VÄLKOMMEN TILL AFTERNOON TEA



UMEÅ KOMMUN

FASTIGHETSÄGARNA

BYGGFÖRETAGEN

UMEÅ.
MER TILLVÄXT.

NÄSTA STEG FÖR UMEÅ: TILLVÄXT 2.0

Hur kan vi tillsammans fokusera framåt och hur kan samverkan bidra till att skapa ännu bättre förutsättningar för Umeå att fortsätta utvecklas positivt?

Hur kan Afternoon Tea bidra?

UMEÅ.
VILL MER.

Vad krävs för att hålla tillväxttakten uppe?

Tydlighet i planer

- Förenkla detaljplaneprocessen
- Flexibla detaljplaner
- Färre utredningar
- Förbättra förutsättningar
- Mildra kravställande i produktionsled
- Håll långsiktiga åtaganden

Sälj in Umeå

- Stärk det unika med Umeå
- Attrahera fler företag & människor
- Konkretisera värdet av nya etableringar

Utveckla platskvaliteter

- Mer samverkan
- Håll långsiktiga åtaganden
- Mer renovering
- Attraktiv mark till rimligt pris
- Trygghet och vardagsliv i världsklass

Attraktiv stad

Inspel från Afternoon Tea februari 2026

Vad kan var en och var bidra med?



Inspel från Afternoon Tea februari 2026

PROGRAM

13.30 Hej och välkommen!

13.35 Umeås tillväxt 2.0 – vad väntar framåt?

13.55 Vad är på gång i Umeå

14.05 Hur ser marknadsläget ut?

14.30-15.00 AFTERNOON TEA,
MENTI och mingel
(En trappa upp i restaurangen)

15.00 Hur blev Umeå utsedd till Årets bygglovsförbättring?
Senaste nytt om ledtider och ledtidsindex

15.10 Byggföretagen och Fastighetsägarna återkopplar

15.30 12 år som byggnadsnämndens ordförande

15.30 Nästa steg

16.00 Tack för oss!

UMEÅ.
VILL MER.

UMEÅS TILLVÄXT 2.0

Janet Ågren, kommunalråd (S), Umeå kommun
Elin Pietroni, stadsdirektör, Umeå kommun
Helen Nilsson, stadsbyggnadsdirektör, Umeå kommun

UMEÅ KOMMUN
FASTIGHETSÄGARNA
BYGGFÖRETAGEN
UMEÅ. VILL MER.

Bakgrund

Tiopunktlistan är en ambitionshöjning som bidrar till att kommunkoncernen stärker samarbetet och den gemensamma riktningen för Umeå och Umeåborna.

Den lägger grunden för hur vi, tillsammans, går från ord till handling i den gemensamma berättelsen.

Det är prioriterade områden som gör bidrar till att Umeå växer med omtanke på ett tryggt och hållbart sätt. Det är ett försök att med en aktuell inriktning förankra vårt arbete ännu bättre i våra inriktningsmål.

Och det här är bara början.

Uppdaterad: Juni 2026.

UMEÅ KOMMUN

Insatser för att stärka befolknings-ökning



Universitetsstaden – Umeås andra kärna



Bemötande och attityder till företagande



Rätt planberedskap för framtida behov av verksamhetsmark



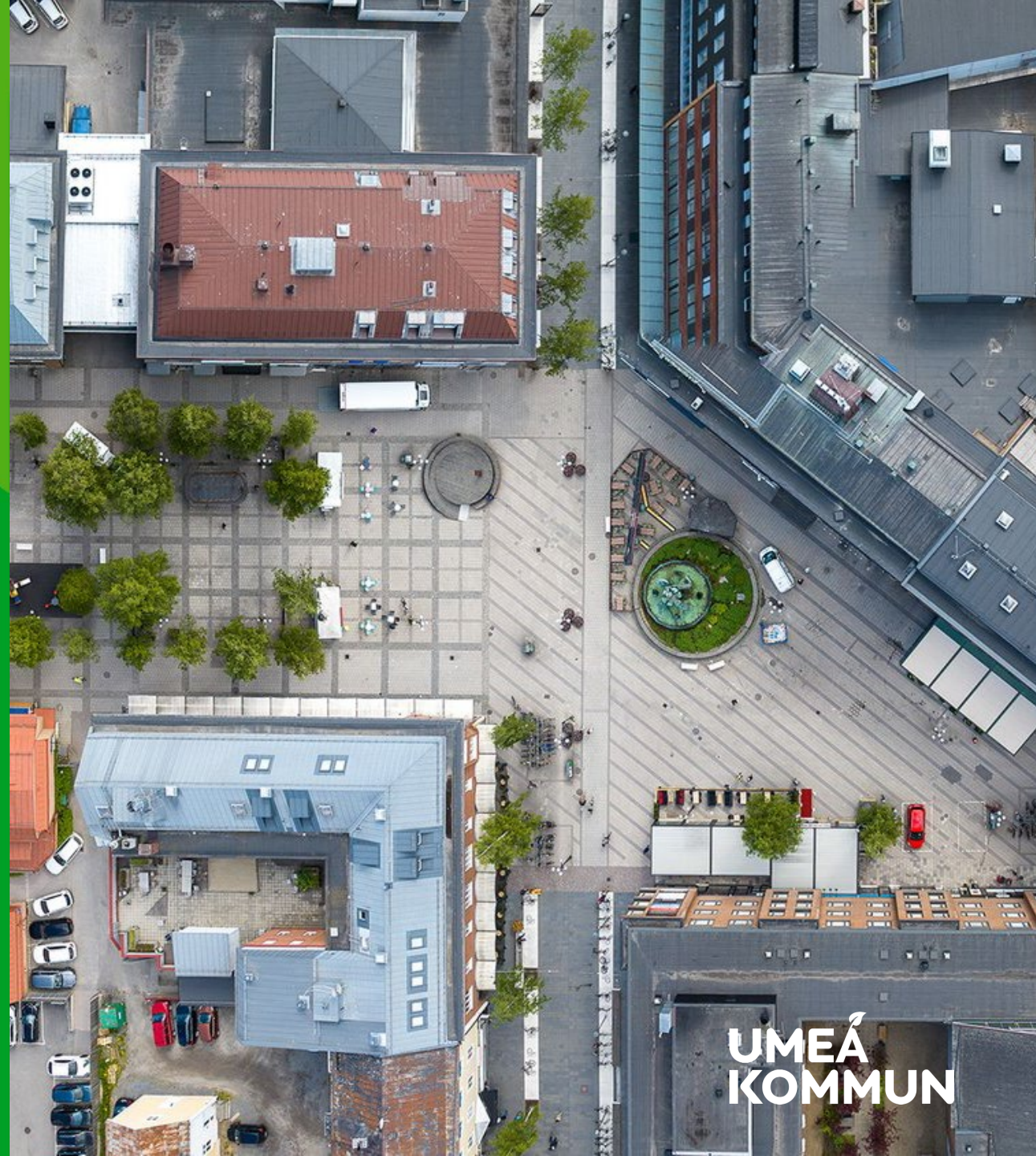
Forma framtidens I20 – för stadsutveckling och totalförsvar



Umeå som besöksmål året runt



Fördjupa samverkan med Trafikverket för större genomslag



Skapa driv i bostadsbyggandet för framtidens behov



Regional utvecklings-kapacitet i ett förändrat Europa



Ny stadsbyggnadsdirektör

Uppdrag: Tillväxt

UMEÅ KOMMUN

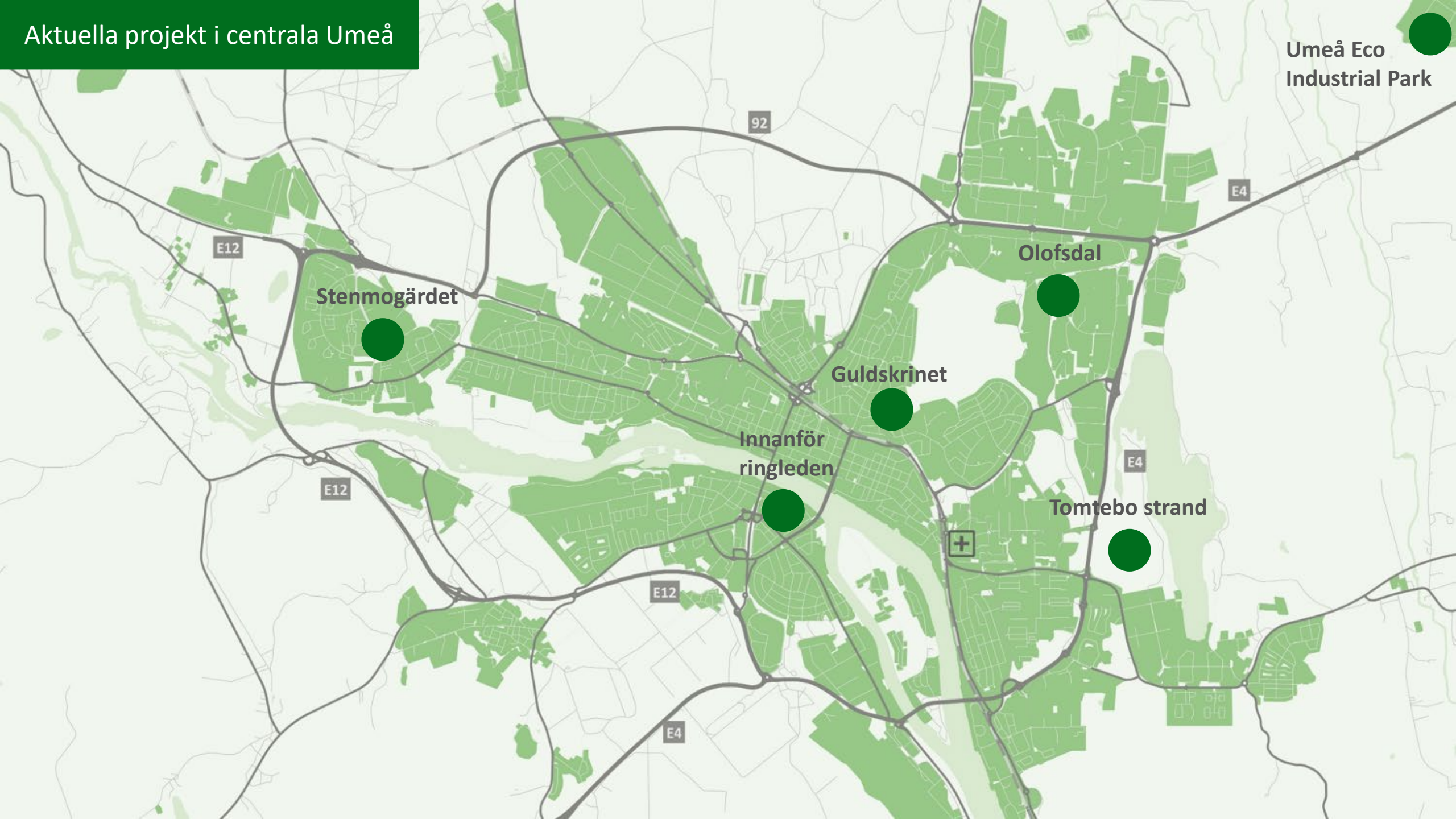
VAD HÄNDER I UMEÅ?

Aktuellt från exploateringsprojekten

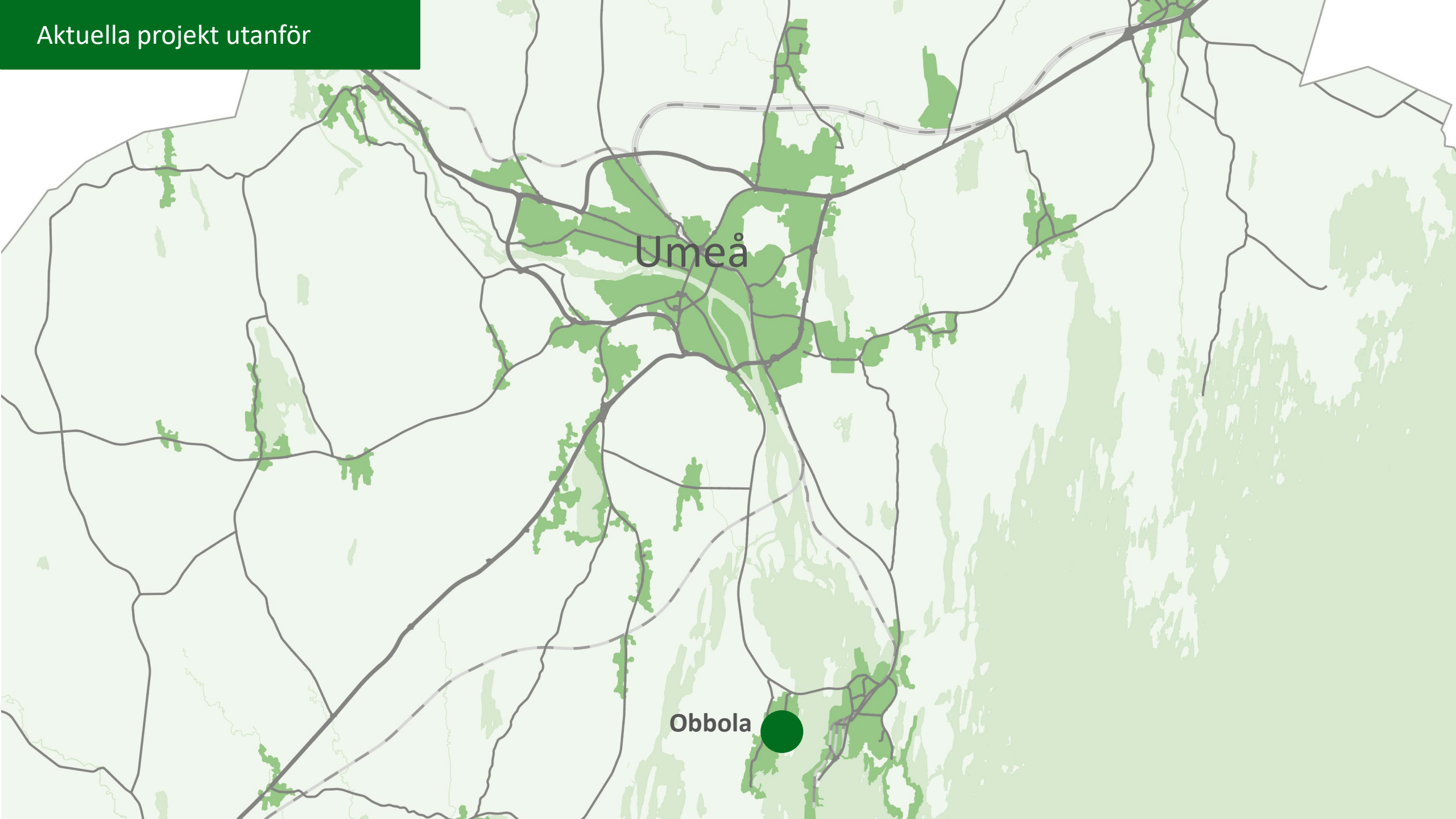
Nicholas Bolving, tf mark- och exploateringsdirektör, Umeå kommun

UMEÅ.
VILL MER.

Aktuella projekt i centrala Umeå



Aktuella projekt utanför



Olofsdal, Nydalahöjd

Antal bostäder: Cirka 700 bostäder
(Kv.6 är tilldelad Lindbäcks)

Status: Projektering infrastruktur





Här bygger vi gator för 450 nya bostäder.

Första etappen av gatorna beräknas klar under 2027.

umea.se/ostrahaga

UMEÅ KOMMUN

I samarbete med BIMAC

Guldskrinet, Haga

Cirka 450 bostäder

Status: Infrastruktur

Utvecklingen av Teg

3000 bostäder, flerbostadshus,
verksamhetslokaler,
kommunal service

Status: Strukturplanering,
detaljplanering och genomförande





Stallbacken, Godsbangården

Antal bostäder:
Ca 900-1300 bostäder
(beroende på innehåll)
Status: Planprogram 2025



Bilden är en illustration av hur Stallbacken kan utvecklas

Umeå Eco Industrial Park

550 hektar mark
Ny järnvägsterminal
Status: samråd

E4 norrut

Umeå





Obbola 19:1

Cirka 50 småhus
(40 sammanbyggda)
Status: Infrastruktur
Markanvisning möjligt från hösten 2027

Stenmogärdet, Umedalen

Flerbostadshus, gruppbostad,
förskola och fotbollsplan
Antal bostäder: ca 220 st
Projektering infrastruktur





UMEÅ KOMMUN



Tomtebo strand

3000 bostäder, flerbostadshus, radhus, skola, 3 förskolor, brandstation
Status: Infrastruktur, byggnation brandstation.

VAD HÄNDER I UMEÅ?

Aktuellt från Stadsbyggnad

Helen Nilsson, stadsbyggnadsdirektör, Umeå kommun

UMEÅ.
VILL MER.

Aktuellt inom stadsbyggnad

- Öppet bygglovsarkiv – 850 000 handlingar tillgängliggörs
- Kortare handläggningstider i detaljplaneprocessen
- Teknisk utveckling av geodata



Ny prognos

Läs via:
umea.se/rapporter



UMEÅ KOMMUN

VAD HÄNDER I UMEÅ?

Aktuellt från Fastighet, Umeå kommun

David Thornberg, chef bygg och teknik, Umeå kommun

UMEÅ.
VILL MER.

SAMARBETE MELLAN FASTIGHET OCH BYGGFÖRETAGEN

- Stärka den långsiktiga affärsrelationen mellan byggherre och entreprenörer

- Dela erfarenheter, identifiera framgångsfaktorer och lyfta gemensamma utmaningar

- Utveckla arbetssätt för högre kvalitet, bättre förutsägbarhet, sund konkurrens och ökat värdeskapande

- Återrapportering sker löpande inom Afternoon Tea

Fastighet

En av norra Sveriges största offentliga byggherrar



UMEÅ KOMMUN

Vi ska bli Umeås proffsigaste byggherre

”You win some and you learn some”



Vi bygger inte hus, vi bygger förutsättningar

En idrottshall där barn får göra sitt första mål

En byggnad som möjliggör släcka bränder o rädda liv

En skola där barn får börja lära sig räkna o skriva



En byggnad där en förälder ska få stöd och omsorg

Vårt jobb på Bygg & Teknik är att skapa förutsättningarna för att det ska fungera.

En förskola där barn får vara barn

Ett kök där man ska kunna laga mat till tusentals människor

UMEÅ KOMMUN

Aktuellt just nu?

UMEÅ KOMMUN

TORSDAG
21 MAJ 2026
Nr 98 – Årgång 33
Pris: 25 kr

BOVNYTT

NYHETER FRÅN UMEÅ – FÖR UMEÅ

LOKALA NYHETER
SOM BERÖR
– umea.se

He ge int lönt å fuska me Umeå kommun

**Kommunen har stenkoll på vilka de tecknar avtal med.
Om fusk och oegentligheter framkommer – då sker konsekvenser.**



Umeå kommun stärker kampen mot arbetskraftskriminalitet

Under de senaste åren har Umeå kommun utvecklat sitt arbete för att säkerställa att entreprenörer och leverantörer följer lagar, avtal och arbetsrättsliga villkor.

Genom noggranna avtalskontroller, uppföljningar under kontraktstiden och samverkan med myndigheter har kommunen ökat möjligheterna att upptäcka oegentligheter tidigt.

När brister eller missförhållanden identifieras vidtas åtgärder. Det kan handla om krav på rättelser, ekonomiska sanktioner eller att avtal avslutas.

Målet är tydligt: att skapa sund konkurrens, värna seriösa företag och säkerställa att skattemedel används på rätt sätt.

Fler oanmälda kontroller genomförda under året

Seriösa företag välkomnar hårdare uppföljning
SIDAN 6

Skattepengar ska gå till rätt verksamhet
SIDAN 8

Kommunen ökar fokus på arbetsvillkor i byggprojekt
SIDAN 10

Konsekvenser när avtal inte följs
SIDAN 12

Metod för att nå syftet:

- **Krav**

  Vi har tillsammans med berörd spetskompetens inom området tagit fram krav – dessa ska ha fokus på att det ska löna sig att göra rätt

- **Kontroll/uppföljning**

  För att krav ska ha någon bäring på de krav vi ställer så krävs på både interna men också externa kontroller

- **Konsekvens**

  Gör man fel och försöker undkomma de krav vi ställt ska det få en ekonomisk konsekvens.



Kommande upphandlingar

UMEÅ KOMMUN

Byggentreprenad upphandlingar som ej är annonserade

Projekt (Fastighetsbeteckning + kort beskrivning)	När ska de upphandlas	Entreprenadform	Projektledare
Belysning bandyplan – Nolia	2026 Q4	AB	Martin
Rödängsskolan	20207 Q1	ABT	Oskar
Visionite arena – tillbyggnad (Marknadsundersökning för en partnering)	2027 Q1	ABT	Magnus
Malmen 6, sprinkler + ombyggnad, gruppboende	2026 Q4	AB	Magnus
Hallbacken 19 - Obbola skola - Obbola skola F-9 utbyggnad två klassrum , tillbyggnad & renovering	2027	AB	Per W
Rampljusallén 3, ombyggnad till HVB hem	2027	Ej bestämt ännu	Magnus
Västerteg 15:30, bef gruppboende, om och tillbyggn	2027	Ej bestämt ännu	Magnus
Holmsund gruppboende 2-plan	2027	AB	Johannes



UMEÅ KOMMUN

Ramavtals upphandlingar som ej är annonserade:

Projekt (Fastighetsbeteckning + kort beskrivning)	När ska de upphandlas	Entreprenadform	Projektledare
Ramavtal tekniska konsulter: Säk/Brand, Akustik, Miljö byggnad, El tele, Vibration och riskbedömning, Geoteknik, Landskap, Markprojektering, Fuktsakkunnig	2026 Q4		Johan
Ramavtal Relining	2026 Q4	ABT	Ronny
Ramavtal El-arbeten (samma mallar som vi har för byggavtalen t.ex. samordnad generalentreprenad)	2027 Q2		Martin har ett delansvar.
Ramavtal Säkerhet	2027 Q2		Olof



UMEÅ KOMMUN

Exempel på ett lyckat byggprojekt som vi tar lärdom från till andra projekt

UMEÅ KOMMUN

Champinjonen – Vuxenutbildningens hus

Vinnare i årets bygge för kategorin Samhällsfastigheter

Resultat

- ekonomi, byggnad, verksamhet

Framgångsfaktorer;

- Återbruk
- God samverkan
- Rätt och kloka materialval
- Färdig i tid och inom budget



HUR SER MARKNADSLÄGET UT?

Bo-Gunnar Samuelsson | mäklare | Mäklarcity
Josefin Granström | delägare och mäklare | Mäklarcity
Christina Friberg | expert stadsutveckling | Fastighetsägarna

UMEÅ.
VILL MER.

MENTI

Vad krävs för att få till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden?

1202 0355

UMEÅ.
VILL MER.


AFTERNOON TEA & MINGEL,
en trappa upp, ses igen kl 15.00
UMEÅ KOMMUN
FASTIGHETSÄGARNA
BYGGFÖRETAGEN
UMEÅ.
MER TILLVÄXT.

SÅ BLEV UMEÅ ÅRETS BYGGLOVSFÖRBÄTTRING

Helen Nilsson| stadsbyggnadsdirektör | Umeå kommun
Christer Johansson| bransch- och föreningsansvarig | Byggföretagen

UMEÅ.
VILL MER.

NATIONELLT LEDTIDSINDEX

- Jämför ledtider för **detaljplaner och bygglov**
- Omfattar ett **femtiotal svenska kommuner**
- Tas fram av **Bygg i Tid, Fastighetsägarna och Byggföretagen**
- Ska bidra till **kortare processer och ökat bostadsbyggande**

Nationellt Ledtidsindex 2026

UMEÅ KOMMUN

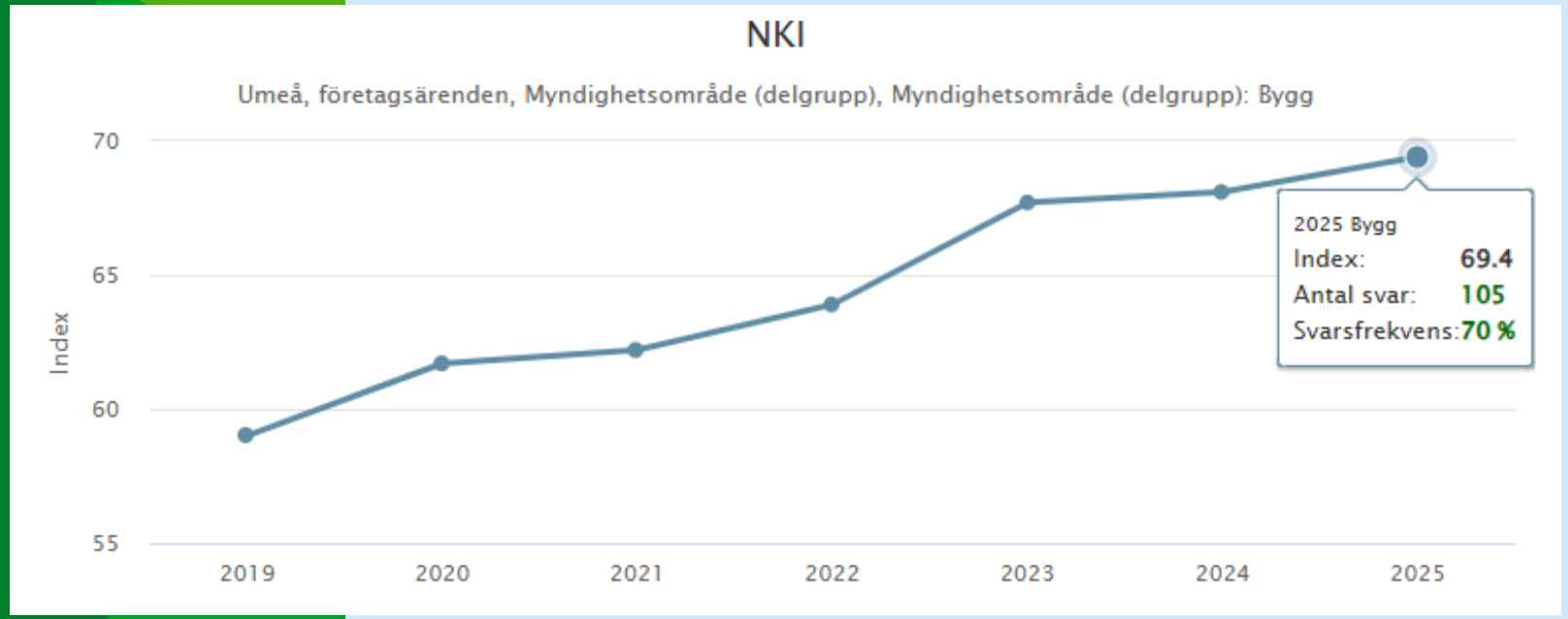
Hedersomnämnande – Årets bygglovsförbättring

Ett syfte med att mäta Nationellt Ledtidsindex årligen är att följa upp och synliggöra kommuner som förbättrar sina plan- och bygglovsprocesser över tid. I år riktas hedersomnämnandet mot bygglovsledtider och service inom bygglov. Utmärkelsen går till den kommun som både har förkortat sina bygglovsledtider och förbättrat sin servicegrad, samtidigt som det finns ett tillräckligt stabilt dataunderlag över tid. Vinnare i denna kategori är **Umeå**, som har minskat mediantidsåtgången för bygglov från 1,1 år till 0,9 år, samtidigt som kommunens NKI Bygglov, Servicegrad har ökat från 59/100 till 69/100. Umeå har dessutom haft minst ett bygglov per år under hela mätperioden och deltagit i indexet sedan start, vilket gör utvecklingen särskilt relevant att följa. Sammantaget visar resultatet på en positiv och långsiktig förbättring i bygglovsprocessen, där kortare ledtider kombineras med stärkt service gentemot sökande.



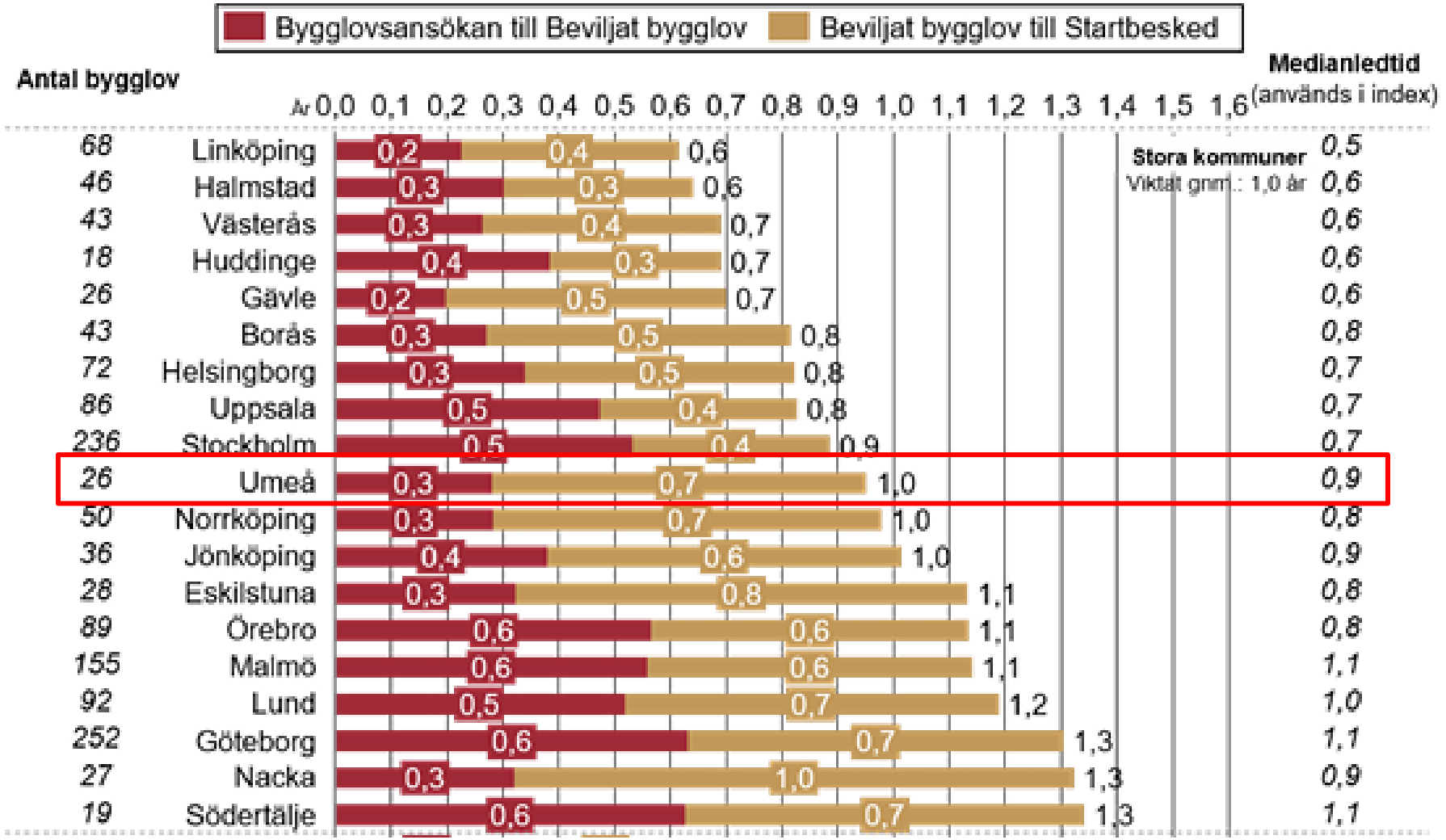
Kundnöjdhet Bygglov 2019-2015

Kategori - Företag



UMEÅ KOMMUN

Ledtider bygglov ”stor kommun”



AKTUELLT FRÅN BRANSCHEN

Christina Friberg| expert stadsutveckling | Fastighetsägarna
Christer Johansson| bransch- och föreningsansvarig | Byggföretagen

UMEÅ.
VILL MER.

FASTIGHETSÄGARNA

Goda grannar 58 %

Kontorsmarknaden

Vakanserna har ökat

Problemet har vuxit över tid och marknaden är tuffare än för tre år sedan.

Fastighetsägare arbetar aktivt

Åtgärder genomförs, men en svag efterfrågan gör uthyrningen svår.

Samhällets beslut spelar roll

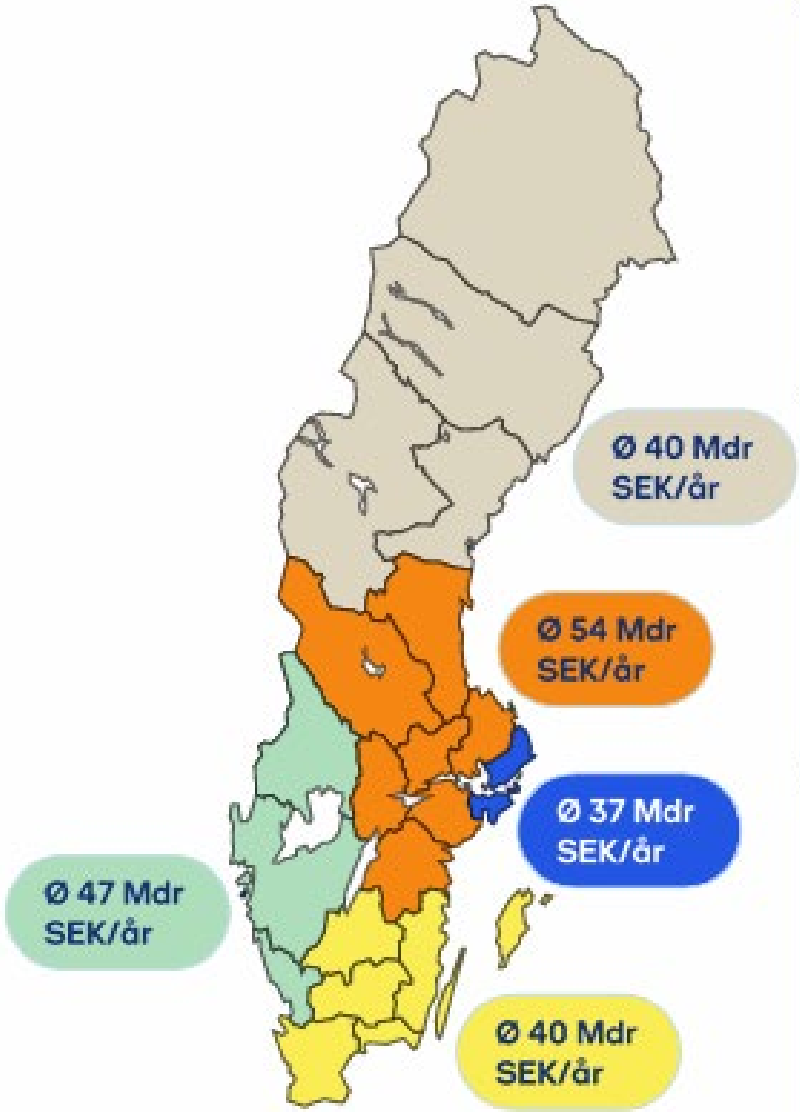
Tillgänglighet, etableringar och kommunala processer påverkar utvecklingen

Gräv där vi står

- Underlätta för en utveckling av det befintliga beståndet och förtäta med bostäder och verksamheter i centrala lägen.
- Möjliggöra för flexibel användning och snabb omställning av lokaler.
- Platssamverka kring en attraktiv helhet avseende etableringar, utveckling av områden och aktivering av ytor och mötesplatser i det offentliga rummet.

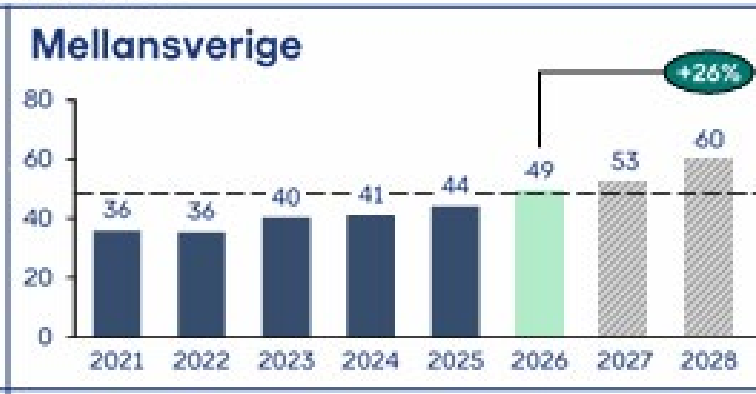


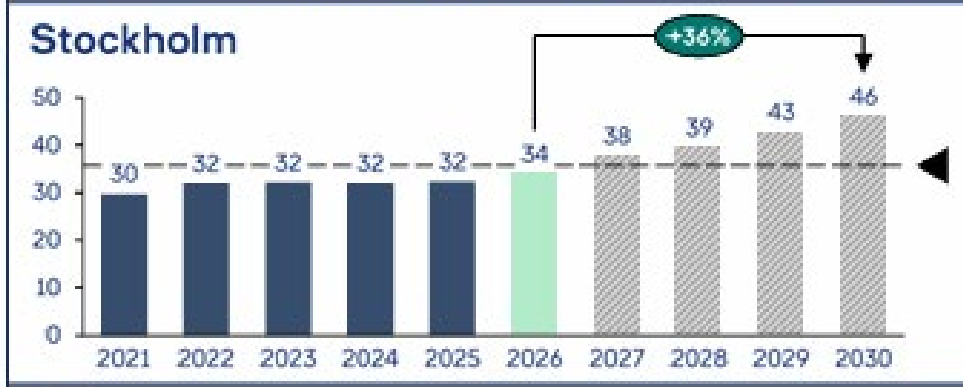
Total marknad VoA – geografisk fördelning

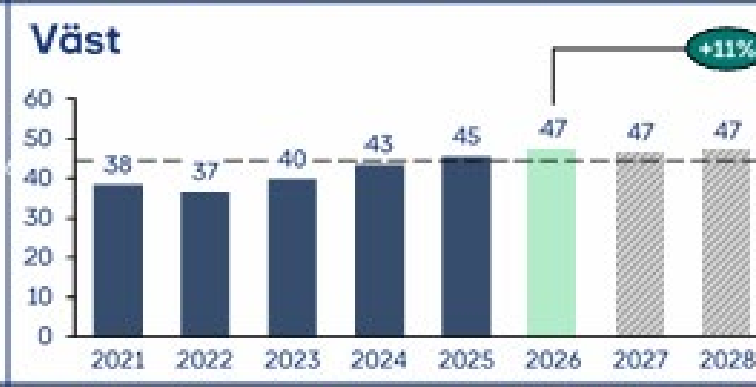


Avser projektmarknaden

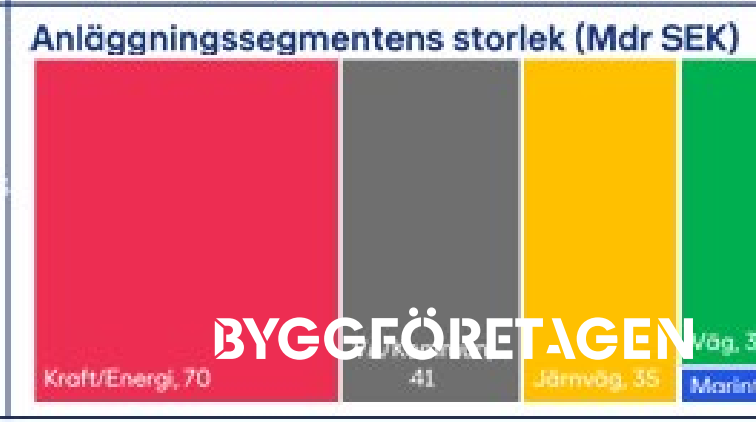






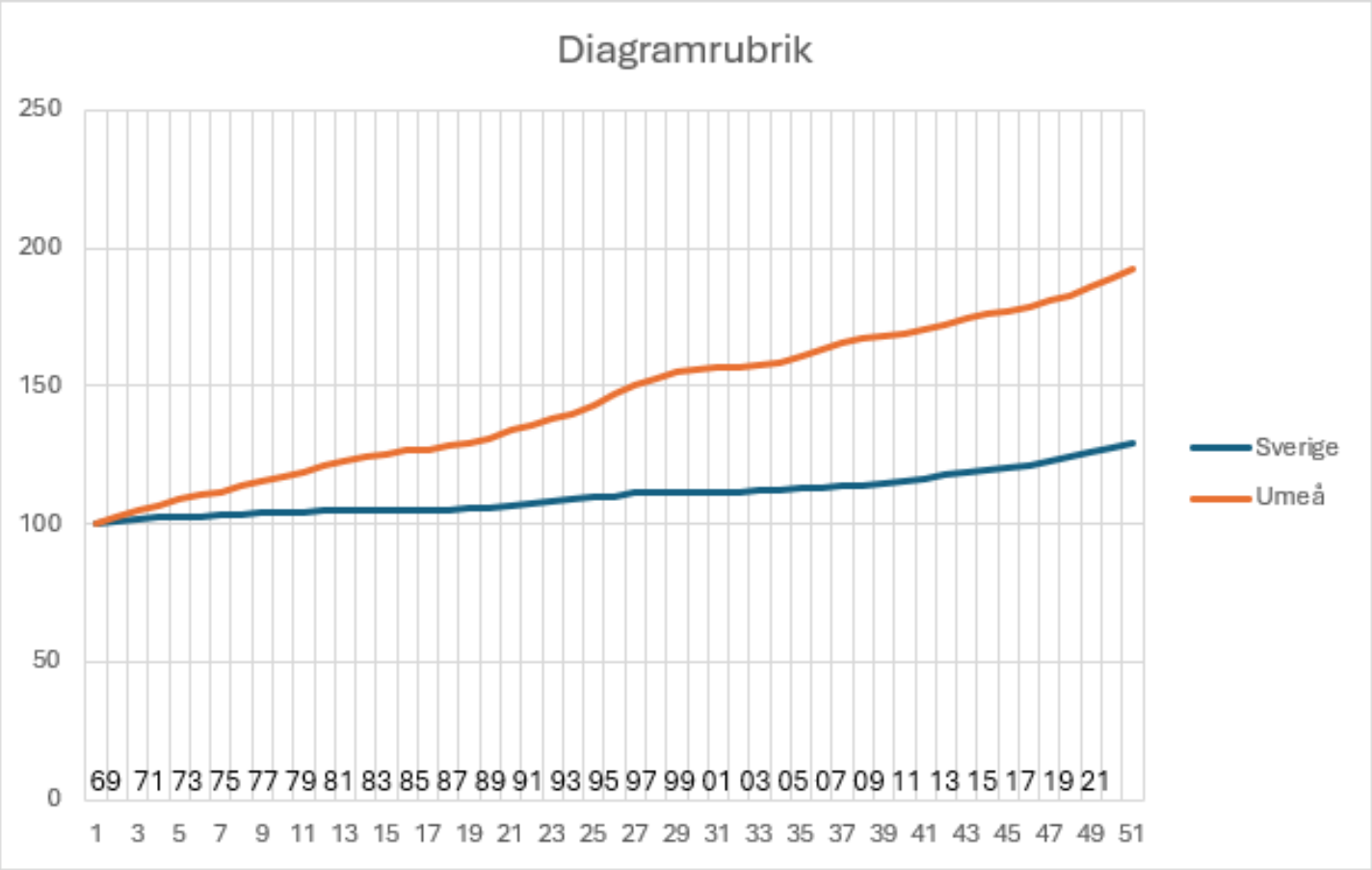






BYGGFÖRETAGEN

Umeå växte även när andra delar av Sverige inte gjorde det



Bilden till vänster är från SCB och visar befolknings-tillväxt 1968–2022.

- Som framgår av bilden växte inte Sverige så mycket 1968 – 2000 medan Umeå växte som mest då.
- Umeå hade sin stadiga tillväxttakt på ca 1,3 % 1968- 2022 som har gjort att Umeå fördubblat sin storlek på 54 år
- Umeå har kunnat utvecklas vidare i alla lägen.

Syftet med Afternoon Tea är att fokusera på Umeå kommunens övergripande mål om Umeås tillväxt med visionen om 200 000 medborgare fram till år 2050.

UMEÅ.
VILL MER.

12 ÅR SOM BYGGNADSNÄMNDENS ORDFÖRANDE - REFLEKTIONER

Mikael Berglund| byggnadsnämndens ordförande (S) | Umeå kommun

UMEÅ.
VILL MER.






8
Ö Ersboda
via Yasaplan
8120
DRT 25J
App and away!







NY ORDFÖRANDE

Emma Vigren (S) föreslås som
ny ordförande i Byggnadsnämnden.

UMEÅ.
VILL MER.

NÄSTA AFTERNOON TEA

Våren 2027, inbjudan kommer längre fram.

UMEÅ.
VILL MER.

Kom ihåg att anmäla er till Villadrömmar 8/12

Anmälan senast 3/12:

andrea.gidlund@umea.se

Villadrömmar i stadens form

Hur kan vi skapa fler attraktiva boendealternativ för barnfamiljer och andra som drömmer om villa?

Umeå kommun bjuder in till en träff för kunskap, inspiration och erfarenhetsutbyte om hur småhuskvaliteter kan tas till vara i olika boendeformer. Träffen kompletterar det pågående arbetet för fler småhus och kan ge nya perspektiv att bära med sig i den fortsatta utvecklingen av bostäder och boendemiljöer för barnfamiljer och andra som drömmer om villa.

Undersökningar visar att många som drömmer om villa också kan tänka sig andra upplåtelseformer och boendetyper om de erbjuder kvaliteter som egen uteplats, avskildhet och närhet till grönska. Träffen fokuserar på just dessa bostads- och boendemiljökvaliteter. Vid träffen medverkar Linnea Gavuzzi, marknadsanalytiker på Juni Analys, slutsatser från insiktsstudien Villadröm utan villamatta. Underlaget bygger på en rikstäckande enkät som kompletteras med en särskild analys av förutsättningarna och målgruppens efterfrågan i Umeå.

Du får ta del av kunskap om vad målgruppen söker och inspiration från genomförda projekt. Innehållet kan ge nya perspektiv på hur småhuskvaliteter kan tas till vara i både projektutveckling, planerad nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter. Rapporten ger bland annat kunskap om:

- hur efterfrågan ser ut och vilka boendekvaliteter som är avgörande i alternativa boendeformer,
- hur både nya bostäder och det befintliga beståndet kan utvecklas för att erbjuda småhuskvaliteter i andra former.

Träffen riktar sig till dig som arbetar med projektutveckling, bostadsutveckling eller utveckling av befintliga fastigheter. Efter presentationen tar vi avstamp i Umeås befintliga bostadsbestånd och planerade nybyggnationer för ett öppet samtal om var småhuskvaliteter ska vara relevanta framåt.

Praktisk information

Tid: Tisdagen 8 december 2026, 13.00-16.30

Plats: Estraden, Scharinska villan, Storgatan 65, Umeå

Anmälan innan 3 december till andrea.gidlund@umea.se, Mark och exploatering. Ange även eventuella kostbehov. Begränsat antal platser, först till kvarn.



Linnea Gavuzzi, Juni analys

Detta blir ett tillfälle att inspireras och utbyta tankar, utan krav på åtaganden eller fortsatt arbete.

Varmt välkommen!

UMEÅ KOMMUN

UMEÅ KOMMUN


TACK FÖR IDAG!
Tillsammans för norra sverige
UMEÅ KOMMUN
FASTIGHETSÄGARNA
BYGGFÖRETAGEN