalade stödet för Scenario B.
Se kommentarer till Yttrande 2.*

Kommunen bekräftar att planprogrammets intention är att bygga in en gradvis höjdsänkning (trappning) mot norr för att skapa ett varsamt möte med den befintliga bebyggelsen. Se kommentarer till Yttrande 3 och Yttrande 4.

Kommunen delar synpunkten att en mjuk övergång med gröna inslag är viktig. Utformningen av övergångszonerna mellan befintlig och ny bebyggelse analyseras i detaljplaneskedet. Syftet med att bevara samlade grönområden (område 1 och 5) är att värna om dom befintliga naturvärdena samt dom skyddade arterna i dessa områden. Om rekreationssyftet varit det enda styrande målet skulle en alternativ struktur med mer spritt placerade grönytor ha övervägts. Se kommentarer till Yttrande 3.

Kommunen instämmer i vikten av att planera för en aktiv och inkluderande miljö för barn och ungdomar. Förslaget inkluderar avsättande av en kvarterspark som syftar till att skapa en mötesplats och en lek- och rörelsemiljö. Programförslaget anger även att område 2 kan användas antingen för bostäder eller som en utökad parkyta. Se kommentar till Yttrande 9.

Kommunen har kännedom om att det skett observationer av vittryggig hackspett, en art som omfattas av sekretess inom programområdet. I enlighet med Miljöbalken och Artskyddsförordningen har ett Artskydds-PM tagits fram. I detta PM har bedömningen gjorts att de sparade naturområdena (främst område 1 och 5) säkerställer livsmiljön för samtliga skyddade arter inom programområdet. Detta innebär att de ekologiska funktionerna som krävs för artens skydd och överlevnad bedöms upprätthållas.

YTTRANDE 12

Utbyggnad av Söderslätt kan bli bra om stor hänsyn och varsamhet tas till befintligt utseende/bebyggelse och miljö:

Bra att bebyggelsens höjd föreslås att trappas ned och vara högst 2 våningar mot nuvarande villakvarter i norr. Jag anser dock att 6 våningar bör vara det högsta för att inte avvika för mycket mot nuvarande bebyggelse. Stor varsamhet i val av höjd och volym på bebyggelse, det ska harmonisera med det befintliga.

För att motivera till ökade gröna/hållbara färdmedelsval bör Scenario B användas. För att minska resor med bil till förmån för kollektivtrafik bör inte bara turtäthet för kollektivtrafiken synas utan här måste också turer-
nas stäckningen kortas. Den som är bilburen idag, tar hellre bilen än går först ca 5-8 minuter till Söderslätts Handelsområde för att sedan åka runt "halva Västteg" innan ankomst till Vasaplan tex. Tidsaspekten är viktig för att få den bilburne att byta till kollektivtrafik/buss tex under vintertid (hen cyklar ev. på sommaren?).

Viktigt att så mycket som möjligt av programområdets gröna ytor sparas för friluftsliv och rekreation eftersom hela detta område används idag flitigt och frekvent av både gammal och ung till just dessa ändamål. Söderslätt har ont om gröna ytor, var rätt om dessa! Programområde 2, tycker jag därför ska användas till park/grönområde, gärna med tex utegym, sittplatser (vila benen vid promenad, grillplats, pulkabacke. Det ska vara en oas/område att träffas för aktivitet och/eller avkoppling.

Kommentar

Kommunen noterar önskemålet om en maximal höjd på 6 våningar. Frågan om byggnadshöjder, volym och skala – inklusive en bedömning av hur ett varsamt möte med befintlig bebyggelse skapas – kommer att studeras i

detalj och regleras i kommande detaljplan/detaljplaner. Se kommentar till Yttrande 2 & Yttrande 4.

Kommunen noterar det uttalade stödet för Scenario B. Kommunen instämmer i att kollektivtrafikens och cykeltrafikens attraktivitet är avgörande för att uppnå hållbara resvanor. Ett av målen med trafikstrukturen i området är att skapa en lösning som gör kollektivtrafiken och cykling/gång till konkurrenskraftiga alternativ. Andra aspekter som också behöver beaktas är exempelvis angränsning till ny bebyggelse, avfallshantering samt snöhantering. Kollektivtrafikens turtäthet och restidens längd där däremot något som inte regleras inom ramen för ett planprogram eller en detaljplan.

Kommunen noterar det uttalade stödet för ett parkområde inom område 2. Se kommentar till yttrande 9.

YTTRANDE 13

Det är roligt med utveckling i området men jag har följande önskemål och farhågor:

- Önskar att det inte blir en bilväg mellan det nya området och Ringvägen. Vill inte öka biltrafiken inne i villaområdet, det räcker som det är. En gångväg som ansluter är dock bra.
- Viktigt att skogspartiet bibehålls i så stor utsträckning som möjligt. Det känns redan idag för litet för rekreation men otroligt välbehövligt. Låt det vara kvar helt och hållet!
- Höghus passar inte in i ett område med i övrigt låg bebyggelse. Håll gärna nere höjden för att inte försämrats utsikt och solinsläpp. Det påverkar värdet på våra hus.
- Med bebyggelse och stor inflyttning ser jag en risk för otrygghet för vårt område.
- Det är en lång byggtid som kommer påverka oss boende med buller, otillgängliga vägar, damm mm. Tänkt till så att vi inte behöver uppleva det som att bo på en byggarbetsplats i flera år. Vi måste kunna nyttja våra utomhusmiljöer även fast det byggs.
- Finns det risk för vibrationsskador på närliggande hus till bygget? Behöver tas hänsyn till.

Kommentar

Kommunen noterar önskemålet om att enbart gångväg ska ansluta mot Ringvägen. Se kommentar till Yttrande 2.

Kommunen bekräftar att bevarandet av naturmark är prioriterat. Syftet med att bevara samlade grönområden (område 1 och 5) är att värna om de befintliga naturvärdena samt de skyddade arterna. Utformningen av övergångszonerna mellan befintlig och ny bebyggelse analyseras i detaljplane-skedet för att säkerställa en god anpassning. Se kommentar till Yttrande 3

och Yttrande 9.

Kommunen noterar farhågorna gällande höjder, utsikt och solinsläpp. Se kommentar till Yttrande 2 och Yttrande 4.

Gällande oron för otrygghet. Trygghetsaspekter (social hållbarhet) är en viktig del i utformningen av den nya bebyggelsen och gatumiljön. Detta kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet för att skapa trygga och inkluderande utemiljöer, i linje med kommunens vision.

Kommunen bekräftar att byggtiden kan innebära störningar. Se kommentar till Yttrande 10.

Angående risken för vibrationsskador så kommer de geotekniska förutsättningarna för området bedömas i detaljplaneskedet. Se kommentar till Yttrande 4.

YTTRANDE 14

Vitryggig hackspett

I miljöanalys kan vi inte se att man tagit hänsyn till den vitryggiga hackspetten. Detta bör tas i beaktande med tanke på artens omedelbara utrotningshot även om påverkan bedöms låg.

- Delar av yttrandet redovisas inte eftersom de innehåller detaljerad platsinformation om en art som omfattas av sekretess enligt 20 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen. Uppgifterna har bedömts kunna motverka artens bevarande om de lämnas ut. -

Trafikscenario

Vad gäller trafikstruktur förespråkas trafikscenario B. Den huvudsakliga motortrafikleden blir då nya Söderslättsvägen med samtidig god kommunikation med verksamhetsområdet i söder, samtidigt som gång och cykeltrafikanter har god tillgänglighet norrut. Detta skulle enligt vår syn på saken främja såväl trafiksäkerhet, trafikmiljöaspekter och god stadsintegration samtidigt som det skulle hålla trafikstörningar i befintlig trafiksituation på en rimlig nivå.

Befintlig bebyggelses bevaransvärde

Byggnaderna på Ringvägen 7 (Umeå Österteg 2:78) har för stadsbilden en unik placering och byggnadsstil, vilken det vore ytterst tråkigt att inte bevara. Huset har under senaste åren beaktats som starkt bevarandevärt med starka restriktioner till förändringar.

Grönytor i anslutning till befintlig bebyggelse

Vi hoppas att anslutningarna mot befintlig bebyggelse görs med finkänsla för att ett varsamt möte skall skapas. I detta föreslår vi att byggnadshöjderna och byggkropparnas storlek trappas ner mot norr enligt plan, men även och även mot nordost mot fastigheterna längs Långgatan. Ett större grön/aktivitetsområde i område 5 tror vi är bra men för att få en bra boendemiljö skulle vi ännu mer förespråka spridda grönytor främst i anslutning till befintlig villabebyggelse. En tanke kring detta skulle kunna vara en aktivitetsyta/grönya/lekpark i kilen mellan bostäderna Harren 1-4 och Österteg 2:78. Detta skulle då värna det bevaransvärda huset på Österteg 2:78s för området unika och bevaransvärda egenskaper samtidigt som det skulle ge en mer hållbar och harmonisk anslutning mot befintlig bebyggelse.

Då Stambyggnaden står på urberg, och berggrunden sluttar ner mot öster med i huvudsak sedimentmark som sedan dräneras längs berget hoppas vi att byggplanerare beaktar grundvattenflöden på ett för de närliggande källarfastigheterna hållbart sätt som inte menligt ökar fukttrycket i marken samt översvämningsrisken.

Kommentar

Angående den vitryggiga hackspetten, se kommentar till Yttrande 11.

Kommunen noterar det uttalade stödet för Scenario B. Se kommentar till Yttrande 2.

Kommunen bekräftar att den utpekade bygganden på Österteg 2:78 planeras bevaras. Den nya bebyggelsens utformning och placering i anslutning till fastigheten kommer att analyseras i detaljplaneskedet för att säkerställa ett varsamt möte och bevara husets värden. Se även kommentar till yttrande från Västerbottens Museum.

Kommunen bekräftar att trappning ska ske mot norr, och instämmer i behovet av att varsamhet även måste iakttas mot nordost (Långgatan). Synpunkten om att utforma en grön/aktivitetsyta i den föreslagna kilen noteras som ett konkret förslag för utformning av övergångszoner i detaljplaneskedet. Se kommentar till Yttrande 3 och Yttrande 9.

Angående grundvattenflöden och källarfastigheter så har planprogrammet kompletterats med en dagvattenutredning efter samrådet. Den föreslagna dagvattenhanteringen är principiell och ska utredas mer detaljerat i den fortsatta detaljplaneprocessen. I kommande skeden behöver även geotekniska förhållanden och grundvattennivåer fastställas för att säkerställa genomförbarheten och att lösningarna inte medför risk för ökat fukttryck eller översvämning. Se även kommentar till Yttrande 5.

YTTRANDE 15

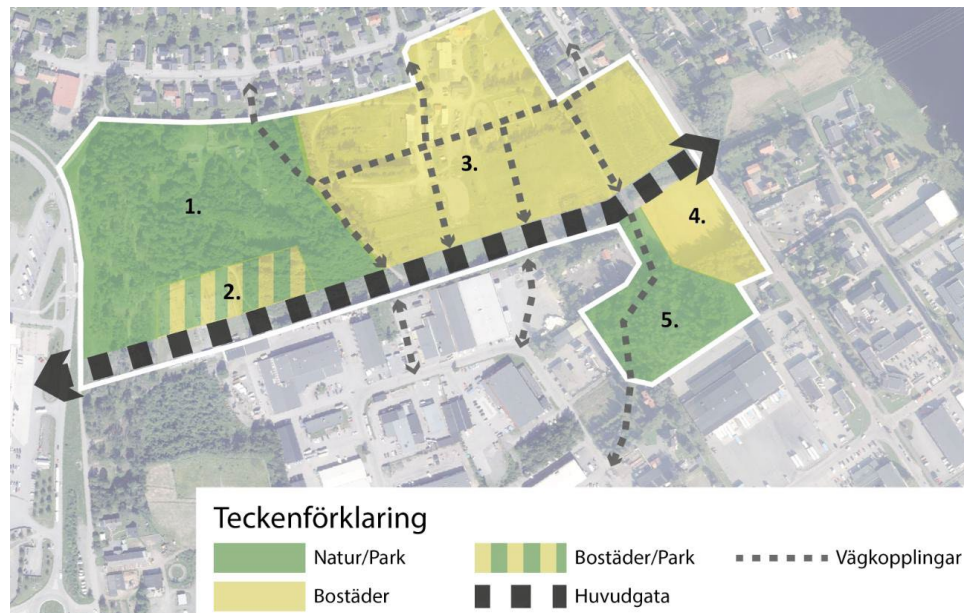
Utpekade grönområden

I planprogrammet beskrivs hur viktigt det är att säkerställa bostadsnära grönområden samt värna och bevara naturvärden som växtlighet och fågelarter. Det beskrivs att Umeå Kommun förvaltar mark i den västra delen av programområdet och i den östra delen är det privatägd mark.

I kartan nedan som är hämtad från Lantmäteriet (minkarta.se) har vi markerat (i rosa) det västra område som Umeå kommun hänvisar till. Detta område motsvaras ca 5,1 hektar grönområde (vi har medvetet tagit bort den del där Söderslättvägen ska gå i södra delen av området). Vad som inte alls framgår initialt är att av dessa 5,1 hektar är 1,5 hektar privat mark som utgörs av Västerteg 13:12 (blå markering i kartan nedan). Ca 30 % av den av kommunen utpekade marken som grönområde är alltså privat mark. Vi vänder oss starkt emot att kommunen pekar ut privat mark, Västerteg 13:12 som grönområde för allmänheten. Umeå kommun har meddelat att inga ändringar kommer ske och att det kommer fortsättningsvis vara privat mark.



Som tidigare beskrivet vill planprogrammet säkerställa bostadsnära grönområden i den västra delen av programområdet. Förutom att kommunen endast äger ca 70 % av marken i detta område blir det dessutom väldigt motsägelsefullt då det framgår av materielat att kommunen öppnar upp för bostäder i område 2 (se kartan nedan). Detta minskar väl snarare tillgången till bostadsnära grönområden. Vi får inte ihop det att ena sekunden finns det viktiga arter i området och skog att bevara men i nästa sekund öppnar kommunen upp för att bygga mer bostäder i område 2. Vi anser med andra ord att det absolut inte ska få byggas några bostäder i område 2.

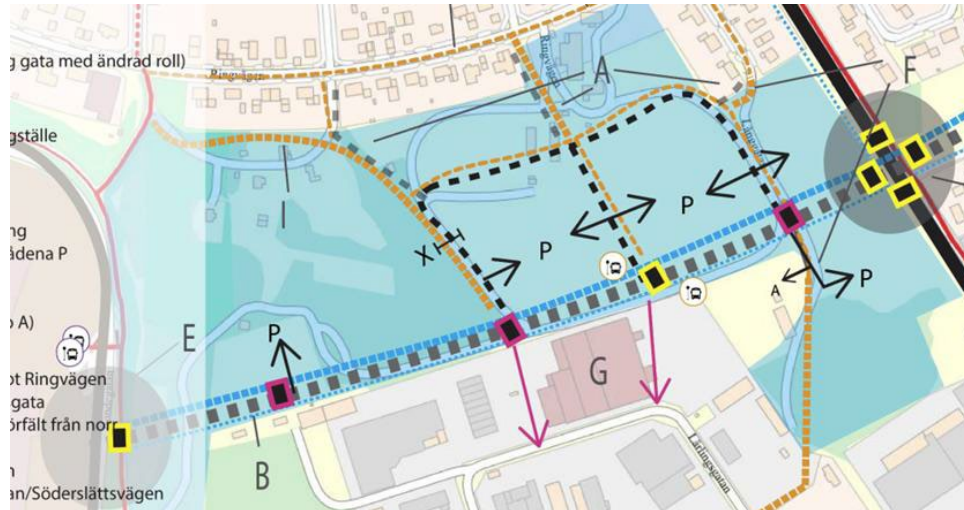


Väggkopplingar

När Ikea och Söderslätts handelsområde byggdes var det oerhört viktigt för kommunen och för de närboende att det inte skulle gå någon bilväg från Handelsområdet till Ringvägen. Detta innebar att Bondegatan som korsar Ringvägen mot Ikea gjordes om från bilväg till cykel- och gångväg. Vi blir ytterst förvånade nu att det ligger ett förslag med väggkopplingar mot Ringvägen avseende biltrafik från det nya området som ska byggas. Tittar vi på kommunens trafikutredning (Scenario A och B) framgår det tydligt att biltrafiken kommer vara betydande på Ringvägen och förslaget med mer motortrafik på Ringvägen kan bli en trafiksäkerhetsrisk. Kommunen måste förstå att det kommer bli oerhört mycket trafik till och från Ringvägen om en bilväggkoppling byggs. Biltrafik som ska till/från Söderslätts Handelsområdet och även trafik som ska till/från E4 kommer passera Ringvägen. Utifrån detta anser vi att det absolut inte ska bli någon bilväg från det nya bostadsområdet (område 3 och 1 (Kläppvägen) i karta ovan) till Ringvägen.

Västerteg 13:12

Umeå Kommun pekar ut Västerteg 13:12 som en fastighet där det "inte innebär någon förändring för fastigheten" med den nya planen. Fastigheten är planlagd som park och plantering i gällande detaljplan 2480K-P28/1969 och enligt kommun finns på fastigheten en villa med tillhörande uthus. Vi tittar på ert vägförslag (se nedan) och vi kommer absolut inte acceptera några som helst väggkopplingar, oavsett om det är cykel-/gångvägar eller bilvägar över fastighet Västerteg 13:12. Det är alltså märklgt att Umeå Kommun skriver att det "inte innebär någon förändring för fastigheten" när de valt att rita in bil-cykel- och gångvägar på fastigheten.



Den privata äganderätten är väldigt stark och det kommer bli oerhört viktigt att titta på denna privata äganderätt gentemot det allmännas intresse i denna fråga. Vår analys är naturligtvis att privat äganderätt överväger det allmännas.

Kommentar

Kommunen noterar invändningen gällande markägande och utpekande av privat mark som naturområde. Fastigheten Västerteg 13:12 är i gällande detaljplan redan planlagd som Park och Plantering. Programmet föreslår att denna markanvändning ska bibehållas för större delen av fastigheten då området är en del av ett sammanhängande grönområde som har höga naturvärden samt utgör ett viktigt habitat för fåglar. Planprogrammet justeras för en mindre del av fastigheten som idag utgörs av en privat bostad samt dess hemfridszon. Denna del av fastigheten pekas ut som lämplig för en bostad – detta för att möjliggöra bekräftelse av befintlig markanvändning.

Frågan om eventuell inlösen av mark för allmänna ändamål är en fastighetsrättslig fråga som inte hanteras inom ramen för planprocessen (planprogram eller detaljplan).

I samrådsförslaget föreslogs att programområde 2 kunde användas för både bostäder och utökad parkyta då området ej har naturvärden som ska bevaras. Efter samråd har programförslaget justerats så att denna yta enbart kan användas för natur/park. Detta på grund av att kommunen bedömer att behovet av rekreationsområden i området väger tyngre än behovet av bostäder.

Kommunen noterar den starka invändningen mot biltrafik på Ringvägen och oro för trafiksäkerheten. Planprogrammet har lyft fram scenarierna A och B för att belysa konsekvenserna av val av trafikstruktur. Beslut gällande trafikstruktur kommer fattas inom ramen för kommande detaljplanprocess där samtliga alternativ samt dess påverkan kommer bedömas. Se

kommentar till Yttrande 2.

Kommunen klargör att den i kartan inritade vägstrukturen enbart är en principskiss i planprogrammet för att visa möjliga kopplingar, inte ett bindande beslut om var en väg exakt ska placeras. Den exakta placeringen av kopplingar och gator fastställs i detaljplaneskedet.

YTTRANDE 16

Anläggandet av nya lokalgator med biltrafik mot Ringvägen och Långgatan, scenario A, känns som en onödig merkostnad både i anläggnings- och driftskedet. Det finns inte biltrafikmässigt skäl för en sådan koppling idag då syftet i sådana fall vore att förkorta körvägar till Söderslätts handelsområde. Den kopplingen hade kunnat göras redan idag vid Vintervägen som då på ett mer naturligt sätt skulle sammankoppla trafik från det nya bostadsområdet som byggs vid Tegsvägen.

Vintervägen har också som jag uppfattar det en högre prioritet redan idag vad gäller t.ex. snöröjning vintertid. Har sett att plogkanter och snövallar längs vägen tas bort där oftare än vad det görs på övriga gator i området. De två nya väganslutningar till Ringvägen och via Långgatan som föreslås i scenario A fyller inte heller någon större funktion då man kan ta sig ut till handelsområdet via Obbolavägen och vidare till den nya planerade genomfartsgatan till Söderslätts handelsområde på ett ganska smidigt sätt ändå och mycket bättre än idag. Trafik på dessa gator i den andra riktningen, mot Ringvägen/Söderslätt, ser jag inte behov av då planerade åtgärder i övrigt omhändertar de behov som finns. Inga särskilda målpunkter på Söderslätt finns heller för den biltrafiken.

Kommentar

Kommunen noterar invändningen mot Utbyggnadsscenario A och ifrågasättandet av funktion och kostnad. Ett syfte med att inkludera kopplingar mot Långgatan, Bigatan och Kläppvägen är att göra gatunätet mer finmaskigt och skapa fler vägar att röra sig mellan olika delar av stadsdelen. Genom dessa kopplingar kan den nya bebyggelsen också knytas ihop med det befintliga villaområdet på ett naturligt sätt och bli en integrerad del av stadsdelen. Detaljplaneprocessen kommer att fastställa vilka trafikslag som ska tillåtas i dessa kopplingar. Presentationen av scenarierna A och B syftar till att belysa de olika konsekvenserna av ett sådant ställningstagande. De avvägningar som lyfts fram gällande kostnader och den funktionella nyttan är en del av den fortsatta trafikbedömningen. Då Vintergatan är belägen utanför programområdet har en alternativ koppling mellan Vintergatan och Söderslätts handelsområde inte utretts inom planprogrammets ramar.

YTTRANDE 17

Bebyggelsen får inte bli så hög eller så nära Ringvägen att den skymmer solen. Marken är mjuk här och många hus har redan fått sprickbildning, bl. a.

vårt hus, och vi accepterar absolut inte fler sprickor som kan uppstå genom pålning i närheten.

Kommentar

Kommunen noterar farhågan gällande skymning av solen. Planprogrammets intention är att bebyggelsen ska trappas ner mot den befintliga villabebyggelsen. Skuggstudier kommer att genomföras i detaljplaneskedet för att säkerställa att den nya bebyggelsen inte medför en oacceptabel olägenhet.

Risken för sprickbildning på grund av sättningar och vibrationer under byggtiden kommer att beaktas i det fortsatta arbetet. Vid projektering och genomförande ska gällande riktlinjer och standarder följas, och vid behov vidtas åtgärder för att minimera risker. Se även kommentar till Yttrande 4.

YTTRANDE 18

1. Mitt hus på Ringvägen är byggt 1927 och kan anses som ett kulturminne. Byggnaden står på torpargrund vilket innebär att risken för att huset kommer att röra sig och få bestående skador är enorma. Därmed motsätter jag mig pålningsarbeten. Eftersom det är sand i backen finns en överhängande risk att sprickbildning inträffar. Jag emotser en grundlig kontroll av markförhållandena och kommer att kräva en geoteknisk undersökning med hjälp av geografiska informationssystem av min tomt. Grundvattnet inom Söderslättområdet är relativt högt jämfört andra områden inom Umeå Kommun. Jag vill vara tydlig med att ni kommer att hållas ansvariga om mitt hus skadas. Mitt hus är inte konstruerat för att klara av större vibrationer vilka förmodas fortplanta sig i marken vid pålningsarbeten. Ni kommer att bli ersättningsskyldiga för eventuella skador och sprickor i fastigheten eftersom jag nu överklagat planen för Söderslätt.
2. Ringvägen har i dagsläget mycket trafik till och från området. Ringvägen har mer trafik än andra gator på Söderslätt. I fastigheterna på Ringvägen bor dessutom barnfamiljer och även i den sträckning som ni enligt scenario A planerar. Risken finns att barn skadas vid ökad trafikmängd. Jag förordar därför att Scenario B med cykel och gångbana till och från Ringvägen används i det fall vi behöver fler transportvägar. Vi i Umeå ska vara klimatsmarta och i dagsläget cyklar barnen på gatorna, spelar fotboll och hockey inom området. Att riskera barnens liv genom att bygga fler vägar inom ett litet område är farligt. Specifikt med tanke på att vi i Umeå vill ta bort trafik från centrala delarna av Umeå. Ett sätt att få fler att använda cykeln är att bygga ut infrastrukturen vad avser cykel och gångbanor. Detta oavsett om byggnationerna blir av.

3. Höga byggnader i anslutning till Ringvägen. Jag protesterar mot att bygga höghus i anslutning till den genuina och låga bebyggelse som finns på Ringvägen. Ett sätt att undvika skador på befintlig bebyggelse är att inte bygga höghus i den omfattning som ni planerar. Om ni endast bygger radhus kanske den befintliga bebyggelsen inte tar skada i samma omfattning som befaras nu. Värdeminskning av fastigheten och den ökade bullernivån kommer att inverka negativt på mående och möjlighet till att sälja fastigheten. I samband med eventuella byggnationer bör ni genomföra en ordentlig riskanalys.

Kommentar

Risken för skador på befintliga fastigheter på grund av sättningar och vibrationer under byggtiden kommer att beaktas i det fortsatta arbetet. Vid projektering och genomförande ska gällande riktlinjer och standarder följas, och vid behov vidtas åtgärder för att minimera risker. Se även kommentar till Yttrande 4.

Kommunen noterar den starka invändningen mot ökad biltrafik på Ringvägen och stödet för Utbyggnadsscenario B. Se kommentar till Yttrande 2.

Kommunen noterar invändningen mot höjder och förslaget om radhus. Frågan om byggnadshöjder, volym och skala hanteras i kommande detaljplanprocess. Se kommentar till Yttrande 2 och Yttrande 4.

Frågan om eventuell värdeminskning är en civilrättslig fråga som inte kan regleras inom ramen för planprocessen. Se kommentar till Yttrande 4.

YTTRANDE 19

Yrkande avseende vägkoppling vid Kläppvägens förlängning.

Vi begär ett omedelbart stopp för planerad vägkoppling vid Kläppvägens förlängning inom Parkområde 1. Denna koppling får under inga omständigheter öppnas för motorfordonstrafik. En väganslutning i detta läge skulle medföra en betydande ökning av motorfordonstrafik, då den utgör den kortaste förbindelsen till handelsområdet (IKEA, Avion) för boende i Öst-Teg och Söderslätt. Följden blir en avsevärd försämring av boendemiljön med hänsyn till trafikintensitet, utsläpp och bullernivåer för de närboende. Vid etableringen av IKEA valde Umeå kommun att stänga Bondegatan för biltrafik i riktning mot handelsområdet och i stället anlägga gång- och cykelväg (tidigare bilväg till Ekmans Handelsträdgård). Denna åtgärd motiverades av behovet att reducera biltrafik och avlasta Ringvägen. Av samma skäl bör en vägkoppling i aktuellt område inte tillåtas för motortrafik.

Yrkande avseende eventuella konstruktionsskador på fastighet i samband med byggnadsprojektet.

Vi ställer krav på att geologiska undersökningar genomförs innan

byggnation påbörjas. Syftet är att säkerställa att den ökade belastningen från detta omfattande projekt inte orsakar sättningar, skador på fastigheter i närområdet. Det har tidigare påvisats och dokumenterats hur skador i husgrunder och andra konstruktionsskador orsakats i samband med denna typ av byggnadsprojekt. Vid det fall konstruktionsskador uppstår bör det finnas tydliga hänvisningar till hur ansvar skall utkrävas samt hur skador skall åtgärdas.

Kommentar

Kommunen noterar det direkta yrkandet om att förhindra biltrafik vid Kläppvägens förlängning och jämförelsen med stängningen av Bondegatan. Planprogrammet har lyft fram två scenarier, A och B, just för att belysa konsekvenserna av val av trafikstruktur. Se kommentar till Yttrande 2.

De geotekniska förhållandena inom programområdet kommer att utredas vidare i detaljplaneskedet för att identifiera eventuella risker kopplade till markförhållanden. Risker för skador på befintliga fastigheter på grund av sättningar och vibrationer under byggtiden kommer att beaktas i det fortsatta arbetet. Vid projektering och genomförande ska gällande riktlinjer och standarder följas, och vid behov vidtas åtgärder för att minimera risker. Se även kommentar till Yttrande 4.

YTTRANDE 20

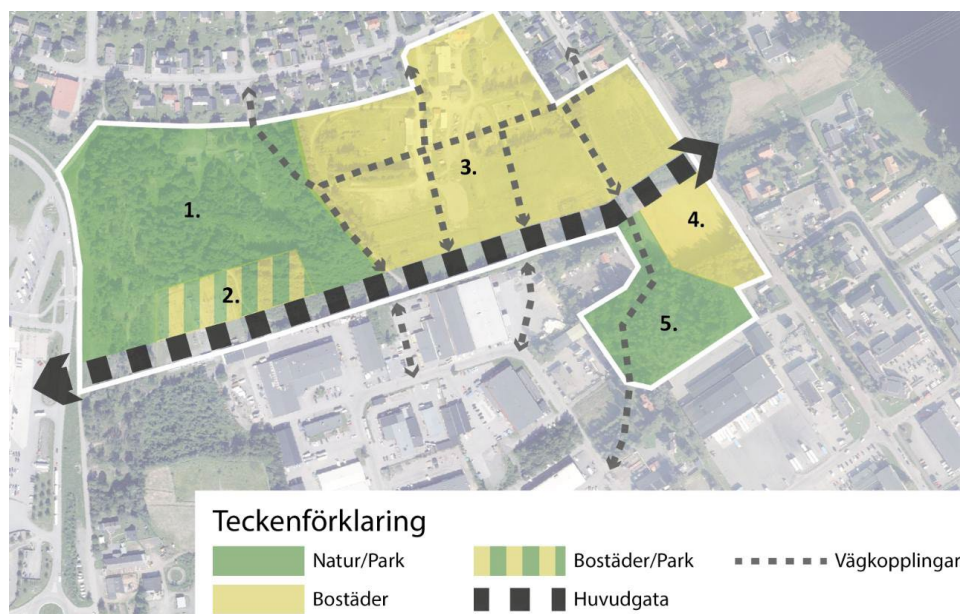
Utpekade grönområden

I planprogrammet beskrivs hur viktigt det är att säkerställa bostadsnära grönområden samt värna och bevara naturvärden som växtlighet och fågelarter. Det beskrivs att Umeå Kommun förvaltar mark i den västra delen av programområdet och i den östra delen är det privatägd mark.

I kartan nedan som är hämtad från Lantmäteriet (minkarta.se) har vi markerat (i rosa) det västra område som Umeå kommun hänvisar till. Detta område motsvaras ca 5,1 hektar grönområde (vi har medvetet tagit bort den del där Söderslättvägen ska gå i södra delen av området). Vad som inte alls framgår initialt är att av dessa 5,1 hektar är 1,5 hektar privat mark som utgörs av Västerteg 13:12 (blå markering i kartan nedan). Ca 30 % av den av kommunen utpekade marken som grönområde är alltså privat mark. Vi vänder oss starkt emot att kommunen pekar ut vår privata mark, Västerteg 13:12 som grönområde för allmänheten. I vårt möte med Umeå Kommun 20250925 tillstyrker även Umeå Kommuns företrädare att det är privat mark och ska även fortsättningsvis vara så.



Som tidigare beskrivet vill planprogrammet säkerställa bostadsnära grönområden i den västra delen av programområdet. Förutom att kommunen endast äger ca 70 % av marken i detta område blir det dessutom väldigt motsägelsefullt då det framgår av materielat att kommunen öppnar upp för bostäder i område 2 (se kartan nedan). Detta minskar väl snarare tillgången till bostadsnära grönområden. Vi får inte ihop det att ena sekunden finns det viktiga arter i området och skog att bevara men i nästa sekund öppnar kommunen upp för att bygga mer bostäder i område 2. Vi anser med andra ord att det absolut inte ska få byggas några bostäder i område 2.



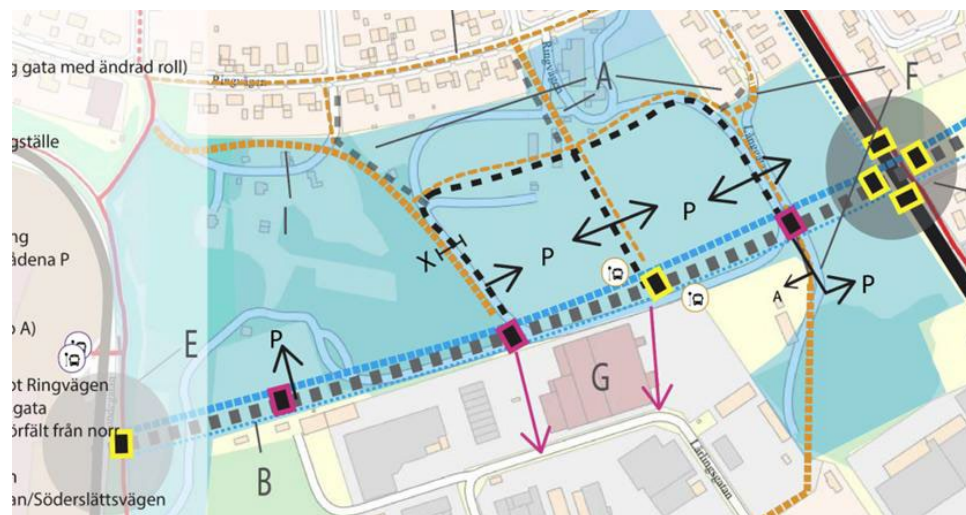
Väggkopplingar

När Ikea och Söderslätts handelsområde byggdes var det oerhört viktigt för kommunen och för de närboende att det inte skulle gå någon bilväg från

Handelsområdet till Ringvägen. Detta innebär att Bondegatan som korsar Ringvägen mot Ikea gjordes om från bilväg till cykel- och gångväg. Vi blir ytterst förvånade nu att det ligger ett förslag med vägkopplingar mot Ringvägen avseende biltrafik från det nya området som ska byggas. Tittar vi på kommunens trafikutredning (Scenario A och B) framgår det tydligt att biltrafiken kommer vara betydande på Ringvägen och förslaget med mer motortrafik på Ringvägen kan bli en trafiksäkerhetsrisk. Kommunen måste förstå att det kommer bli oerhört mycket trafik till och från Ringvägen om en bilvägskoppling byggs. Biltrafik som ska till/från Söderslätts Handelsområdet och även trafik som ska till/från E4 kommer passera Ringvägen. Utifrån detta anser vi att det absolut inte ska bli någon bilväg från det nya bostadsområdet (område 3 och 1 (Kläppvägen) i karta ovan) till Ringvägen.

Västerteg 13:12

Umeå Kommun pekar ut Västerteg 13:12 som en fastighet där det "inte innebär någon förändring för fastigheten" med den nya planen. Fastigheten är planlagd som park och plantering i gällande detaljplan 2480K-P28/1969 och enligt kommun finns på fastigheten en villa med tillhörande uthus. Vi tittar på ert vägförslag (se nedan) och vi kommer absolut inte acceptera några som helst vägkopplingar, oavsett om det är cykel-/gångvägar eller bilvägar över vår fastighet Västerteg 13:12. Det är alltså märkligt att Umeå Kommun skriver att det "inte innebär någon förändring för fastigheten" när de valt att rita in bil-cykel- och gångvägar på fastigheten.



Den privata äganderätten är väldigt stark och det kommer bli oerhört viktigt att titta på denna privata äganderätt gentemot det allmännas intresse i denna fråga. Vår analys är naturligtvis att vår privata äganderätt överväger det allmännas.

Den uppkomna situationen utgör ett problem för området och vi som äger fastigheten. Umeå Kommun säger att marken är privatägd, med alla dess rättigheter, men att den fortsättningsvis ska vara park och plantering. Här

blir hemfridszonen viktig att beakta på fastigheten då kommunen pekar ut den som grönområde.

När vi tittar närmare framstår det som väldigt märkligt att Västerteg 13:12 är planlagd som park och plantering i gällande detaljplan 2480K-P28/1969. På marken som är privatägd finns ett bostadshus och ett antal tillhörande byggnader. Vad som skedde 1969 är svårt att säga men vi anser att det är ett bra tillfälle att ändra detta nu när det ska tas fram en helt ny detaljplan för området. Vi anser med andra ord att kommunen ska peka ut Västerteg 13:12 som bebyggelseområde som möjliggör för bostadsändamål.

Vi har fått information från Boverket men även haft en dialog med Umeå Kommun Bygglov som tittat på fastigheten. De anser det vara konstigt att fastigheten är planlagd som park och plantering då den består av ett bostadshus med tillhörande byggnader och dessutom är den privatägd. Bygglövsenheten gjorde oss även uppmärksamma på nya regler som Riksdagen förväntas ta beslut på den 22 oktober 2025 inom området.

Vi har ett problem där vi bla är starkt begränsade att åtgärda det befintliga byggnader som finns på fastigheten pga nuvarande detaljplan, vi kan med andra ord inte bygga till, byta fasader mm.

Fastigheten Västerteg 13:12 består av bostadshus och tillhörande byggnader samt är privatägd med alla dess rättigheter. Kommunen säger att fastigheten fortsättningsvis ska vara privatägd men vara planlagd som park och plantering. Då Kommunen pekat ut det västra området som bostadsnära parkområde är det andra ord motstridigt att bygga bostäder i område 2 (karta sid 2) och de bör alltså inte byggas utan behållas som parkområde. Västerteg 13:12 är i den gamla detaljplanen från 1969 visserligen planlagd som park och plantering men Umeå Kommun säger att den är privatägd och ska så vara. I och med det tillför inte Västerteg 13:12 något bostadsnära grönområde till allmänheten.

För att konkretisera anser vi alltså att kommunen kan med denna bakgrund peka ut Västerteg 13:12 som ett område som möjliggör bostadsändamål då fastigheten redan idag är privatägd med ett bostadshus och tillhörande byggnader.

Som ni känner till har vi redan påtalat detta i vårt inskickade planbesked för Västerteg 13:12 BN2023/00012 som ni bad oss dra tillbaka.

Kommentar

Kommunen bekräftar att fastigheten Västerteg 13:12 är privatägd men är planlagd som Park och Plantering i gällande detaljplan (2480K-P28/1969). Programmet föreslår att denna markanvändning till största del ska bibehållas på grund av att fastigheten är en del av ett sammanhängande grönområde som har höga naturvärden och utgör ett viktigt habitat för fåglar.

Efter samrådet har kommunen omprövat bedömningen gällande den delen av fastigheten som utgör befintlig bostad samt dess hemfridszon. Här ser kommunen att befintlig markanvändning är lämplig varav programförslaget justerats. Se kommentar till Yttrande 15.

Gällande Område 2, se kommentar till Yttrande 15.

Kommunen noterar den starka invändningen mot biltrafik på Ringvägen. Se kommentar till Yttrande 2. Gällande vägar över Västerteg 13:12 klargör kommunen att den inritade vägstrukturen enbart är en principskiss i planprogrammet. Den exakta placeringen av kopplingar och gator fastställs i detaljplaneskedet.

Kommunen är medveten om att gällande detaljplan skapar bygglovsmässiga begränsningar för fastighetsägaren. Dessa begränsningar har funnits sedan år 1969, då kommunen gjorde bedömningen att marken skulle planläggas som allmän plats. Frågan om eventuell inlösen av mark för allmänna ändamål är en fastighetsrättslig fråga som inte hanteras inom ramen för planprocessen.

YTTRANDE 21

Bekymmersamt för oss boende i området är minskade grönområden, höjda bullernivåer och ökade avgasutsläpp. Vi drabbas redan hårt av buller och utsläpp pga flyget i omedelbar närhet och de planerade bostäderna torde också drabbas av detta. Vidare kommer detta att medföra ett ökat tryck med buller och avgaser mm från Norra Obbolavägen som redan är hårt belastad.

Om åtgärderna trots detta ska genomföras anser jag att vägar mm ska förläggas så långt från bostadsområdet som möjligt (mot industriområdet/flyget vilket jag också ser att man tagit upp i planen) och att vallar och grönområden skapas för att minska påverkan även för oss som bor på älvsidan av Obbolavägen.

Vidare finns önskemål om att bebyggelsen närmast Obbolavägen hålls ner i höjd då detta annars kommer att kraftigt minska solljuset för oss boende. Det torde vidare vara möjligt att skapa upphöjda vallar på älvsidan om Obbolavägen som skydd mot ljud och utsläpp. Utöver detta bör ljudisolerande åtgärder vidtas avseende de fastigheter som drabbas av detta genom t ex fönsterlösningar och annat.

Om planerna genomförs minskar också grönområdena kraftigt. Idag nyttjar jag och många andra boende i området ytorna för promenader och återhämtning. Det finns ett fortsatt stort behov av att det finns kvar den typen av ytor och skogsområden menar jag som hundägare är av särskilt intresse. Ett sätt att möta detta behov skulle kunna vara att anlägga en inhägnad hundpark där vi hundägare (och det är många i området) har möjlighet att släppa våra hundar lösa inom ett större område.

Kommentar

Kommunen bekräftar att buller och luftföroreningar är viktiga faktorer som måste hanteras. Som redovisats i programbeskrivningen bedöms flygplatsbullret ligga inom de riktvärden som är fastställda för bostäder, vilket innebär att det inte utgör ett hinder för vare sig befintlig eller planerad ny

bebyggelse. Buller från tillkommande trafik samt eventuella bulleråtgärder kommer hanteras i kommande detaljplaneskede.

Kommunen bekräftar att placering av vägar i planprogrammet är baserat på att minimera störningar på befintliga bostadsområden, vilket är skälet till att Söderslättsvägen placeras mot söder.

Kommunen noterar farhågorna gällande höjd och solljus. Planförslaget föreslår en trappning av ny bebyggelse för att skapa ett varsamt möte med befintliga villor. Se kommentar till Yttrande 2 och Yttrande 4.

Kommunen bekräftar att bevarandet av grönområden är prioriterat varav programförslaget sparar stora ytor som naturområde (Område 1 och 5). Önskemålet om en inhägnad hundpark noteras som ett konkret förslag. Att anlägga en hundpark är dock ett genomförande- och driftbeslut som inte regleras inom ramen för en detaljplan. Det är dock en möjlig användning av Programområde 2 som programförslaget pekar ut som en möjlig parkyta. Se kommentar till Yttrande 9.

YTTRANDE 22

Vi vill inte ha ökad trafik på Ringvägen så vi motsätter oss att det nya området kopplas ihop med Söderslätt via bilväg. Vi anser att förslaget med infart via norra Obbolavägen är att föredra. Tycker även att det bör sparas en "ridå" med träd mellan husen på Ringvägen och det nya området.

Kommentar

Kommunen noterar invändningen mot ökad biltrafik på Ringvägen och stödet för infart via Norra Obbolavägen/Nya Söderslättsvägen. Se kommentar till Yttrande 2 och Yttrande 16.

Kommunen bekräftar att programmet eftersträvar att skapa varsamma övergångar mellan befintlig och ny bebyggelse. Utformningen och regleringen av dessa buffertzoner fastställs i detaljplaneskedet. Se kommentar till Yttrande 4.

YTTRANDE 23

Jag ställer mig emot detta förslag på genomförande. Det kommer orsaka skador på min källare iom de omfattande markarbeten, samt de vägar som planeras kommer öka trafiken och genomströmning av trafik.

Kommentar

Risken för skador på befintliga fastigheter på grund av sättningar och vibrationer under byggtiden kommer att beaktas i det fortsatta arbetet. Vid projektering och genomförande ska gällande riktlinjer och standarder

följas, och vid behov vidtas åtgärder för att minimera risker. Se även kommentar till Yttrande 4.

Kommunen noterar invändningen mot ökad trafik och genomströmning. Se kommentar till Yttrande 2 och Yttrande 16.

YTTRANDE 24

Bedömer att markförhållandena bör undersökas noga, då det är dålig mark, risk för sättningsskador på husgrunder för befintliga hus. Området är en fristad för fåglar och pollinerare. Trängsel och ökad biltrafik. Skuggbildning Förändrad stadsbild. Sänker marknadsvärdet på våra hus.

Kommentar

Kommunen noterar oron för sättningsskador på befintliga byggnader vid byggnation. Se kommentar till Yttrande 4.

Kommunen bekräftar att naturvärden beaktas. Programmet har som intention att bevara de mest värdefulla naturområdena (Område 1 och 5) för att säkerställa livsmiljön för arter.

Kommunen noterar farhågan gällande ökad trafik och trängsel. Val av slutlig trafikstruktur avgörs i detaljplaneskedet. Se även kommentar till Yttrande 2.

Kommunen bekräftar att bebyggelsen ska trappas ner mot befintliga områden. Se även kommentar till Yttrande 2 och Yttrande 4.

Frågan om eventuell värdeminskning är en civilrättslig fråga som inte kan regleras inom ramen för planprocessen. Se även kommentar till Yttrande 4.

YTTRANDE 25

Att genomföra den planerade byggnationen skulle medföra oönskad förändring av boendemiljö i det befintliga bostadsområdet i form av ökat buller, ökad trafik. Den boendemiljö som vi i dagsläget har är en av anledningarna till att vi har köpt hus på Söderslätt. I dagsläget är det ingen genomfartstrafik utan endast boende i området.

Men planerad byggnation skulle antalet boende på Söderslätt öka markant och medföra ökad trafik med allt det innebär. Jag påstår att den infrastruktur som finns i form av förskolor och skolor inte är dimensionerade för denna ökning av befolkningsmängd. Ej heller Hälsocentral och tandvård. I er plan har ni tagit med mark där fastigheten Västerteg 13:12 befinner sig. Den har ni i dagsläget inte nyttjanderätt till, ska den lösas in.

Det är tråkigt att se att Umeå kommun bygger bort de grönytor som finns i centrala stan. Det är dags att inse att alla kan inte bo centralt och låt de få grönområdena som finns kvar vara kvar för att göra Umeå en attraktiv stad.

Kommentar

Kommunen noterar invändningen. Planprogrammet har lyft fram två scenarier, A och B, just för att belysa konsekvenserna av val av trafikstruktur. Bullerutredningar hanteras i detaljplaneskedet för att säkerställa gällande riktvärden för befintliga fastigheter. Se även kommentar till Yttrande 2.

Kommunen bekräftar att ökad befolkningsmängd ställer krav på kommunal service. Nya bostadsområden kräver alltid en plan för utbyggnad av kommunal service. Kommunen arbetar kontinuerligt med att planera för den förväntade befolkningsökningen i takt med att detaljplaner antas och byggnation startar.

Kommunen bekräftar att fastigheten Västerteg 13:12 är privatägd men är planlagd som Park och Plantering i gällande detaljplan (från 1969). Frågan om eventuell inlösen av mark för allmänna ändamål och ersättning till fastighetsägaren är en fastighetsrättslig fråga som inte hanteras inom ramen för planprocessen.

Kommunen bekräftar att bevarandet av grönområden är prioriterat, varav programförslaget sparar stora ytor som naturområde (Område 1 och 5). Kommunen strävar efter en balans mellan exploatering och bevarande av gröna värden för att tillgodose både behovet av bostäder och rekreationsmöjligheter i enlighet med gällande översiktsplan.

YTTRANDE 26

Dålig mark, risk för skador på husgrunder för befintliga hus då det kommer behöva pålas hela området. Området är en fristad för fåglar och pollinerare. Trängsel och byggarbetsplats. Förändrad stadsbild.

Kommentar

Risken för skador på befintliga fastigheter på grund av sättningar och vibrationer under byggtiden kommer att beaktas i det fortsatta arbetet. Vid projektering och genomförande ska gällande riktlinjer och standarder följas, och vid behov vidtas åtgärder för att minimera risker. Se även kommentar till Yttrande 4.

Kommunen bekräftar att naturvärden beaktas. Programmet har som intention att bevara de mest värdefulla naturområdena (Område 1 och 5) för att säkerställa livsmiljön för arter.

Kommunen noterar farhågan gällande störningar i byggskedet. Se kommentar till Yttrande 10.

Gällande den framtida trafikstrukturen se kommentar till Yttrande 2.

Kommunen bekräftar att bebyggelsen ska trappas ner mot befintliga

områden. Analyser av bebyggelsens skala och höjder kommer att genomföras i detaljplaneskedet för att skapa ett varsamt möte med den befintliga stadsbilden.

YTTRANDE 27

Jag finner det beskrivet väldigt diskriminerande när det gäller "fem-kilometersstaden – den täta staden" "framförallt kvinnors rörlighet i staden" , vem uttrycker det så? Jag bor på Söderslätt och rör mig för fullt i denna stadsdel och har så gjort i 27 år. Finner det inte osäkert och gillar så som området är utformat idag.

Tydligen så bor jag också i ett ingenmansland för närvarande. Ni skriver i planprogrammet att: " För att minska känslan av ingenmansland som finns inom området idag planeras åtgärder för att öka tryggheten". Kränkande skrivet och konstigt påstående!

Den plan ni arbetar med är att för stor för ytan och att det ska flytta in upp emot 1300 st nya personer i närområdet, så inte kommer jag att känna mig tryggare, tvärtom. Varför/hur ska ni trycka in så många hushåll på så liten yta och dessutom få trafiken att flyta? Vi som bor efter Ringvägen vill inte ha någon mer trafik in efter denna gata.

Ni skriver att det med mer trafik ska öka tryggheten "att fler ser mig" när jag vistas efter Ringvägen, då vill jag nog flagga för att det är många skolbarn som vistas efter Ringvägen morgon och eftermiddag på väg till och från Östtegsskolan så deras miljö förändras radikalt åt fel håll. Nästa fundering är höjden på husen? Bor i kvarteret Regulus som har "hästgården" tvärs över gatan och vill inte ha ett nytt kvarter tvärs över gatan. Styr husen närmare Söderslättsgatan så att ni skapar en grön oas mellan befintligt småhusområde/villakvarter och ny bebyggelse. Finner denna plan som ett övergrepp på oss som redan bor här. Vi har befintlig mark som accessområde till slätterna mot Röback och förlorar genom detta intrång möjligheten att ta oss ut i naturen.

Det är ju löjligt att från er sida mena att vi på något sätt kommer att få det bättre och mer tryggt med denna plan. Floskler från kommunens sida. På sikt mister vi även Ön som rekreationsområde och grön lunga, så vart ska vi ta vägen när vi vill ut i naturen - ska vi ta bilen till något annat område av stan eller? Bedrövligt!

Vill verkligen inte bli av med mer grön yta till gagn för asfalt och hus. Buller har vi också nog av då vi har både flyget, ringleden och Obbolavägen runt knuten. Behöver inte mer ljud i vår boendemiljö.

Kommentar

Kommunen beklagar om formuleringen upplevs som kränkande eller diskriminerande. Formuleringen om "fem-kilometersstaden" är hämtad från Umeå kommuns Översiktsplan och syftar till att skapa en stad där vardagens målpunkter nås inom 5 km, oavsett transportsätt. Uttrycket om "framförallt kvinnors rörlighet i staden" är ett vedertaget och nationellt förankrat

begrepp inom stadsplanering som syftar till att designa stadsmiljöer som är säkra och tillgängliga för alla invånargrupper.

Kommunen beklagar om formuleringen om "ingenmansland" upplevs som kränkande. Avsikten med formuleringen är att beskriva dagens upplevelse av att området utgör en större buffertzon med låg social aktivitet mellan Söderslätt och Öst-Tegs industriområde. Åtgärderna syftar till att förbättra den upplevda sociala tryggheten genom att skapa en mer aktiv och överskådlig stadsmiljö med fler aktiva mötesplatser och bättre belysning. Programbeskrivningen revideras gällande formulering.

Kommunen noterar farhågan gällande ökad trafik och barnsäkerhet på Ringvägen. Principen om att "fler ser mig" syftar främst på ökat antal gång- och cykeltrafikanter i det offentliga rummet, inte på bilburen trafik. Se kommentar till Yttrande 2.

Kommunen noterar övriga synpunkter som besvarats i kommentarer till tidigare yttranden. Gällande buller se Yttrande 21, volym se Yttrande 4, bevarande av gröna buffertzoner se Yttrande 3 samt balansen mellan exploatering och bevarande se Yttrande 25.

YTTRANDE 28

Idag är det rätt långt till lämpliga motionsspår i den här delen av stan det hade vart toppen om man kunnat hitta en bra lösning på det i samband med planerna.

Kommentar

Planprogrammet har som intention att främja rörelse och rekreation i närområdet. Anläggande av ett motionsspår är ingenting som regleras inom ramen för en detaljplan utan är ett beslut som rör genomförande och drift. Däremot är det en möjlig användning inom de områden som planläggs som Natur eller Parkmark, där naturområden som sparas (Område 1 och 5) syftar till att bibehålla ytor för friluftsliv. Utformningen av eventuella motionsspår måste dock ske varsamt och på ett sätt som inte förstör de höga naturvärden som finns i dessa områden. Detta önskemål noteras för det fortsatta arbetet med utformningen av grönområdena.

YTTRANDE 29

Jag motsätter mig de planerade höga byggnaderna (upp till sju våningar) på Söderslätt. Min bedömning är att de inte är anpassade till områdets befintliga stadsbild, särskilt i relation till närliggande fastigheter. Jag saknar också en analys av hur de höga husen riskera att påverka solljus och dagsljus för närliggande fastigheter, inklusive de fastigheter som ligger på Flottargatan. En skuggstudie bör därför tas fram innan planeringen går vidare. Jag uppmanar kommunen att komplettera underlaget med dessa delar innan fortsatt detaljplanearbete.

Kommentar

Kommunen noterar invändningen mot de föreslagna maxhöjderna. Planprogrammets intention är att bebyggelsen ska trappas ner mot den befintliga småhusbebyggelsen för att skapa ett varsamt möte med områdets befintliga stadsbild. En skuggstudie kommer att genomföras i detaljplaneskedet för att säkerställa att den nya bebyggelsen inte medför en oacceptabel olägenhet för närliggande fastigheter. Se kommentar till Yttrande 2 och Yttrande 4.

YTTRANDE 30

Jag ser inte att det gjorts någon studie på hur de högsta husen med upp mot sju våningar närmast Norra Obbolavägen kommer påverka dagsljus och solljus på villorna som ligger mellan Norra Obbolavägen och älven. För att dags- och solljus inte ska begränsas för de redan boende i området ser jag att höjden på husen närmast Norra Obbolavägen begränsas till max fyra våningar och att bakomvarande hus anpassas därefter. En sådan begränsning skulle också göra övergången från villor till flerbostadshus mer osynlig (i brist på bättre ord för engelskans seamless) och husen skulle bättre smälta in i den redan befintliga miljön. Förslagsvis byggs de högsta husen mot industriområdet då där har dags- och solljus mindre betydelse.

Kommentar

Kommunen noterar det konkreta förslaget om att begränsa höjden. Programmet ser Norra Obbolavägen som en möjlig framtida stadsgata, vilket gör att högre bebyggelsevolym i anslutning till gatan kan vara lämpligt ur ett stadsbyggnadsperspektiv. Kommunen bekräftar vikten av att planerad bebyggelse inte medför en oacceptabel olägenhet för närliggande fastigheter. Påverkan på befintlig bebyggelse, särskilt gällande insyn och skuggning, kommer att utvärderas i detaljplaneskedet. Se kommentar till Yttrande 2 och Yttrande 4.

YTTRANDE 31

Jag motsätter mig planens genomförande baserat på följande:

Markens stabilitet och risk för skador

Marken där våra hus står är ostabil, vilket redan har lett till skador på husgrunder i området. Jag är mycket oroad över att byggnationens vibrationer, särskilt vid pålning, kommer att förvärra dessa problem och orsaka ytterligare skador. Har en geoteknisk undersökning genomförts? Om inte, bör detta ske innan beslut fattas, och resultaten måste beaktas i den fortsatta planeringen.

Försämrad utsikt och påverkan på fastighetsvärde

Den planerade bebyggelsen kommer att försämra vår utsikt avsevärt,

vilket påverkar både vår livskvalitet och fastighetens marknadsvärde negativt.

Skuggning av tomten

Eftersom byggnaderna planeras rakt söder om vår fastighet kommer vår tomt att skuggas under stora delar av dagen, vilket påverkar både trivsel och användbarhet.

Buller, damm och begränsad tillgång till vår tomt

Under byggtiden kommer området att utsättas för omfattande buller, damm och störningar, vilket kraftigt begränsar vår möjlighet att nyttja vår baksida.

Förändrad stadsbild

Planen innebär att höghus byggs i ett område som idag domineras av låg bebyggelse (villor). Detta förändrar områdets karaktär och kommer att försämra den visuella miljön. Om det anses nödvändigt att bebygga området, vore det betydligt mer lämpligt att uppföra villor eller annan låg bebyggelse som harmoniserar med den befintliga strukturen och bevarar områdets småskaliga karaktär.

Negativ miljöpåverkan

Området bakom vårt hus är idag hem för ett rikt fågelliv och fungerar som livsmiljö för pollinerare. En exploatering av ytan innebär att dessa viktiga ekologiska funktioner går förlorade, vilket är särskilt allvarligt med tanke på den redan rådande bristen av pollinerare.

Ökad förtätning och social påverkan

Att tillföra 650 nya bostäder i ett redan tätbebyggt område riskerar att skapa trängsel, stress och otrygghet för oss som redan bor här. Det är viktigt att beakta den sociala hållbarheten i planeringen.

Alternativ lösningar

Finns det inte andra delar av Umeå som är bättre lämpade att exploatera och som inte påverkar befintliga boende lika negativt?

Kommentar

Risken för skador på befintliga fastigheter på grund av sättningar och vibrationer under byggtiden kommer att beaktas i det fortsatta arbetet. Vid projektering och genomförande ska gällande riktlinjer och standarder följas, och vid behov vidtas åtgärder för att minimera risker. Se även kommentar till Yttrande 4.

Kommunen noterar oron för utsikt och fastighetsvärde. Även om utsikt är viktigt för den enskildes livskvalitet, utgör en förändrad utsikt i sig inte en sådan betydande olägenhet som en detaljplan ska reglera. Frågan om eventuell värdeminskning i samband med planläggning och genomförande är en fråga som hanteras i en separat, fastighetsrättslig process och är inte

en fråga som regleras inom ramen för planprocessen. Se kommentar till Yttrande 4.

Kommunen bekräftar att risken för skuggning hanteras i kommande detaljplaneprocess. Se kommentar till Yttrande 4.

Kommunen noterar farhågan gällande störningar i byggskedet. Se kommentar till Yttrande 13.

Kommunen noterar önskemålet om låg bebyggelse. Programmet har dock som syfte att skapa en varierad stadsbebyggelse och bidra till det regionala bostadsbehovet. Kommunen strävar efter en varsam övergång genom att trappa ner bebyggelsen mot befintliga områden. Se kommentar till Yttrande 2.

Kommunen bekräftar att naturvärden beaktas. Programmet har som intention att bevara de mest värdefulla naturområdena (Område 1 och 5) för att säkerställa livsmiljön för arter.

Kommunen noterar farhågorna gällande social hållbarhet. Planeringen syftar till att skapa ett område med hög social hållbarhet genom att erbjuda närhet till service, rekreation och goda transportmöjligheter, vilket är en del av kommunens mål om den "täta staden". Se även kommentar till Yttrande 25.

Kommunen bekräftar att planeringen sker i enlighet med Översiktsplanens strategi, som identifierar befintliga stadsdelar nära stadskärnan (inom fem-kilometersradien) som lämpliga för förtätning. Detta planprogram är ett led i att möta det regionala bostadsbehovet genom att exploatera ett markområde som anses ha god tillgänglighet och lämpligt läge.

YTTRANDE 32

Spontant känns inte detta bra. Ökad trafik är inget positivt.

Kommentar

Kommunen noterar invändningen mot ökad trafik. Se kommentar till Yttrande 2.

YTTRANDE 33

Bra att naturen bibehålls. Bra med bro i huvudvägens förlängning. Får sedan gärna bli bro även till Öbacka eller Sofiehems sidan för att ytterligare förbättra trafiken genom staden och dra bort trafik från V. Esplanaden.

Kommentar

Kommunen noterar det positiva stödet för bevarandet av naturvärden och för den planerade broförbindelsen till Ön. Gällande broförbindelsen hantearas denna planering inte inom ramen för detta planprogram, utan i den separata planen för Norra Ön.

Kommunen noterar önskemålet om ytterligare en bro över Umeälven. Frågan om en bro till Öbacka eller Sofiehem ligger utanför detta programs geografiska och planeringsmässiga omfattning.

YTTRANDE 34

Anser att området kommer att få en för hög exploaterings grad. Det byggs och planeras redan flera bostadsområden inom Teg med flerbostadshus. Detta område skulle hellre behöva tillgodose Umeås befolknings önskemål om en Trädgårdsstad dvs hus av stadsradshus karaktär. Området skulle uppfylla behov av infrastruktur men inte öka biltrafiken mer på det sättet. Sen ser jag inte hur Ikea ska godkänna den påverkan som Marknadsgatan kommer att utsättas för.

Kommentar

Kommunen noterar önskemålet om en lägre exploatering med radhuskaraktär. Se kommentar till Yttrande 2 och Yttrande 4.

Kommunen bekräftar att Marknadsgatans funktion och kapacitet beaktas i planeringen. Dialog med berörda fastighetsägare och verksamheter sker kontinuerligt i samband med det fortsatta plan- och genomförandearbetet.

YTTRANDE 35

Hej! Scenario b föredras vad gäller trafikplaneringen. Ringvägen har redan idag mycket biltrafik för att vara en kvartersgata. Ytterligare biltrafik bör därför undvikas. Cykel anslutningar bör dock fungera bra.

Kommentar

Kommunen noterar stödet för Trafikscenario B. Valet av trafikstruktur kommer att ske i kommande detaljplaneprocess, där konsekvenserna av de olika alternativen kommer att bedömas noggrant. Se även kommentar till Yttrande 2 och Yttrande 16.

YTTRANDE 36

Östteg är ett lugnt område (än). För att minimera kostnader för utbyggad avloppssystem, möta efterfrågan på småhus och bibehålla lugnet i området, föreslås att istället bygga villor på Söderslätt! Då många av inflyttarna

sannolikt är i fertil ålder, måste också tillgång till skolor vägas in för att undvika bussning av elever!

Kommentar

Kommunen noterar önskemålet om att bygga villor/småhus. Programmet har dock som syfte att skapa en varierad stadsbebyggelse och bidra till det regionala bostadsbehovet genom att förtäta ett lämpligt område i enlighet med Översiktsplanens strategi om den "täta staden." Att bygga flerbostadshus eller radhus på denna plats bedöms bidra mest effektivt till det samlade bostadsbehovet. Utformning och utbyggnad av det nya avloppssystemet kommer att utredas och hanteras i detaljplane- och genomförandeskedet

Kommunen bekräftar att ökad befolkningsmängd ställer krav på kommunal service i form av skolor, förskolor och annan service. Kommunen arbetar kontinuerligt med att planera för den förväntade befolkningsökningen i takt med att detaljplaner antas och byggnation startar.

YTTRANDE 37

Så otroligt dåligt beslut att förstöra ett lugnt och fungerande villaområde på Söderslätt med massa hyresrätter för löst folk.

Bygg villor och radhus istället där!!

Kriminalitet, droger och otrygghet kommer nu öka lavinartat i området. Är det värt det?

Uselt!

Kommentar

Kommunen noterar invändningen mot bebyggelsestyp och önskemålet om villor och radhus. Planprogrammet syftar till att möjliggöra en varierad bebyggelsestruktur. Kommunen reglerar inte upplåtelseformen (hyresrätt/bostadsrätt), utan detta är ett beslut som fattas av respektive byggherre/fastighetsägare. Planen ska bidra till en socialt blandad och hållbar stadsdel i enlighet med Översiktsplanens mål.

Kommunen tar avstånd från påståendena om ökad kriminalitet och drogrelaterad problematik. Social hållbarhet och trygghet är centrala aspekter i planeringen. Åtgärderna i planprogrammet syftar till att öka den upplevda tryggheten i det offentliga rummet genom att skapa fler aktiva mötesplatser, bättre belysning och god överblickbarhet, vilket är vedertagna metoder inom stadsplanering.

Kommunen bekräftar att programmet strävar efter en varsam övergång mellan den nya bebyggelsen och det befintliga villaområdet för att minimera störningar på boendemiljön. Samtidigt måste kommunen planera för en ökad befolkning och förtäta i lämpliga lägen nära stadskärnan, i enlighet med regionala och kommunala mål.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Illustrationsplanen

- En yta inom område 1, illustreras nu som område 6 och redovisas som Bostäder/Natur, syftet med ändringen är att bekräfta befintlig bostad samt dess hemfridszon.
- Område 2 justeras från Bostäder/Park till Natur/Park med syftet att säkerställa att ytan långsiktigt kan utvecklas som park- och naturmark.

Programbeskrivningen

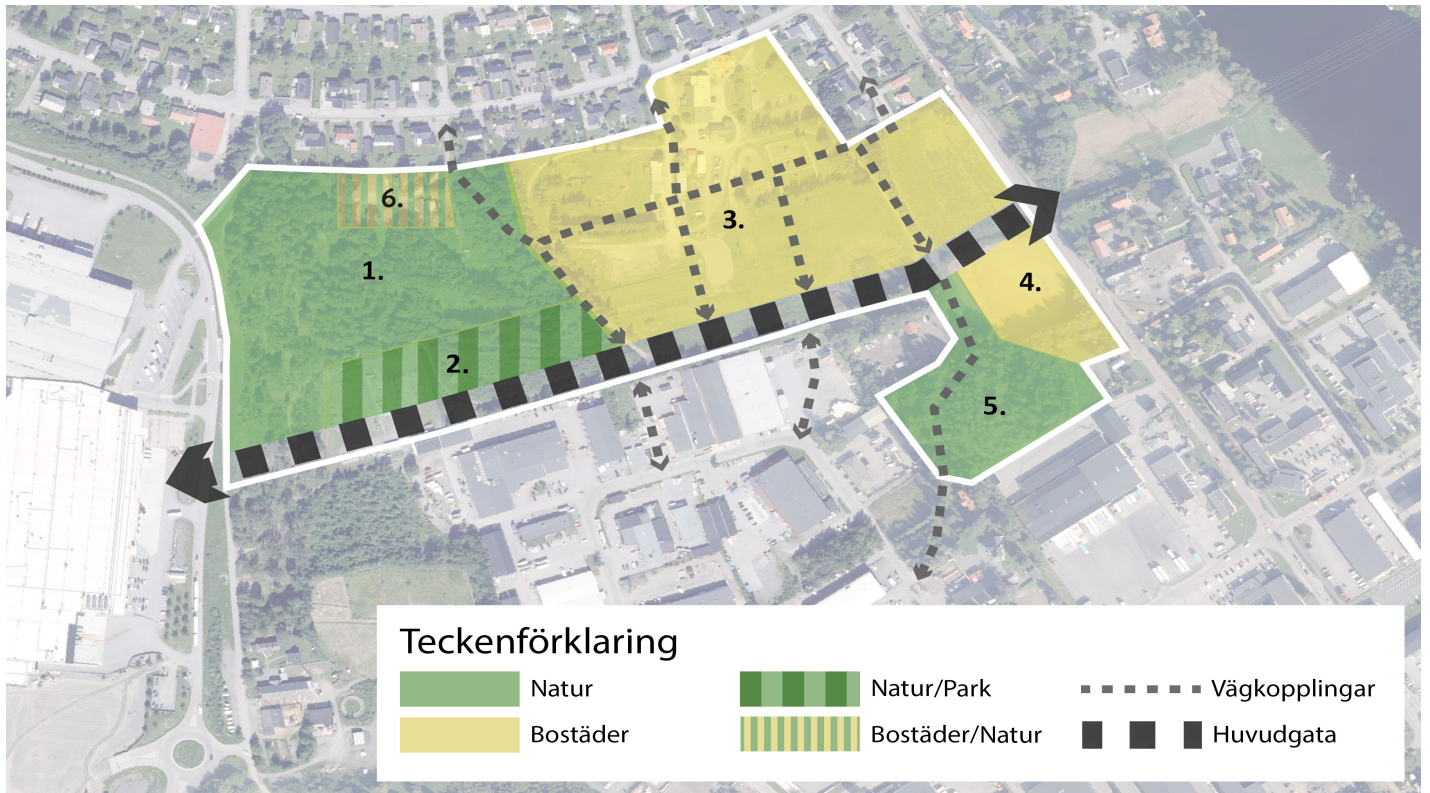
- Kompletterats med ett avsnitt gällande dagvatten baserat på utförd dagvattenutredning.
- Kompletterats med information för att förtydliga att nedgrävning/rasering av luftledning som påverkar genomförandet är beroende av andra projekt samt information kring behovet av nytt elnät.
- Kompletterats med att Trafikverket arbetar med en revidering av riksintressepreciseringen för Umeå Airport och att det innebär att gränserna kan förändras.
- Kompletterats gällande påverkan på nord-sydliga gröna stråket/korridoren och kläppen/drumlinen.
- Reviderats gällande befintlig bebyggelse och del av fastigheten Västerteg 13:12, planprogrammet bekräftar befintlig bostad samt dess hemfridszon.
- Preliminär bedömning av antalet lägenheter och invånare har reviderats utifrån att område 2 föreslås för Natur/Park och inte längre som i samrådsförslaget för Bostäder/Park
- Reviderats för att tydliggöra att programområdet i dagsläget inte ingår i verksamhetsområdet för vatten och avlopp, men att verksamhetsområdet planeras att utökas så att området omfattas.
- Generella förtydliganden och ändringar av redaktionell karaktär.

Tillkommande/reviderade utredningar efter samrådet

- Dagvattenutredning

Detaljplanering, Umeå kommun, mars 2026

Illustrationsplan



MATROSEN 8

Diariennr: BN-2026/00101

Detaljplan för Matrosen 8 – information om omstart

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Information

Byggnadsnämnden beviljade i augusti 2016 planbesked för bostadsförtätning på fastigheten Matrosen 8 m.fl. Ett planavtal upprättades, men flera av fastighetsägarna valde senare att dra sig ur projektet och någon planavgift togs aldrig ut. Nu önskar ny ägare på en av fastigheterna, Matrosen 8, återuppta planarbetet. Då den planerade åtgärden överensstämmer med det planbesked som redan beviljats har Detaljplan valt att på delegation avsluta det tidigare ärendet (BN-2016/01154) och påbörja ett nytt baserat på samma planbesked. Planärendet kommer att startas upp omedelbart och ett planavtal upprättas.



Flygfoto över planområdet

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00101

Ärendebeskrivning

Planansökan inkom i början av 2016 och innefattade då alla de tre fastigheterna i kvarteret Matrosen. Ansökan gällde förtätning i form av påbyggnad. I nuvarande förslag kvarstår enbart fastigheten Matrosen 8, där man önskar en påbyggnad på byggnaden i kvarterets mitt, se illustration.



Illustration White arkitekter

Då planavtal saknas, omfattningen har minskat och ägarförhållandena på den kvarstående fastigheten har ändrats, bedöms det som lämpligt att ärendet startas om under nytt diarienummer.

Beredningsansvariga

Ellen Risberg, planarkitekt

Karin Berggren, enhetschef Detaljplanering

Föredragande

Karin Berggren

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2016-08-24

§ 240

Matrosen 4, 7 och 8

Diariennr: BN-2016/01154

Planbesked för Matrosen 4, 7 och 8 – bostäder

Beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Matrosen 4, 7 och 8.

Syfte

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

Syftet är också att i ny plan beakta omgivningens kulturmiljövärden.

Ärendebeskrivning



Orienteringsfigur

Gällande detaljplan 2480K-P12/1952 (bild 1) medger bostadshus i tre våningar mot Nygatan i norr samt mindre bostadshus i två våningar mot

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2016-08-24

Bankgatan och Hovrättsgatan. Fastigheterna är en del av riksintresset *Centrala Umeå* och liksom för Matrosen 8 gäller närhet till riksintressets värdekärna *Regementsstaden Umeå/Dragonregementet* (bild 6, område 5). Sökanden önskar i södra fastighetsgräns utreda byggrätt för bostadshus i fem våningar (bild 2) samt mot Bankgatan och Hovrättsgatan, i stort enligt gällande plan, uppföra bostadshus i två våningar. Parkering avses lösas under mark gemensamt med garaget Matrosen 8 för att skapa en bilfri gårdsmiljö.

Matrosen 4 och 7

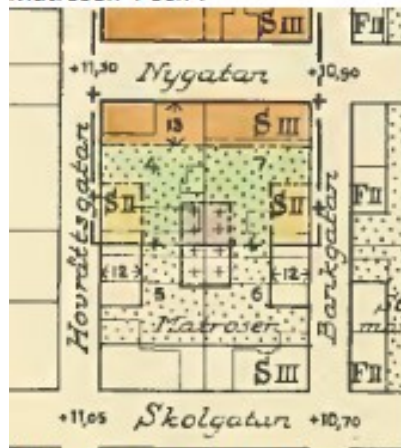


Bild 1, gällande detaljplan



Bild 2, idéillustration



Bild 3, Matrosen 4 vy utmed Hovrättsgatan söderut

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2016-08-24



Bild 4, Matrosen 7, vy från Bankgatan

Matrosen 8

Gällande detaljplan 2480K-P88/1987,(bild 5), medger i fastighetsgräns mot norr bostäder i tre plan samt för södra delen av planområdet bostäder, kontor och kulturområde. Planen utarbetades för att möjliggöra nytt bostadshus i norra fastighetsgränsen mot Matrosen 4 och 7.

Matrosen 8

är en del av riksintresset *Centrala Umeå* och är en av riksintressets värdekärnor (bild 6, område 6), *Typisk trähusbebyggelse från sekelskiftet 1900* med avseende på trähusen mot Skolgatan. Direkt väster om Hovrättsgatan ligger riksintressets värdekärna *Regementsstaden Umeå/ Dragonregementet* (bild 6, område 5). Områdena beskrivs i länsstyrelsens skrift *Centrala Umeå och f.d. regementet I 20 – En kulturmiljö av riksintresse*.



Bild 5, gällande detaljplan



Bild 6, riksintressets värdekärnor

Sökanden önskar i ny detaljplan utreda möjligheten till påbyggnad av befintligt bostadshus (bild 7) i norra fastighetsgränsen med två våningar. Kompletterande parkering förutsätts lösas under mark för att skapa en bilfri gårdsmiljö.

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2016-08-24



Bild 7, Matrosen 8 befintligt bostadshus som avses byggas på

Byggnadsnämnden föreslås inleda planläggning av fastigheterna Matrosen 4, 7 och 8.

Slutdatum

Detaljplanen beräknas antas andra kvartalet 2017.

Upplysningar

Ett planbesked är ett kommunalt beslut som inte är bindande och inte kan överklagas. Beslutet ska inte heller uppfattas som ett slutgiltigt ställningstagande från kommunens sida.

Avgift för planbesked tas ut för liten åtgärd med 5 940 kr.

Beredningsansvariga

Magdalena Blomquist, planchef
Peter Jönsson, planarkitekt

Beslutet ska skickas till

- Sökanden

Sida 5 av 5

Umeå kommun
Byggnadsnämnden

Protokollsutdrag
2016-08-24

Justerares sign:

Utdraget bestyrks:

RENN 4

Diariernr: BN-2026/00021

Planbesked för Renen 4**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Renen 4.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området upphäva gällande tomtindelning.

Prioritet

Planärendet föreslås påbörjas direkt efter beslut om att inleda planläggning i Byggnadsnämnden.

Planområde

Planområdet som ansökan syftar till är beläget ca 1 km öster om Umeå stadskärna. Området har en total area på ca 2200 m².



Planområdet som ansökan avser

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00021

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

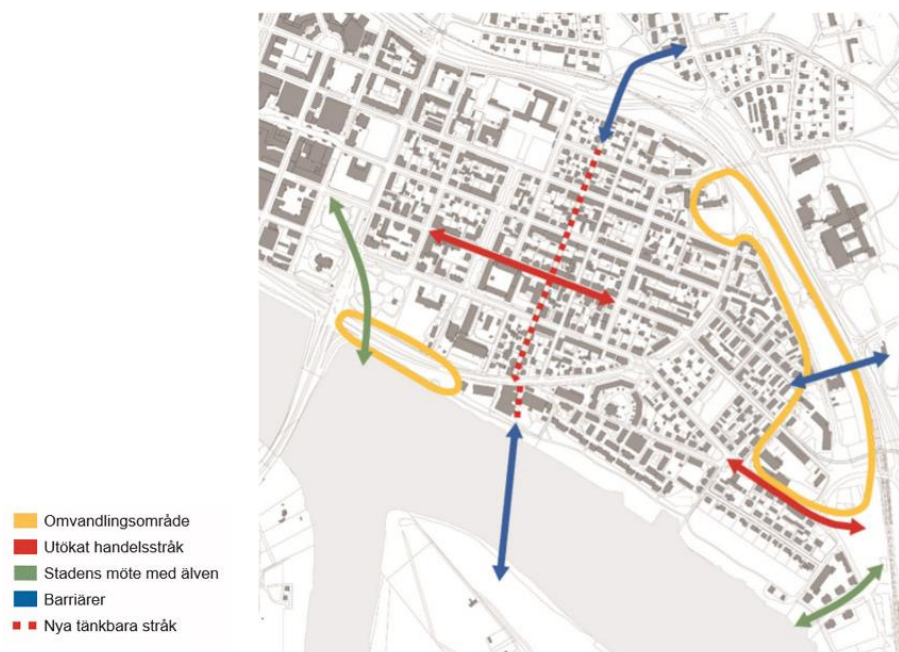
Sökandes intention med ansökan är att upphäva gällande tomtindelning på fastigheten för att kunna fastighetsbilda för gällande behov. Området är planlagt som centrum och parkering. Planerna för fastigheten är kontor och parkeringshus. Fastigheten är tänkt att inrymma parkering för intilliggande bostadsområde.

Kända planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

Området omfattas av Fördjupning för Umeå och Fördjupning för centrala stan. Fördjupning för Umeå pekar ut området som detaljplanelagd tätortsbebyggelse och Fördjupning för centrala stan pekar ut området som ett omvandlingsområde. Då parkering planeras för att uppfylla parkeringsbehov vid närliggande kommande bostäder anses föreslagen exploatering vara förenligt med översiktsplanen.



Fördjupning för de Centrala stadsdelarna

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00021

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan reglerar aktuellt område för parkering och centrum.



Riksintressen

Området ligger intill riksintresse för järnväg.

Service och infrastruktur

Området ligger i nära anslutning till Östra station samt kollektivtrafik.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Tomtindelning bör upphävas inom markerad del i detaljplanen, se bild nedan.



Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00021

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 3, 12 875 kr.

Beredningsansvarig

Emma, planarkitekt

Föredragande

Emma, planarkitekt

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden



Tjänsteskrivelse

2026-03-12

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller:

- Ärendemängd och beslut under februari
- Ärenden av särskilt intresse under perioden
- Övrig information från verksamheten

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-03-12

Beredningsansvariga

Nicklas Fryksten, bygglövschef

Nicklas Fryksten
bygglövschef



Tjänsteskrivelse

2026-03-10

Byggnadsnämnden

Diariernr: BN-2026/00009

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden februari 2026

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden, februari 2026.

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 slutbesked enligt förteckning.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglöv:

- Sammanställning av beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
- Sammanställning av beslut om godkännande av förrättning enligt förteckning.
- Sammanställning av remissyttranden enligt förteckning.

2. Detaljplanering:

- Sammanställning av beslut om återkallade/avskrivna/avvisade detaljplaneärenden enligt förteckning.

3. Bostadsanpassning:

- 78 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 1 409 096 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.

Anmälningssärenden

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

2 av 2

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00009

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

Anmälan delegationsbeslut från Bygglov

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Fastighetsbeteckning	Inkom	Komplett	Beskrivning	Besluts typ	Beslutsutfall	Beslutsdatum	Tidsbegränsning	Avvikelse från detaljplan
BN-2019/01794	Nybyggnad av industrilokal och parkeringsplatser	GRUBBE 9:21, Bandsågen 4	2019-09-12		Interimistiskt slutbesked 2	Interimistiskt slutbesked	Bifall	2026-02-16		Nej
BN-2019/01794	Nybyggnad av industrilokal och parkeringsplatser	GRUBBE 9:21, Bandsågen 4	2019-09-12		Interimistiskt slutbesked Utgått	Interimistiskt slutbesked	Bifall	2026-02-05	2028-03-01	Nej
BN-2019/01794	Nybyggnad av industrilokal och parkeringsplatser	GRUBBE 9:21, Bandsågen 4	2019-09-12		Slutbesked	Slutbesked	Bifall	2026-02-27		Nej
BN-2020/02580	Tillbyggnad av fritidshus med bostadsyta	SÖRMJÖLE S:6	2020-12-30	2021-02-04	Slutbesked	Slutbesked	Bifall	2026-02-06		Nej
BN-2022/00202	Ändring av planlösning och bärande konstruktion	Sanden 19, Sanden 20	2022-01-27	2022-02-08	Startbesked	Startbesked	Bifall	2026-02-16		Nej
BN-2022/00776	SEKRETESS	SÖRBYN 9:2	2022-04-06	2022-05-23	Slutbesked - Byggnad 31	Slutbesked	Bifall	2026-02-17		Nej
BN-2023/01335	Tillbyggnad av flerbostadshus	FRIGG 7	2023-09-06	2023-09-20	Interimistiskt slutbesked	Interimistiskt slutbesked	Bifall	2026-02-26		Nej

Antal beslut 7

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01		tom: 2027-02-28			
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
LOV-PBL-tillstånd						
BN 2024-000569	LAVEN 7	D 2026-000157	Beslut	2026-02-05		Delegation
2024-05-14	ILLERVÄGEN 5	2026-02-05	Avskrivning			Magdalena Salmi
Bygglov för uppsättning skyltar						
BN 2025-001346	VIPAN 21	D 2026-000159	Beslut	2026-02-05		Delegation
2025-11-19	KUNGSGATAN 126A	2026-02-05	Avskrivning			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus pch parkeringsplatser samt uppsättning av sokkeller						
BN 2025-001212	RÖBÄCK 30:101	D 2026-000189	Beslut	2026-02-12		Delegation
2025-10-17	MANTELVÄGEN 3	2026-02-12	Avskrivning			Baraa Markabi
Bygglov i efterhand för ändrad användning från garage till hantverk och fasadändring						
BN 2026-000115	HORNUGGLAN 7	D 2026-000239	Beslut	2026-02-19		Delegation
2026-02-01	VINTERGATAN 27	2026-02-19	Avskrivning			Erik Bertilsson
Bygglov för fasadändring av enbostadshus						
BN 2026-000081	STÖCKE 5:12	D 2026-000255	Beslut	2026-02-23		Delegation
2026-01-23	STÖCKE 248	2026-02-23	Avskrivning			Bruno Cordeiro Alves
Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2025-001266	RIDDARBORGEN 2	D 2026-000283	Beslut	2026-02-26		Delegation
2025-10-30	STORGATAN 56	2026-02-26	Avskrivning			Anna-Karin Risnert
Bygglov för ändrad användning av kontorslokaler till friskvårdsverksamhet med tillhörande kontorslokaler						
BN 2025-001301	TÅFTEÅ 4:8	D 2026-000287	Beslut	2026-02-27		Delegation
2025-11-10		2026-02-27	Avskrivning			Jesper Lundmark
Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus						
BN 2026-000004	NYLIDEN 1:7	D 2026-000221	Beslut	2026-02-16	Ej komplett	Delegation
2026-01-03	KROKSJÖ 61	2026-02-16	Avvisning			Magdalena Salmi
Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000129	OBBOLA 22:227	D 2026-000245	Beslut	2026-02-19	Ej anmälningspliktigt	Delegation
2026-02-03	GLASÖGERVÄGEN 124	2026-02-19	Avvisning			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av ventilation i garage						
BN 2025-001392	RODDERSKAN 1	D 2026-000134	Beslut	2026-02-02	Beviljas	Delegation
2025-12-03		2026-02-02	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbostadshus						
BN 2026-000009	TÄFTEÅ 3:107	D 2026-000161	Beslut	2026-02-06	Beviljas	Delegation
2026-01-05	FISKEBYVÄGEN 13C	2026-02-06	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad (Ny prövning)						
BN 2025-001410	INNERTAVLE 2:67	D 2026-000163	Beslut	2026-02-06	Beviljas	Delegation
2025-12-09	INNERTAVLE 608	2026-02-06	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad						
BN 2025-001455	SÖRMJÖLE 4:81	D 2026-000166	Beslut	2026-02-06	Beviljas	Delegation
2025-12-23	MATHÄLLANVÄGEN 43	2026-02-06	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt installation av eldstad						
BN 2025-001384	VÄSTERÅKER 1:19	D 2026-000171	Beslut	2026-02-09	Beviljas	Delegation
2025-12-01	VÄSTERÅKER 222	2026-02-09	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad (ny prövning)						
BN 2025-001421	RÖDÅ 3:33	D 2026-000178	Beslut	2026-02-11	Beviljas	Delegation
2025-12-11	RÖDÅSEL 75	2026-02-11	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för till- och ombyggnad av skolbyggnad, nybyggnad av komplementbyggnad och parkeringsplatser						
BN 2026-000158	STÖCKE 13:18	D 2026-000184	Beslut	2026-02-11	Beviljas	Delegation
2026-02-10	RISGÄRDESVÄGEN 13	2026-02-11	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage (ny prövning)						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-03-02

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000138 2026-02-04 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus	LYCKOSLANTEN 3	D 2026-000185 2026-02-11	Beslut Bygglov	2026-02-11	Beviljas	Delegation Erik Bertilsson	
BN 2025-001398 2025-12-04 Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av befintligt garage	NORDANVINDEN 3 VÄNORTSVÄGEN 5	D 2026-000196 2026-02-12	Beslut Bygglov	2026-02-12	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves	
BN 2025-001395 2025-12-03 Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad	STÖCKSJÖ 14:78 STÖCKSJÖ LINDGÅRDESVÄG 10	D 2026-000191 2026-02-13	Beslut Bygglov	2026-02-13	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark	
BN 2025-001361 2025-11-21 Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad	STÖCKSJÖ 14:77 STÖCKSJÖ LINDGÅRDESVÄG 8	D 2026-000199 2026-02-13	Beslut Bygglov	2026-02-13	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark	
BN 2025-001347 2025-11-19 Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad	GUBBÖLE 7:2 GUBBÖLE 155	D 2026-000220 2026-02-16	Beslut Bygglov	2026-02-16	Beviljas	Delegation Baraa Markabi	
BN 2026-000099 2026-01-28 Bygglov i efterhand för nybyggnad av gruppboende, komplementbyggnad och plank	GLASBJÖRKEN 2 GRUBBEVÄGEN 60	D 2026-000231 2026-02-18	Beslut Bygglov	2026-02-18	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark	
BN 2025-001456 2025-12-29 Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad	HADDINGEN 1:105 HADDINGEN 94	D 2026-000246 2026-02-19	Beslut Bygglov	2026-02-19	Beviljas	Delegation Baraa Markabi	
BN 2026-000003 2026-01-02 Bygglov för till- och ombyggnad samt fasadändring av industribyggnad (Ny prövning)	ELEMENTET 1 KABELVÄGEN 4	D 2026-000253 2026-02-23	Beslut Bygglov	2026-02-23	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi	

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001452	STADSLIDEN 6:6	D 2026-000256	Beslut	2026-02-23	Beviljas	Delegation
2025-12-19	SKOGSMARKSGRÄND 17	2026-02-23	Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för fasadändring av utbildningslokaler						
BN 2025-001314	LÅNGVIKEN 1:73	D 2026-000261	Beslut	2026-02-23	Beviljas	Delegation
2025-11-13	YTTRE-LÅNGVIKEN 158	2026-02-23	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad						
BN 2026-000179	BLOCKET 1	D 2026-000263	Beslut	2026-02-23	Beviljas	Delegation
2026-02-16	NIPVÄGEN 22	2026-02-23	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för inredning av ytterligare bostad i flerbostadshus						
BN 2026-000092	RÖBÄCK 30:101	D 2026-000264	Beslut	2026-02-24	Beviljas	Delegation
2026-01-21	MANTELVÄGEN 3	2026-02-24	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för ändrad användning från garage till hantverk samt bygglov i efterhand för fasadändring och inre ändring av kontor						
BN 2026-000054	BRÄNNLAND 2:16	D 2026-000266	Beslut	2026-02-24	Beviljas	Delegation
2026-01-19	BRÄNNLANDSVÄGEN 41	2026-02-24	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för till- och ombyggnad av skolorbyggnad						
BN 2025-001443	BULLMARK 2:9	D 2026-000277	Beslut	2026-02-26	Beviljas	Delegation
2025-12-17	FLODAVÄGEN 65	2026-02-26	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och installation av eldstad						
BN 2026-000208	TAVELSÖ 5:20	D 2026-000280	Beslut	2026-02-26	Beviljas	Delegation
2026-02-25	STENHAGSVÄGEN 8	2026-02-26	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för tillbyggnad av skola (ny provning)						
BN 2026-000153	CISTERNEN 2	D 2026-000290	Beslut	2026-02-27	Beviljas	Delegation
2026-02-09	MASKINGATAN 5	2026-02-27	Bygglov			Erik Bertilsson
Bygglov för nybyggnad av lager						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut		from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28				
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000113	OLOFSDAL 9	D 2026-000293	Beslut	2026-02-27	Beviljas	Delegation
2026-01-31	NYDALAVÄGEN 38	2026-02-27	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av garage						
BN 2026-000159	BÄCKAHÄSTEN 2	D 2026-000297	Beslut	2026-03-02	Beviljas	Delegation
2026-02-10	NÄCKENS VÄG 1	2026-03-02	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av förråd och för nybyggnad av industribyggnad och parkeringsplatser (ny prövning)						
BN 2026-000012	SKULLEN 2	D 2026-000127	Beslut	2026-02-02	Beviljas	Delegation
2026-01-07	HANDELSVÄGEN 16	2026-02-02	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Tidsbegränsat bygglov för byggskytt t.o.m. 2027-09-30						
BN 2025-001218	SINGELN 22	D 2026-000142	Beslut	2026-02-03	Beviljas	Delegation
2025-10-17	FORMVÄGEN 6	2026-02-03	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av mast och teknikbod						
BN 2025-001284	MARKNADSPLETSEN 1	D 2026-000143	Beslut	2026-02-03	Beviljas	Delegation
2025-11-05	MARKNADSGATAN 5B	2026-02-03	Bygglov inkl. startbesked			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för skylt/ljusanordning på affärshus						
BN 2026-000047	SYLLEN 12	D 2026-000148	Beslut	2026-02-04	Beviljas	Delegation
2026-01-16	SPÄRVÄGEN 19	2026-02-04	Bygglov inkl. startbesked			Erik Bertilsson
Bygglov för skylt/ljusanordning på industribyggnad						
BN 2026-000031	STÖCKE 8:33	D 2026-000167	Beslut	2026-02-09	Beviljas	Delegation
2026-01-14	ANTFÄLLAVÄGEN 15	2026-02-09	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Förlängning tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skolpaviljong t.o.m. 2030-04-30						
BN 2026-000077	RÖNNHOLM 1:2	D 2026-000181	Beslut	2026-02-11	Beviljas	Delegation
2026-01-23	RÖNNHOLM 6	2026-02-11	Bygglov inkl. startbesked			Erik Bertilsson
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Utskriftsdatu
2026-03-02

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000084 2026-01-23 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	INNERTAVLE 6:30	D 2026-000182 2026-02-11	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-11	Beviljas	Delegation Erik Bertilsson	
BN 2026-000041 2026-01-15 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation (Ny prövning)	TJÄLAMARK 1:16	D 2026-000186 2026-02-12	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-12	Beviljas	Delegation Baraa Markabi	
BN 2025-001449 2025-12-19 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	SÖRBYN 9:1	D 2026-000187 2026-02-12	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-12	Beviljas	Delegation Erik Bertilsson	
BN 2026-000033 2026-01-14 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	NORRBYN 2:91	D 2026-000198 2026-02-13	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-13	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi	
BN 2026-000065 2026-01-21 Bygglov för nybyggnad av teknikbyggnader (ny prövning)	NORRFORS 3:3 SÖRFORS 455	D 2026-000197 2026-02-13	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-13	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi	
BN 2026-000063 2026-01-21 Bygglov för skylt/tjusanordning på affärshus	MARKNADSPLATSEN S:1 MARKNADSGATAN 5G	D 2026-000200 2026-02-13	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-13	Beviljas	Delegation Erik Bertilsson	
BN 2026-000082 2026-01-23 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	INNERTAVLE 6:30	D 2026-000209 2026-02-16	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-16	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark	
BN 2026-000085 2026-01-23 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	INNERTAVLE 6:10	D 2026-000211 2026-02-16	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-16	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark	

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-03-02

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000034 2026-01-14 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	NORRBYN 2:80 HÅKMARK 6:7 HÅKMARK 20 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation (Ny prövning)	D 2026-000213 2026-02-16	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-16	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi	
BN 2026-000046 2026-01-16 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation (Ny prövning)	HÅKMARK 6:7 HÅKMARK 20 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation (Ny prövning)	D 2026-000219 2026-02-16	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-16	Beviljas	Delegation Erik Bertilsson	
BN 2026-000066 2026-01-21 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus	SABELN 7 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus	D 2026-000222 2026-02-16	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-16	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz	
BN 2026-000068 2026-01-22 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	OBOLA 20:4 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	D 2026-000228 2026-02-17	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-17	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi	
BN 2026-000114 2026-01-31 Bygglov för fasadändring av parhus	ÖBERGSÅKERN 40 TALLVÅGEN 13A Bygglov för fasadändring av parhus	D 2026-000229 2026-02-17	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-17	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi	
BN 2026-000076 2026-01-23 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	LÅNGVIKEN 1:27 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	D 2026-000233 2026-02-18	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-18	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi	
BN 2026-000124 2026-02-03 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	NORRMJÖLE 2:6 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	D 2026-000238 2026-02-19	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-19	Beviljas	Delegation Erik Bertilsson	
BN 2026-000095 2026-01-28 Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av byggbod t.o.m. 2027-01-31 (ny prövning)	UMEÅ 4:3 Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av byggbod t.o.m. 2027-01-31 (ny prövning)	D 2026-000240 2026-02-19	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-19	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark	

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut		from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28				
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000027	HÖSSJÖ 14:1	D 2026-000250	Beslut	2026-02-20	Beviljas	Delegation
2026-01-13	HÖSSJÖ 565	2026-02-20	Bygglov inkl. startbesked			Enrique Sánchez Muñoz
Bygglov för ändring av fasad i enbostadshus						
BN 2025-001276	GLOSBOKEN 1	D 2026-000259	Beslut	2026-02-23	Beviljas	Delegation
2025-11-04	VERKSTADSGATAN 6C	2026-02-23	Bygglov inkl. startbesked			Anna-Karin Risnert
Bygglov för utvändig ändring flerbostadshus - ny dörr						
BN 2025-001315	ERSMARK 3:24	D 2026-000260	Beslut	2026-02-23	Beviljas	Delegation
2025-11-14		2026-02-23	Bygglov inkl. startbesked			Anna-Karin Risnert
Bygglov för nybyggnad av toalettbyggnad (ny prövning)						
BN 2026-000128	BÖSTA 2:15	D 2026-000262	Beslut	2026-02-23	Beviljas	Delegation
2026-02-03	BÖSTA 57	2026-02-23	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av teknikbyggnad för batterilagring						
BN 2026-000016	STÖCKE 7:37	D 2026-000247	Beslut	2026-02-24	Beviljas	Delegation
2026-01-09		2026-02-24	Bygglov inkl. startbesked			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av mast och teknikbod samt rinvingslov för befintlig mast och teknikbod						
BN 2026-000119	NORRMÖLE 2:11	D 2026-000268	Beslut	2026-02-24	Beviljas	Delegation
2026-02-02		2026-02-24	Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation						
BN 2026-000042	TJÄLAMARK 2:15	D 2026-000275	Beslut	2026-02-25	Beviljas	Delegation
2026-01-15		2026-02-25	Bygglov inkl. startbesked			Anna-Karin Risnert
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation (Ny prövning)						
BN 2026-000160	HÖRNEÅ 8:876	D 2026-000276	Beslut	2026-02-26	Beviljas	Delegation
2026-02-10	VIRKESVÅGEN 7	2026-02-26	Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi
Nybyggnad av enbostadshus och garage (ny prövning)						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-03-02

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000087 2026-01-26 Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad	BIET S:1	D 2026-000294 2026-02-27	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-02-27	Beviljas	Delegation Anna-Karin Risnert	
BN 2026-000019 2026-01-12 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	TÄFTEÅ 8:66 TÄFTEBÖLEVÄGEN 86	D 2026-000160 2026-02-05	Beslut Förhandsbesked	2026-02-05	Beviljas	Delegation Erik Bertilsson	
BN 2025-001163 2025-10-06 Bygglov för nybyggnad av tre komplementbyggnader	HÖRNEÅ 8:863	D 2026-000180 2026-02-11	Beslut Förlängning av handläggningstid	2026-02-11	10 veckor	Delegation Baraa Markabi	
BN 2025-001371 2025-11-26 Bygglov för nybyggnad av drivmedelsanläggning	KÄLLAREN 2	D 2026-000282 2026-02-26	Beslut Förlängning av handläggningstid	2026-02-26	10 veckor	Delegation Bruno Cordeiro Alves	
BN 2026-000117 2026-02-02 Marklov för schaktning/utfyllnad	OBOLA 21:122 LÖVHOLMSVIKEN 124	D 2026-000162 2026-02-06	Beslut Marklov inkl. startbesked	2026-02-06	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark	
BN 2025-001436 2025-12-16 Rivningslov för rivning av enbostadshus	ÖN 1:96 ÖVÄGEN 2	D 2026-000131 2026-02-02	Beslut Rivningslov	2026-02-02	Beviljas	Delegation Erik Bertilsson	
BN 2025-000816 2025-06-24 Bygglov för ändrad användning från daghem till omsorg- och daglig verksamhet samt kontor	GRÄDDEN 39 MÅTTGRÄND 74	D 2026-000128 2026-02-02	Beslut Slutbesked	2026-02-02	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson	
BN 2025-001108 2025-09-23 Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus	SÄVAR 13:34 KYRKVÄGEN 28	D 2026-000133 2026-02-02	Beslut Slutbesked	2026-02-02	Beviljas	Delegation Niklas Gällstedt	

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglöv

Delegationslista

Beslut		from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28				
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000588	GROTTAN 5	D 2026-000138	Beslut	2026-02-03	Beviljas	Delegation
2025-05-08	FOLKSAGANS VÄG 20	2026-02-03	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av ventilation i enbostadshus						
BN 2025-001328	HÖSSJÖ 8:22	D 2026-000149	Beslut	2026-02-04	Beviljas	Delegation
2025-11-18	HÖSSJÖ 289	2026-02-04	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-000298	STADSLIDEN 6:6	D 2026-000155	Beslut	2026-02-05	Beviljas	Delegation
2025-03-12		2026-02-05	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om kontorsbyggnad						
BN 2024-001130	DÄCKET 2	D 2026-000164	Beslut	2026-02-06	Beviljas	Delegation
2024-10-03	STRANDVÄGEN 34	2026-02-06	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						
BN 2024-000364	IVARSBODA 1:16	D 2026-000165	Beslut	2026-02-06	Beviljas	Delegation
2024-04-05	MITTFJÄRDEN 428	2026-02-06	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Bygglöv för nybyggnad av garage med carport						
BN 2025-001060	FLAGGAN 17	D 2026-000168	Beslut	2026-02-09	Beviljas	Delegation
2025-09-15	SÖDRA MAJORSGATAN 11B	2026-02-09	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Bygglöv för tillbyggnad av radhus med inglasat uterum						
BN 2025-001385	TALLDUNGEN 12	D 2026-000169	Beslut	2026-02-09	Beviljas	Delegation
2025-12-01	ROTEGRÄND 9	2026-02-09	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-001357	ÅBYN 1:40	D 2026-000172	Beslut	2026-02-09	Beviljas	Delegation
2025-11-20		2026-02-09	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglöv	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000753	MAGISTERN 1	D 2026-000173	Beslut	2026-02-10	Beviljas	Delegation
2025-06-10	SPRÅKGRÄND 30	2026-02-10	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av skärmtak						
BN 2025-000912	MARKNADSPLATSEN S:1	D 2026-000179	Beslut	2026-02-11	Beviljas	Delegation
2025-07-14	MARKNADSGATAN 19	2026-02-11	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för skylt/tjusanordning på affärshus						
BN 2025-001259	ÄSSJAN 1	D 2026-000192	Beslut	2026-02-12	Beviljas	Delegation
2025-10-29	ÄLDERMANSVÄGEN 23	2026-02-12	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2024-000249	NORRMJÖLE 1:147	D 2026-000193	Beslut	2026-02-12	Beviljas	Delegation
2024-03-12	KLUBBSTIGEN 6	2026-02-12	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus samt installation av eldstad						
BN 2025-000258	STENBÄCKSTORP 1:3	D 2026-000205	Beslut	2026-02-13	DeSlutbesked	Delegation
2025-03-04	INNERTAVLE 262	2026-02-13	Slutbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad						
BN 2025-001062	SÖRMJÖLE 4:49	D 2026-000207	Beslut	2026-02-13	Beviljas	Delegation
2025-09-16	SJÄLAVÄGEN 15	2026-02-13	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus						
BN 2025-001290	RÖDÅ 3:25	D 2026-000208	Beslut	2026-02-13	Beviljas	Delegation
2025-11-06	RÖDÅSEL 527	2026-02-13	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-001137	MARKNADSPLATSEN 1	D 2026-000210	Beslut	2026-02-16	DeSlutbesked	Delegation
2025-09-29	MARKNADSGATAN 3	2026-02-16	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för fasadändring och ändrad användning av lokaler i affärs- och kontorshus						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000067	SÄVAR 4:35	D 2026-000214	Beslut	2026-02-16	Beviljas	Delegation
2026-01-21	SPORTLOVSVÄGEN 17	2026-02-16	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2024-000561	HÖSSJÖ 5:9	D 2026-000216	Beslut	2026-02-16	Beviljas	Delegation
2024-05-13	HÖSSJÖ 275	2026-02-16	Slutbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad med användning för maskinhall, förråd, bagerstuga och stall/djurhållning samt installation av eldstad						
BN 2024-000373	BILHANDLAREN 1	D 2026-000218	Beslut	2026-02-16	Beviljas	Delegation
2024-04-08		2026-02-16	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Rivningslov för rivning av affärslokaler						
BN 2025-000432	DRITTELN 1	D 2026-000224	Beslut	2026-02-17	Beviljas	Delegation
2025-04-07	ERSBODAVÄGEN 122	2026-02-17	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för tillbyggnad av flerbostadshus med inglasat uterum						
BN 2025-001377	YTTERTAVLE 3:40	D 2026-000232	Beslut	2026-02-18	Beviljas	Delegation
2025-11-28	HOLMSJÖN 450	2026-02-18	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om tillbyggnad av max 15 kvm på småhus						
BN 2025-000622	ÖBBOLA 22:10	D 2026-000234	Beslut	2026-02-18	Beviljas	Delegation
2025-05-14	MÖLLE 17	2026-02-18	Slutbesked			Johan Granberg
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage samt rivning av befintligt fritidshus samt installation av eldstad (Ny prövning)						
BN 2025-001257	PLATTAN 1	D 2026-000235	Beslut	2026-02-19	Beviljas	Delegation
2025-10-29	PLATTVÄGEN 1	2026-02-19	Slutbesked			Johan Granberg
Bygglov för nybyggnad av drivmedelsanläggning (Ny prövning)						
BN 2025-000396	LÅNGÅNGET 2	D 2026-000236	Beslut	2026-02-19	Interimistiskt	Delegation
2025-04-01		2026-02-19	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av tre parhus, två långor kedjehus med fyra respektive fem enbostadshus och komplementbyggnader						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2024-000083	TAVELSJÖ 6:74	D 2026-000237	Beslut	2026-02-19	Beviljas	Delegation
2024-01-26	STENHAGSVÄGEN 2	2026-02-19	Slutbesked			Johan Granberg
Rivningslov för rivning av garage						
BN 2024-000140	TREHÖRNINGEN 1:57	D 2026-000243	Beslut	2026-02-19	Beviljas	Delegation
2024-02-11	TREHÖRNINGEN 91	2026-02-19	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-000752	INNERTAVLE 8:52	D 2026-000254	Beslut	2026-02-23	Beviljas	Delegation
2025-06-09	SILLVIKEN 25	2026-02-23	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-000237	STÖCKE 11:25	D 2026-000257	Beslut	2026-02-23	Beviljas	Delegation
2025-02-27	STÖCKE 85	2026-02-23	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad						
BN 2025-001387	SJÖÖRREN 3	D 2026-000269	Beslut	2026-02-24	Beviljas	Delegation
2025-12-02	TIMMERMANSGATAN 9	2026-02-24	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2024-000216	LÅNGVIKEN 2:30	D 2026-000272	Beslut	2026-02-25	DeSlutbesked	Delegation
2024-03-03	LÅNGVIKEN 648	2026-02-25	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och carport och förråd - ny prövning						
BN 2025-000024	MATROSEN 4	D 2026-000274	Beslut	2026-02-25	Beviljas	Delegation
2025-01-09		2026-02-25	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av ventilation i flerbostadshus						
BN 2026-000075	ERSMARK 3:87	D 2026-000278	Beslut	2026-02-26	Beviljas	Delegation
2026-01-22	TISDAGSVÄGEN 25	2026-02-26	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglöv

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000181	INNERTAVLE 5:3	D 2026-000279	Beslut	2026-02-26	Delslutbesked	Delegation
2025-02-17	INNERTAVLE 479	2026-02-26	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglöv för nybyggnad av fritidshus samt rivning samt installation av eldstad						
BN 2025-000701	YTTERTAVLE 3:15	D 2026-000285	Beslut	2026-02-26	Delslutbesked	Delegation
2025-05-27		2026-02-26	Slutbesked			Niklas Gällstedt
Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus och garage med carport samt installation av eldstad						
BN 2025-001424	SLÄDEN 8	D 2026-000286	Beslut	2026-02-27	Beviljas	Delegation
2025-12-11	OLOFSDALSVÄGEN 8	2026-02-27	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-000441	ODIN 3	D 2026-000289	Beslut	2026-02-27	Beviljas	Delegation
2025-04-08	VÄSTRA RÅDHUSGATAN 5A	2026-02-27	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om ändring planlösning i kontorshus						
BN 2025-000863	GENERATORN 7	D 2026-000296	Beslut	2026-02-27	Beviljas	Delegation
2025-07-04	FÖRRÅDSVÄGEN 13	2026-02-27	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglöv för tillbyggnad av affärslokaler och inredning av entresol på befintliga byggnad samt fasadändring						
BN 2026-000102	SKORPIONEN 3	D 2026-000129	Beslut	2026-02-02	Beviljas	Delegation
2026-01-28	CIRKELGATAN 44	2026-02-02	Startbesked			Niklas Gällstedt
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-001375	SÄVAR 39:2	D 2026-000130	Beslut	2026-02-02	Beviljas	Delegation
2025-11-27	TOLVMANSVÄGEN 7	2026-02-02	Startbesked			Peter Berggren
Bygglöv för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						
BN 2026-000103	ENBESTÅNDET 1	D 2026-000135	Beslut	2026-02-02	Beviljas	Delegation
2026-01-28	SÖDRA OBBOLAVÄGEN 1	2026-02-02	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring eldstad/röckkanal i enbostadshus						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglöv	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000058	VÅSTERTEG 40:2	D 2026-000137	Beslut	2026-02-03	Beviljas	Delegation	
2026-01-20	TEGSVÄGEN 20	2026-02-03	Startbesked			Magnus Sjöström	
Anmälan om ändring av konstruktion i idrottshall							
BN 2026-000072	TRÅSKLIDEN 3:15	D 2026-000139	Beslut	2026-02-03	Beviljas	Delegation	
2026-01-22	TRÅSKLIDEN 213	2026-02-03	Startbesked			Magnus Sjöström	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2026-000060	BRÄNNLAND 5:11	D 2026-000147	Beslut	2026-02-04	Beviljas	Delegation	
2026-01-20	SMÖRBÄCKSVÄGEN 6	2026-02-04	Startbesked			Magnus Sjöström	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2026-000139	SÄVAR 61:109	D 2026-000151	Beslut	2026-02-05	Beviljas	Delegation	
2026-02-04	FURUVÄGEN 17	2026-02-05	Startbesked			Martin Höglund	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2025-000297	SMÖRJÄREN 1	D 2026-000153	Beslut	2026-02-05	Beviljas	Delegation	
2025-03-12	YRKESVÄGEN 5	2026-02-05	Startbesked			Mikael Sjöström	
Rivningslov för rivning av kontorslokaler, enbostadshus och komplementbyggnader							
BN 2025-000983	INNERTAVLE 6:16	D 2026-000154	Beslut	2026-02-05	Beviljas	Delegation	
2025-08-25		2026-02-05	Startbesked			Magnus Sjöström	
Bygglov för tillbyggnad av skolbyggnad, nybyggnad av komplementbyggnad och två skärmtak samt parkeringsplatser							
BN 2026-000069	MICKELTRÅSK 2:42	D 2026-000158	Beslut	2026-02-05	Beviljas	Delegation	
2026-01-22		2026-02-05	Startbesked			Magnus Sjöström	
Anmälan om installation/ändring eldstad/röckkanal i fritidshus							
BN 2026-000143	SVALLET 1:4	D 2026-000170	Beslut	2026-02-09	Beviljas	Delegation	
2026-02-05	SVALLET 12	2026-02-09	Startbesked			Van Tri Nguyen	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2026-000141	BALDER 8	D 2026-000174	Beslut	2026-02-10	Beviljas	Delegation	
2026-02-05		2026-02-10	Startbesked			Peter Berggren	
Anmälan om ändring av konstruktion i kontorshus							
BN 2025-001404	NJORD 24	D 2026-000175	Beslut	2026-02-10	Beviljas	Delegation	
2025-12-08	KUNGSGATAN 48	2026-02-10	Startbesked			Peter Berggren	
Säsongslov för tillbyggnad av restaurang med serveringsbyggnad, tidsperiod 1 mars-30 november							
BN 2024-001400	IDUN 4	D 2026-000176	Beslut	2026-02-10	Beviljas	Delegation	
2024-12-12		2026-02-10	Startbesked			Michael Gunnarsson	
Bygglov för fasadändring av affärshus							
BN 2025-001368	IDUN 4	D 2026-000177	Beslut	2026-02-10	Beviljas	Delegation	
2025-11-25	VASAGATAN 15	2026-02-10	Startbesked			Michael Gunnarsson	
Bygglov för skylt/ljusanordning på restaurang (ny prövning)							
BN 2026-000090	RESEDAN 28	D 2026-000183	Beslut	2026-02-11	Beviljas	Delegation	
2026-01-27	JÄRNVÄGSGATAN 36	2026-02-11	Startbesked			Magnus Sjöström	
Anmälan om installation/ändring vatten och avlopp i komplementbyggnad							
BN 2025-001341	MALMEN 27	D 2026-000190	Beslut	2026-02-12	Beviljas	Delegation	
2025-11-18	MALMVÄGEN 25	2026-02-12	Startbesked			Magnus Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av serviceboende, komplementbyggnad, cykelskärmtak, staket och parkeringsplatser							
BN 2025-000935	STÖCKE 13:18	D 2026-000194	Beslut	2026-02-12	Beviljas	Delegation	
2025-08-12	RISGÅRDESVÄGEN 13	2026-02-12	Startbesked			Peter Berggren	
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage							
BN 2026-000144	FLYGELN 4	D 2026-000195	Beslut	2026-02-12	Beviljas	Delegation	
2026-02-05	HEDVÄGEN 21	2026-02-12	Startbesked			Martin Höglund	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2025-001175	BALDER 6	D 2026-000206	Beslut	2026-02-13	Beviljas	Delegation	
2025-10-08		2026-02-13	Startbesked			Peter Berggren	
Bygglov för tillbyggnad av affärslokaler, ändrad användning från butikslokal till bageri samt rivning av länkbyggnad							
BN 2025-001398	NORDANVINDEN 3	D 2026-000212	Beslut	2026-02-16	Beviljas	Delegation	
2025-12-04	VÅNORTSVÄGEN 5	2026-02-16	Startbesked			Niklas Gällstedt	
Bygglov för nybyggnad av garage samt rivning av befintligt garage							
BN 2026-000173	OBBOLA 21:9	D 2026-000217	Beslut	2026-02-16	Beviljas	Delegation	
2026-02-15	VÄDERHÄLLORNA 7	2026-02-16	Startbesked			Magnus Sjöström	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2026-000163	SKOGSLYCKAN 21	D 2026-000223	Beslut	2026-02-17	Beviljas	Delegation	
2026-02-11	SKOGSBRYNET 49	2026-02-17	Startbesked			Van Tri Nguyen	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2025-000746	SOFIEHEM 3:1	D 2026-000225	Beslut	2026-02-17	Delstartbesked	Delegation	
2025-06-09	ANALYSVÄGEN 2	2026-02-17	Startbesked			Michael Gunnarsson	
Bygglov för tillbyggnad av vårdlokaler							
BN 2026-000162	RÖBÄCK 76:1	D 2026-000226	Beslut	2026-02-17	Beviljas	Delegation	
2026-02-11	GRUSÅSVÄGEN 2B	2026-02-17	Startbesked			Martin Höglund	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus							
BN 2026-000176	NORRBYN 1:110	D 2026-000227	Beslut	2026-02-17	Beviljas	Delegation	
2026-02-15	BYSKATAN 33	2026-02-17	Startbesked			Martin Höglund	
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus							
BN 2025-000715	TÄFTEÅ 8:52	D 2026-000241	Beslut	2026-02-19	Beviljas	Delegation	
2025-05-31	TAVELSKÄRET 26	2026-02-19	Startbesked			Peter Berggren	
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

TelenBygghjälpsdelegationer

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-03-02

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001219	SÖRMJÖLE 36:1	D 2026-000242	Beslut	2026-02-19	Beviljas	Delegation
2025-10-19	LAKABÄCKSVÄGEN 32	2026-02-19	Startbesked			Johan Granberg
Bygglov för nybyggnad av garage med carport						
BN 2025-001228	SÄVAR 68:5	D 2026-000244	Beslut	2026-02-19	Beviljas	Delegation
2025-10-21		2026-02-19	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av annan byggnad eller anläggning						
BN 2026-000057	STRÖM 3:17	D 2026-000252	Beslut	2026-02-20	Beviljas	Delegation
2026-01-19	STRÖMBÄCK 124	2026-02-20	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av vatten och avlopp i enbostadshus						
BN 2026-000195	HAREN 11	D 2026-000265	Beslut	2026-02-24	Beviljas	Delegation
2026-02-20	RÅGVÄGEN 4	2026-02-24	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000196	TAVELSJÖ 5:24	D 2026-000267	Beslut	2026-02-24	Beviljas	Delegation
2026-02-22	BOBÄCKSVÄGEN 7	2026-02-24	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-001070	STÖCKE 14:14	D 2026-000270	Beslut	2026-02-24	Beviljas	Delegation
2025-09-16	STÖCKE 360	2026-02-24	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt komplementbyggnad						
BN 2025-001289	SKOGLUNDEN 1	D 2026-000271	Beslut	2026-02-24	Beviljas	Delegation
2025-11-06		2026-02-24	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av carport, skärmtak och parkeringsplatsamt (ny prövning)						
BN 2025-001190	TAVELSJÖ 5:20	D 2026-000281	Beslut	2026-02-26	Beviljas	Delegation
2025-10-13	STENHAGSVÄGEN 8	2026-02-26	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av skola						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28						
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp	
BN 2025-000807 2025-06-23	SOFIEHEM 5:2	D 2026-000284 2026-02-26	Beslut Startbesked	2026-02-26	Delstartbesked	Delegation Magnus Sjöström	
Bygglov för nybyggnad av kontorsbyggnad, komplementbyggnad, två cykelskärmtak och parkeringsplatser							
BN 2026-000092 2026-01-21	RÖBÄCK 30:101 MANTELVÄGEN 3	D 2026-000299 2026-03-02	Beslut Startbesked	2026-03-02	Beviljas	Delegation Peter Berggren	
Bygglov för ändrad användning från garage till hantverk samt bygglov i efterhand för fasadändring och inre ändring av kontor							
SK-Strandskydd							
BN 2026-000037 2026-01-14	VÄSTERÅKER 1:19 VÄSTERÅKER 222	D 2026-000152 2026-02-05	Beslut Strandskyddsdispens	2026-02-05	Beviljas	Delegation Baraa Markabi	
Strandskyddsdispens för nybyggnad av garage och förråd							
BN 2026-000018 2026-01-11	BULLMARK 2:9 FLODAVÄGEN 65	D 2026-000215 2026-02-16	Beslut Strandskyddsdispens	2026-02-16	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi	
Strandskyddsdispens för nybyggnad av enbostadshus							
BN 2025-001319 2025-11-15	ÖBBÖLA 23:374 BREDVIKEN 3	D 2026-000249 2026-02-20	Beslut Strandskyddsdispens	2026-02-20	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves	
Strandskyddsdispens för nybyggnad av båthus och uppställningsplats för båtar samt i efterhand för mastförvaring och tillbyggnad av båthus							
BN 2026-000178 2026-02-16	HÅKMARK 10:2	D 2026-000258 2026-02-23	Beslut Strandskyddsdispens	2026-02-23	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi	
Strandskyddsdispens för nybyggnad av transformatorstation							
TLS-Tillsyn							
BN 2025-000376 2025-03-27	BÖLEÅ 7:21 BJÖRNBÅRSVÄGEN 131	D 2026-000132 2026-02-02	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-02-02		Delegation Alexander Jaako	
Tillsyn av olovlig åtgärd avseende byggnad							

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001019	LANTBON 15	D 2026-000136	Beslut-tillsyn	2026-02-02		Delegation
2025-09-05	TEGSPLAN 2A	2026-02-02	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss kontorsbyggnad						
BN 2025-001423	BACKEN 7:10	D 2026-000140	Beslut-tillsyn	2026-02-03		Delegation
2025-12-11	BACKENVÄGEN 109	2026-02-03	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss skola						
BN 2025-000011	PLÅTSLAGAREN 5	D 2026-000141	Beslut-tillsyn	2026-02-03		Delegation
2025-01-03	BROGATAN 3D	2026-02-03	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss flerbostadshus						
BN 2026-000094	OBBOLA 20:4	D 2026-000144	Beslut-tillsyn	2026-02-03		Delegation
2026-01-27		2026-02-03	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss industribyggnad						
BN 2025-000367	MASKINEN 1	D 2026-000145	Beslut-tillsyn	2026-02-03		Delegation
2025-03-26	MASKINGATAN 1	2026-02-03	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port						
BN 2026-000093	OBBOLA 20:4	D 2026-000150	Beslut-tillsyn	2026-02-04		Delegation
2026-01-27		2026-02-04	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss industribyggnad						
BN 2025-000580	EJDERDUNET 2	D 2026-000202	Beslut-tillsyn	2026-02-13		Delegation
2025-05-07	MORKULLEVÄGEN 9	2026-02-13	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning hiss vårdlokal						
BN 2026-000110	HILD 12	D 2026-000203	Beslut-tillsyn	2026-02-13		Delegation
2026-01-29		2026-02-13	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-03-02

Delegationslista

Beslut	from: 2026-02-01 tom: 2027-02-28					
Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000161	SINGELN 1	D 2026-000230	Beslut-tillsyn	2026-02-17		Delegation
2026-02-11	FORMVÄGEN 4	2026-02-17	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port affär						
BN 2026-000109	LODET 1	D 2026-000248	Beslut-tillsyn	2026-02-20		Delegation
2026-01-29	JÄRNVÄGSTORGET 4	2026-02-20	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port						
BN 2026-000170	PRÄSTOSTEN 46	D 2026-000251	Beslut-tillsyn	2026-02-20		Delegation
2026-02-13	TRATTGRÄND 1H	2026-02-20	Avskrivning			Michael Gunnarsson
Besiktning port garage						
BN 2024-001147	STRÖM 5:27	D 2026-000295	Beslut-tillsyn	2026-02-27		Delegation
2024-10-10		2026-02-27	Avskrivning			Alexander Jaako
Olovlig lovpliktig åtgärd byggnad solpaneler						
BN 2025-001211	UMEÅ 7:4	D 2026-000188	Beslut-tillsyn	2026-02-16	om att söka lov	Delegation
2025-10-17		2026-02-16	Föreläggande utan vite			Alexander Jaako
Olovlig lovpliktig användning startat utan startbesked						
BN 2026-000104	ÖBBOLA 23:374	D 2026-000204	Beslut-tillsyn	2026-02-13	Inte tillsyn enligt MB	Delegation
2026-01-29	BREDVIKEN 1	2026-02-13	Inget ingripande			Björn Nyström
Övrig tillsyn gällande strandskydd trädställning och upplag						

Adress	Besöksadress	Telefon/Fax	Webbadress/E-post
Umeå kommun, Bygglov	Skolgatan 31A	090-161361	



Uttagen: 2026-03-01

Sida 1 av 1

Godkännanden av LM förrättningar
Anmälan till byggnadsnämnden

Diarienummer	Beslut	Beslutsfattare	Beslutsdatum
BN-2026/00089	Godkännande av förrättning Arken 12	Erik Bertilsson	2026-02-12
BN-2026/00091	Godkännande av förrättning Stigbygeln 4 och 5 AC256021	Erik Bertilsson	2026-02-13

Antal beslut 2



Uttagen: 2026-03-01

Sida 1 av 1

Redovisning av yttranden

Anmälan till byggnadsnämnden

Diariernr	Ärenderubrik	Beslut	Beslutsfattare	Beslutsdatum
BN-2026/00064	Remiss: Boverkets rapport En gemensam väg för PBL-ärenden	Yttrande på Boverkets rapport En gemensam väg för PBL-ärenden	Nicklas Fryksten	2026-02-18

Antal beslut 1

Anmälan delegationsbeslut från Detaljplan

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Fastighetsbeteckning	Inkom	Beskrivning	Beslutstyp	Beslutsutfall	Beslutsdatum
BN-2020/00031	Detaljplan för Kåddis 3:1 och 3:3	Kåddis 3:1 och 3:3	2020-01-08	Delegationsbeslut om betydande miljöpåverkan	Beslut om betydande miljöpåverkan	Godkänd	2026-02-04
BN-2016/01154	Detaljplan för Matrosen 4, 7 och 8 - bostäder	MATROSEN 8	2016-05-11	Delegationsbeslut - avsluta ärende	Beslut	Avbryta planläggning	2026-02-18

Antal beslut 2

STATISTIK ÖVER BOSTADSANPASSNINGENS ÄRENDEN 2026							
Antal inkomna ärenden (totalt) inkl återställning							
Januari	52				Juli		
Februari	43				Augusti		
Mars					September		
April					Oktober		
Maj					November		
Juni					December		
						95	
Bostadsanpassningar (inkl omprövningar) Antal beslut/månad							
	Beslutade		*/Avskrivna/	Delvis avslag/		Reparations-	
	Bev bidrag	Återställning	Återkallade	Bifall	Avslag	bidrag	Antal beslutade
Januari	57	1	3	2	3	8	74
Februari	54	0	2	2	1	19	78
Mars							
April							
Maj							
Juni							
Juli							
Augusti							
September							
Oktober							
November							
December							
	111	1	5	4	4	27	152
Beslutat belopp per månad							
		Antal beslut			Elsaneringsbidrag		Antal
	Beviljat	(inkl ompr.)	Utbet.	Antal utbet.	Beviljat	Antal beslut	Utbet. utbet
Januari	829 860	74	1 211 507	66			
Februari	1 409 096	78	794 544	62			
Mars							
April							
Maj							
Juni							
Juli							
Augusti							
September							
Oktober							
November							
December							
	2 238 956	152	2 006 051	128	0	0	0
	Beviljat	Totalt antal	Utbetalt	Totalt antal			
TOTAL	BAB + ELB	bev bidrag	BAB + ELB	utbetaln			
SUMMA	2 238 956	152	2 006 051	128			

*/Avskrivna ärenden som handlagts men där sökande avlidit, flyttat eller åtgärden har utförts utan kostnad.

Sammanställning av rättens beslut i överklagade nämndbeslut, februari 2026

	Dnr	Ärende	Datum	Beslut
1	BN 2024-001341	Blocket 1 – Bygglov för inredning av ytterligare bostad i flerbostadshus	2026-02-03	Länsstyrelsen avslår överklagandet
2	BN 2024-001388	Stöcke 12:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus	2026-02-06	Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
3	BN 2024-000836	Stöcke 12:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus	2026-02-06	Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
4	BN-2023/01110	Obbola 23:144 – Tillsynsärende	2026-02-09	Med ändring av länsstyrelsens beslut ändrar mark- och miljödomstolen byggnadsnämndens beslut endast på så sätt att rättelse ska vidtas senast inom sex månader från det att beslutet vunnit laga kraft. Överklagandet avslås i övrigt.
5	BN 2025-000522	Sörmjölle 4:81 - Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt installation av eldstad	2026-02-13	Länsstyrelsen avslår överklagandet.

6	BN 2025-000884	Skogsfrun 1 - Bygglov för ändrad användning och fasadändring av enbostadshus samt nybyggnad av carport med förråd.	2026-02-16	Länsstyrelsen avskriver ärendet från vidare handläggning.
7	BN 2024-001190	Stöcke 12:36 - Strandskyddsdispens för avverkning av skog; nu fråga om avvisning av överklagande	2026-02-26	Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandet.
8	BN 2024-000623	Vinkeln 4 - Bygglov för byte av takmaterial; nu fråga om prövningstillstånd	2026-02-26	Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.