

Mötesbok: Byggnadsnämndens sammanträde (2026-05-20)

Byggnadsnämnden

Datum: 2026-05-20

Plats: Saluten, Länken

Kommentar:

Dagordning

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

94/26 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv maj 2026	4
---	---

Omedelbar justering

95/26 Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till april 2026	8
--	---

Förvaltningsärenden

96/26 Förvaltningschefen informerar, maj	33
97/26 Revidering av byggnadsnämndens delegationsordning	34
98/26 Årlig uppföljning 2025 - systematiskt arbetsmiljöarbete och aktiva åtgärder	50
99/26 Yttrande över remiss: Guide och checklista Miljökvalitetsnormer för vatten i fysisk planering	75
100/26 Yttrande över remiss: Utbyggnadsplan för hållbar tillväxt	98
101/26 Information från planeringsutskottets sammanträden	127
102/26 Information: Policy för jämställdhetsarbete i Umeå kommun	128

Detaljplan

103/26 Detaljplaneavdelningen informerar, maj	141
104/26 Information: Detaljplan för Södervik 1:7	142
105/26 Avsluta: Planprogram för Singeln 1	155
106/26 Antagande: Detaljplan för Länsmannen 1 med flera	157

Planbesked

107/26 Planbesked för del av Odin 9 och Umeå 2:1 - inleda planläggning	239
108/26 Planbesked för Ansmark 9:5 - inleda planläggning	242
109/26 Planbesked för Täfteå 11:37 - inleda planläggning	247

Bygglov

110/26 Bygglovsavdelningen informerar, maj	254
111/26 Anemonen 5 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och rivningslov för rivning av mindre komplementbyggnad. Beslutsförslag: avslag/bifall	255
112/26 Perrongen 1 - Bygglov för nybyggnad av cykelgarage. Beslutsförslag: avslag	278
113/26 Kyrkstugan 6 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad. Beslutsförslag: avslag	290
114/26 Sofiehem 3:1 - Bygglov för tillbyggnad av vårdlokaler (ny prövning). Beslutsförslag: avslag	303
115/26 Vippan 30 - Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal till och med 2028-10-30. Beslutsförslag: bifall	334
116/26 Gefion 9 - Bygglov för ändrad användning av bostäder till kontor - efter återremiss. Beslutsförslag: avslag	349
117/26 Saga 3 - Bygglov för fasadändring och ändrad användning av handel till kontor (ny prövning).	

Beslutsförslag: avslag	364
118/26 Täfteå 1:74 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad inkl lovbefriad åtgärd. Beslutsförslag: avslag	374
119/26 Audumbla 2 - Bygglov för ändrad användning av verkstadslokal till bostäder och fasadändring samt tillbyggnad. Beslutsförslag: avslag	392

Tillsynsärenden

120/26 Diakonen 5 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: föreläggande med vite	405
121/26 Haddingen 1:13 - Olovlig lovpliktig åtgärd. Beslutsförslag: föreläggande om rättelse	413
122/26 Holmsund 4:11 - Tillsynsärende. Beslutsförslag: byggsanktionsavgift och föreläggande om rättelse	428

Anmälningensärenden

123/26 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningensärenden april 2026	442
--	-----

Övriga ärenden

124/26 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16	473
--	-----



Tjänsteskrivelse

2026-05-07

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00008

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv maj 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 20 maj 2026 och anmälan om jäv. En ledamot eller en ersättare som är jävig får inte delta i handläggningen av ärendet och inte heller närvara när ärendet avgörs.

Beslutsunderlag

Kallelse/föredragningslista 2026-05-20

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare



Kallelse/Föredragningslista

Byggnadsnämnden

Tid: Onsdagen den 20 maj 2026 kl. 09:00

Plats: Saluten, Länken

Presskonferens kl. 15:30

Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv

1/94 Fastställande av föredragningslista och anmälan om jäv maj 2026

Omedelbar justering

2/95 Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till april 2026
– *Rune Brandt*

Förvaltningsärenden

3/96 Förvaltningschefen informerar, maj
– *Rune Brandt*

4/97 Revidering av byggnadsnämndens delegationsordning
– *Rune Brandt*

5/98 Årlig uppföljning 2025 - systematiskt arbetsmiljöarbete och aktiva åtgärder
– *Camilla Högdahl*

6/99 Yttrande över remiss: Guide och checklista Miljökvalitetsnormer för vatten i fysisk planering
– *Angelica Wiklund*

7/100 Yttrande över remiss: Utbyggnadsplan för hållbar tillväxt
– *Johanna Söderholm*

8/101 Information från planeringsutskottets sammanträden
– *Johanna Söderholm*

9/102 Information: Policy för jämställdhetsarbete i Umeå kommun
– *Linda Gustafsson, Annika Dalén*

Detaljplan

- 10/103 Detaljplaneavdelningen informerar, maj
– *Johanna Söderholm*
- 11/104 Information: Detaljplan för Södervik 1:7
– *Anne Friedrich*
- 12/105 Avsluta: Planprogram för Singeln 1
– *Clara Persson Harlin*
- 13/106 Antagande: Detaljplan för Länsmannen 1 med flera
– *Veronica Classon*

Planbesked

- 14/107 Planbesked för del av Odin 9 och Umeå 2:1 - inleda planläggning
– *Kajsa Jacobsson*
- 15/108 Planbesked för Ansmark 9:5 - inleda planläggning
– *Kajsa Jacobsson*
- 16/109 Planbesked för Täfteå 11:37 - inleda planläggning
– *Kajsa Jacobsson*

Bygglov

- 17/110 Bygglövsavdelningen informerar, maj
– *Nicklas Fryksten*
- 18/111 Anemonen 5 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och rivningslov för rivning av mindre komplementbyggnad.
Beslutsförslag: avslag/bifall
– *Bruno Alves*
- 19/112 Perrongen 1 - Bygglov för nybyggnad av cykelgarage.
Beslutsförslag: avslag
– *Jesper Lundmark*
- 20/113 Kyrkstugan 6 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad.
Beslutsförslag: avslag
– *Magdalena Salmi*
- 21/114 Sofiehem 3:1 - Bygglov för tillbyggnad av vårdlokaler (ny prövning). Beslutsförslag: avslag
– *Magdalena Salmi*

- 22/115 Vipan 30 - Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal till och med 2028-10-30.
Beslutsförslag: bifall
– *Baraa Markabi*
- 23/116 Gefion 9 - Bygglov för ändrad användning av bostäder till kontor - efter återremiss. Beslutsförslag: avslag
– *Baraa Markabi*
- 24/117 Saga 3 - Bygglov för fasadändring och ändrad användning av handel till kontor (ny prövning). Beslutsförslag: avslag
– *Baraa Markabi*
- 25/118 Täfteå 1:74 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad inkl. lovbefriad åtgärd.
Beslutsförslag: avslag
– *Baraa Markabi*
- 26/119 Audumbla 2 - Bygglov för ändrad användning av verkstadslokal till bostäder och fasadändring samt tillbyggnad.
Beslutsförslag: avslag
– *Baraa Markabi*

Tillsynsärenden

- 27/120 Diakonen 5 - Tillsynsärende
Beslutsförslag: föreläggande med vite
– *Mary Pettersson*
- 28/121 Haddingen 1:13 - Olovlig lovpliktig åtgärd
Beslutsförslag: föreläggande om rättelse
– *Björn Nyström*
- 29/122 Holmsund 4:11 - Tillsynsärende
Beslutsförslag: byggsanktionsavgift och föreläggande om rättelse
– *Björn Nyström*

Anmälningsärenden

- 30/123 Redovisning av delegationsbeslut och anmälningsärenden april 2026

Övriga ärenden

- 31/124 Särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage enligt KF beslut 2024-01-29 § 16
– *Nicklas Fryksten*



Tjänsteskrivelse

2026-05-12

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00106

Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari till april 2026

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden godkänner rapporten för perioden januari till april 2026.
2. Byggnadsnämnden godkänner uppföljningen av internkontrollplanen för perioden januari till april 2026 och bedömer att den interna styrningen ock kontrollen är tillräcklig och ändamålsenlig.
3. Byggnadsnämnden justerar paragrafen omedelbart.

Ärendebeskrivning

För att ge möjlighet till insyn att hantera avvikelser sker rapportering från nämnder, bolag och kommunstyrelse till kommunfullmäktige via årsredovisning, delårsbokslut samt en förenklad rapport för perioden januari till april.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-05-12

Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen för perioden januari-april

Byggnadsnämndens rapport av intern kontroll för perioden januari-april

Byggnadsnämndens rapport av verksamhetsuppföljning för perioden januari-april

Beredningsansvariga/Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Johanna Söderholm, planchef

Marie Häggström, lantmäterichef

Camilla Högdahl, HR-chef

Beslutet ska skickas till

SLK ekonomi och styrning, ksrapportering@umea.se

Kommunstyrelsen, ksdiarium@umea.se

Byggnadsnämndens rapport till KS, januari–april 2026

Personaluppföljning

Kompetensförsörjning

Under perioden har fyra nya medarbetare börjat inom nämndens verksamheter.

Representanter från verksamheten har deltagit i Umeå kommuns monter på arbetsmarknadsdagen på Umeå Universitet, Uniaden. Verksamheten har också under början av året haft praktikanter från YH-utbildningen Bygglövhandläggare/byggnadsinspektör.

Delar av verksamheten har haft stort fokus på kompetensutveckling med anledning av ny lagstiftning som trädde i kraft före årsskiftet.

Sjukfrånvaro

Under perioden har den årliga uppföljningen av systematiskt arbetsmiljöarbete genomförts, vilken visar på att verksamheten har ett strukturerat och systematiskt arbete gällande arbetsmiljön.

Sjukfrånvaron under perioden är lägre jämfört med förra året och lägre än den målsättning som finns för helår. Trenden tidigare år har varit att de första månaderna på året har högre sjukfrånvaro än resterande månader.

Nyckeltal	Utfall januari–april 2026			Utfall januari–april 2025		
	kvinnor	män	totalt	kvinnor	män	totalt
Sjukfrånvaro (%)	5,2	3,5	4,3	7,9	4,2	6,2

Ekonomiuppföljning

Budgetavvikelse, åtgärder och årsprognos

Nämnden redovisar en budgetavvikelse uppgående till +3,0 mnkr för perioden. Intäkterna var lägre än budgeterat och även lägre jämfört med motsvarande period föregående år som präglades av ett antal intäktsposter av engångskaraktär, främst tilläggsdebitering av

Byggnadsnämndens rapport till kommunstyrelsen, januari–april 2026

2026-05-20

planavgifter och intäkter för gamla byggnadsmälänärenden. Innevarande års intäkter har även påverkats positivt av engångsintäkter i form av återvunna tidigare avskrivna kundförluster på totalt 0,9 mkr. Vid en jämförelse mellan åren exklusive engångsintäkter så var intäkterna till och med april månad i år på samma nivå som motsvarande period föregående år.

Kostnaderna ligger på en väsentligt lägre nivå jämfört med budget men något högre än föregående år. Det är främst kostnader för personal som har varit lägre än budget under perioden men även kostnaderna för bostadsanpassningsbidrag och drift har varit lägre än budgeterat. Resterande del av året beräknas det totala utfallet bli något bättre än budget även om det finns en osäkerhet om hur verksamheterna påverkas av förändringarna i Plan- och bygglagen. Kostnaderna för bostadsanpassningsbidrag beräknas även närma sig budgeterad nivå. Sammantaget innebär detta att nämnden beräknas redovisa en budgetavvikelse på 5,0 mkr vid årets slut. Nämnden har ansökt om ett statsbidrag som ska främja ett ökat småhusbyggande och omvandlingsåtgärder. Storleken på ett eventuellt bidrag är inte säkerställd, någon bidragsintäkt ingår därför inte i nuvarande prognos.

(mkr med en decimal)	Budget jan–apr 2026	Utfall jan–apr 2026	Budget-avvikelse jan–apr 2026	Budget-avvikelse jan–apr 2025	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Årsprognos budgetavvikelse 2026
Verksamhetens intäkter	16,4	14,5	-1,8	0,1	48,5	48,5	0,0
Verksamhetens kostnader	-40,5	-35,8	4,8	5,7	-114,1	-109,1	5,0
Verksamhetens nettokostnader	-24,2	-21,2	3,0	5,8	-65,5	-60,5	5,0

Investeringar

Inga investeringar under perioden. Inköpen beräknas komma upp i budgeterad nivå på helårsbasis.

(mkr med en decimal)	Budget 30 april 2026	Utfall 30 april 2026	Budget-avvikelse 30 april 2026	Utfall helår 2025	Budget helår 2026	Prognos helår 2026	Årsprognos budgetavvikelse 2026
Verksamhetens nettoinvesteringar	-0,2	0,0	0,2	-0,6	-0,5	-0,5	0,0



Byggnadsnämnden – Uppföljning av internkontrollplanen T1

Nämnden ska i enlighet med kommunfullmäktiges riktlinjer för intern styrning och kontroll (KF 2011-05-26) samt i enlighet med kommunstyrelsens handledning (KS 2019-01-15) upprätta riskanalys och plan för intern kontroll för kommande verksamhetsår.

Definition av intern styrning och kontroll

Politiker och anställda har ledningsverktyget *Intern styrning och kontroll* till sin hjälp för att *med rimlig säkerhet* uppnå av kommunfullmäktige fastställda mål samt de så kallade verksamhetskraven. Verksamhetskraven innebär att verksamheterna ska:

- hushålla väl med kommunens medel
- bedrivs effektivt
- bedrivs enligt gällande rätt
- redovisas på ett tillförlitligt och rättvisande sätt

Intern kontroll ska ses som en del av verksamhets- och ekonomistyrningen och hjälpa till att styra verksamheten genom kontroll över de faktorer som kan hindra verksamheterna från att leva upp till verksamhetskrav och/eller nå sina mål. Riskanalysen ska resultera i dokumentation av vilka dessa risker är och hur de bör åtgärdas och kontrolleras.

Ansvar och organisation

Kommunfullmäktige fastställer riktlinjerna för hur kommunens interna kontroll ska bedrivas samt även nämndernas ansvar och befogenheter i ett nämndsreglemente.

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för att tillse att det finns en god intern styrning och kontroll i kommunen. Kommunstyrelsen ska också vid behov föreslå förändringar av riktlinjerna.

Nämnderna har enligt kommunallagen det yttersta ansvaret inom sitt verksamhetsområde att se till att den interna kontrollen är tillräcklig och att den fungerar på ett betryggande sätt. I riktlinjerna anges vidare bland annat att nämnderna ansvarar inför kommunfullmäktige för att uppnå de mål och åtaganden som fastställts i verksamhetsplan samt ovan nämnda verksamhetskrav. Av detta kommer att nämnden ansvarar för att:

- vara aktiv part i arbetet med intern styrning och kontroll samt löpande hålla sig uppdaterad om arbetet
- ställa tydliga krav på processen samt på underlag och rapporter för att genomföra och bedöma den interna kontrollen
- regler och anvisningar antas och efterlevs
- de anställda är väl förtrogna med syften och mål för verksamheten

Intern styrning och kontroll ska vara en integrerad del i nämndens verksamhetsplanering, både vad gäller praktiskt arbete och rapportering.

Nämndens organisation för intern kontroll

Nämndens organisation för den interna kontrollen fördelas till förvaltnings- och avdelningschefer.

Riskinventering och riskanalys

Nämnden genomför årligen en riskinventering och riskanalys. Riskanalysen ska resultera i dokumentation av vilka riskerna är och hur ska åtgärdas och följas upp. Nämnden har genomfört en riskanalys inför 2026 utifrån en kommungemensam metodik. Riskerna får ett riskvärde utifrån sannolikhet och konsekvens enligt nedan.

Sannolikhet	Definition	Värde
Osannolik	Praktisk taget obefintlig risk att fel uppstår	1
Mindre sannolik	Mycket liten risk att fel uppstår	2
Möjlig	Det finns en möjlig risk att fel uppstår	3
Sannolik	Det är mycket troligt att fel uppstår	4

Konsekvens	Definition	Värde
Försumbar	Konsekvensen av ett fel är obetydlig för brukare, medborgare, besökare, kommunen och/eller övriga intressenter	1
Lindrig	Konsekvensen av ett fel är liten för brukare, medborgare, besökare, kommunen och/eller övriga intressenter	2
Kännbar	Konsekvensen av ett fel uppfattas som besvarande för brukare, medborgare, besökare, kommunen och/eller övriga intressenter	3
Allvarlig	konsekvensen av ett fel är så stor att felet inte får uppstå	4

Riskhantering

Utifrån den kommungemensamma modellen ska riskerna hanteras enligt nedan.

Riskvärde	Rekommendation till hur risken ska hanteras	Innebär
12-16	Minimera risk	Direkta och omfattande åtgärder ska finnas med i internkontrollplan
4-11	Reducera risk	Åtgärder för att minska risk ska finnas med i internkontrollplan
1-3	Acceptera risk	Inget agerande krävs – åtgärder tas ej med i internkontrollplan

Internkontrollplan

Risker med riskvärde mellan 4–16 ska finnas med i internkontrollplanen.

Internkontrollplanen för 2026 återfinns på följande sidor.

2026-05-12

Rune Brandt
Förvaltningschef

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
Verksamhet				
R1 Riskvärde: 4x4=16	Risken att ekologisk hållbarhet inom kommunfullmäktiges inriktningsmål 1 inte uppfylls. Risken baseras på kommunstyrelsens bedömning i delårsrapporten 2025, överskridande av planetära gränser, nationell bedömning uppföljning miljömål och Västerbottens bedömning uppföljning av miljömål.	a. Nämnden fortsätter påtala att ekologisk hållbarhet borde vara ett fokusområde inom program tillväxt. b. Nämndfokus i verksamheten framåt.	Förvaltningschef	T3
Kompetensförsörjning				
R2 Riskvärde: 3x3=9	Svårigheter att rekrytera erfaren personal. Byggnadsnämndens sammanfattande slutsatser baserat på analysen är att för perioden 2024–2034 kommer personalförsörjning kunna ske utan några betydande svårigheter.	a. Årlig revidering av kompetensförsörjningsplanen för förvaltningen. b. Tydlig samverkan med Universitetet gällande möjligheten till praktikplatser, examensarbeten, sommaranställningar etc.	HR-chef Avdelningschef	T3
R3 Riskvärde: 3x3=9	Svårigheter att behålla erfaren personal/nyckelkompetens.	a. Arbeta utifrån framtagna OSA-handlingsplaner för att säkerställa en god arbetsmiljö. Kontinuerligt arbete med att förnya/förbättra kontorets fysiska miljö. b. Arbeta fram lönestrategier för avdelningens olika roller,	Avdelningschef	T3

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
		för att möjliggöra attraktiv löneutveckling. c. Vid RUS-samtal säkerställa de personliga utvecklings-planerna för respektive medarbetare.		
Arbetsmiljö				
R4 Riskvärde: 1x4=4	IT-system ligger nere eller är otillgängligt under längre tid.	a. Tydligt beskriva hantering av detta scenario i avdelningens krisledningsplan.	Avdelningschef	T1, T2, T3 T1: Inga incidenter under året så långt. Arbete med krisledningsplanen pågår och beräknas vara klart under året.
R5 Riskvärde: 3x3=9	Många förändrade förutsättningar/krav avseende bla digitalisering leder till "utmattad" personal som led av många stora förändringar i arbetssätt under relativt kort tid.	a. Löpande överväganden att förlänga genomförandetakten.	Avdelningschef	T1, T2, T3 T1: Förvaltning, avdelning och enheter följer löpande nivå på "utmattning" genom bl a

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
				medarbetarundersökningar.
R6 Riskvärde: 2x3=6	Risk för försämrad arbetsmiljö vid distansarbete.	a. Arbetsmiljöfrågan kopplat till distansavtal följs upp i samband med RUS-samtal och övriga avstämningsamtal med medarbetarna. b. Arbetsgivaren har i samband med skrivande av avtalet genomfört en riskbedömning, där det säkerställts att medarbetaren har en god arbetsmiljö samt de ergonomiska hjälpmedel som behövs kopplat till den digitala utrustningen	Avdelningschef	T3
R7 Riskvärde: 2x4=8	Trångboddhet – Många delar rum	a. Analys under vinter 25/26 inom samtliga avdelningar.	Förvaltningschefschef	T3
R8 Riskvärde: 2x4=8	Risk för otillbörlig påverkan och bristande säkerhet	a. Följa avdelningens rutin gällande hot och våld samt årligen lyfta denna samt diskutera dess innebörd i samband med enhets- och avdelningsmöten.	Avdelningschef	T3

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
R9 Riskvärde: 2x4=8	Brist på adekvat skyddsutrustning vid utomhusarbete och arbetsplatsbesök	a. Arbetet sker löpande efter fastställda rutiner. b. Riskbedömning per enhet uppdateras och följs upp vid ett antal ggr per år. c. Inköp sker i samband med nyanställningar samt när skyddsutrustning blivit uttjänad.	Avdelningschef	T1, T2, T3 T1: Medarbetare får löpande tillgång till skyddsutrustning utifrån gällande bestämmelser.
R10 Riskvärde: 2x3=6	Trafiksäkerhet	a. Årlig dialog gällande risker och trafiksäkerhet i samband med enhetsmöten.	Avdelningschef	T3
Ekonomi				
R11 Riskvärde: 2x4=8	Avgiftsfinansierad verksamhet är inte självfinansierad.	a. Se över verksamheternas kostnadstäckningsgrad och avgifter. Uppföljning av debiterade timmar per åa.	Avdelningschef	T1, T2, T3 T1: Följs löpande och redovisas månatligen till nämnden.

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
R12 Riskvärde: 3x3=9	Budget i obalans.	a. Handlingsplan "Budget i balans"	Förvaltningschef	T1, T2, T3 T1: Följs löpande och redovisas till nämnden månatligen.
R13 Riskvärde: 2x4=4	Regler för representation och gåvor följer inte Skatteverkets regler	a. Arbeta utifrån gällande rutiner. Följa upp via internkontroll i ekonomisystemet.	Avdelningschef	T3
R14 Riskvärde: 2x4=8	Förtroendeskada - mutor bestickning och jäv samt bisysslor, representation och gåvor	a. Årligen genomgång av förvaltningens rutin gällande mutor, bestickning och jäv	Avdelningschef	T3
Informationssäkerhet				
R15 Riskvärde: 3x3=9	Risk att medarbetare och nämnd ej har tillräcklig kunskap om gällande arbetsätt/lagstiftning.	a. Kontinuerlig översyn av rutiner för informationssäkerhet b. Erbjuder deltagande gällande årlig kommunövergripande utbildningsinsats kopplat till informationssäkerhet.	Avdelningschef	T3

Kontrollområde	Identifierad risk	Åtgärd	Ansvarig	Återrapporteras
R15 Riskvärde: 3x3=9	Sårbarhet vad gäller diarieföring och arkivering genom att det saknas möjlighet att leverera handlingar digitalt till Stadsarkivet/E-arkiv.	a. Rutiner finns men kontinuerlig översyn av rutiner och prioriteringar förordas.	Förvaltningschef	T1, T2, T3 T1: Funktionellt central e-arkiv saknas.
R16 Riskvärde: 3x2=9	Risk att obehöriga får tillgång till data p.g.a. osäker datalagring av vissa handlingar	Initiera en dialog med leverantören av diariesystemet angående loggning av diarieaktivitet.	Avdelningschef	T3



Byggnadsnämnden

Verksamhetsuppföljning T1 2026

2025-05-12

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	3
Byggnadsnämndens grunduppdrag	4
Grunduppdraget.....	4
Styrning och ledning.....	4
Bedömningar	5
Uppföljning - Grunduppdrag	6
Kund.....	7
Verksamhet	9
Personal.....	11
Ekonomi.....	12
Uppföljning - Inriktningsmål och program	13
Uppföljning - Tilläggsuppdrag	13
Uppföljning - Internkontroll	13

Sammanfattning

Grunduppdrag

Nämnden gör bedömningen att grunduppdraget under perioden har uppfyllts.

Tilläggsuppdrag, inriktningsmål och program

Uppföljning sker i delårsrapporten för perioden januari-augusti och för helåret.

Personal

Uppföljning sker i den förenklade rapporten till KS.

Ekonomi

Uppföljning sker i den förenklade rapporten till KS.

Internkontroll

Nämnden bedömer att den interna styrningen och kontrollen är ändamålsenlig och tillräcklig. Uppföljning sker i nämndens beslut om den förenklade rapporten till KS.

Byggnadsnämndens grunduppdrag

Grunduppdraget

Enligt kommunens riktlinjer för aktiverande styrning ska alla nämnder ha ett av kommunfullmäktige beslutat skriftligt grunduppdrag som förtydligar ändamålet med nämnden. Respektive nämnd har ansvar att föreslå hur grunduppdraget bör formuleras och om skäl finns påtala behov av revidering. Respektive nämnd ansvarar även för att verkställa sitt grunduppdrag inom de ramar som lagstiftning och resurstilldelning ger samt utforma en verksamhetsstyrning utifrån behovet. Respektive nämnd ansvarar vidare för att utforma och genomföra uppföljning och bedömning av grunduppdragets genomförande i enlighet med anvisning från kommunstyrelsen. Grunduppdraget är formulerat på följande sätt:

I byggnadsnämndens uppdrag ingår att verkställa kommunens fysiska planering i form av nya detaljplaner, områdesbestämmelser samt stadsdels- och kvartersöversyner. Nämnden ansvarar även för lovprövning, tillsyn och prövning av strandskyddsdispens. Nämnden tar beslut om bidrag för bostadsanpassningar. Inom nämndens område finns mättnings- och kartverksamhet, förvaltning av kommunens landskaps- och fastighetsinformation samt förädling av geografiska data. Nämnden ansvarar för den kommunala lantmäterimyndigheten samt för namnsättning av stadsdelar, gator med mera. Inom sina områden arbetar byggnadsnämnden för en hållbar utveckling i Umeå.

Grunduppdragen ska vara långsiktiga och gälla för minst en mandatperiod.

Kommunfullmäktige följer årligen upp hur nämnd/bolag hanterat sitt grunduppdrag.

Styrning och ledning

Inom ramen för tilldelat grunduppdrag har nämnden möjlighet att utifrån sina specifika förutsättningar och behov fastställa hur verksamhetsstyrning och uppföljning ska utformas. Detta innebär att varje nämnd inom grunduppdragets ramar, lagstiftning, övriga direktiv och riktlinjer från kommunfullmäktige har mandat att besluta om mål, uppdrag och aktiviteter för sina egna verksamheter. Vid utformning av nämnds- eller bolagsspecifik verksamhetsstyrning och uppföljning har dock nämnd och bolag att följa eventuella krav från lagstiftning och författning samt beslut och direktiv från kommunfullmäktige samt anvisning från kommunstyrelsen om hur styrning och uppföljning ska utformas. Byggnadsnämnden beslutade 2022-03-23 hur styrning och uppföljning av nämndens grunduppdrag ska ske.

Uppföljning av grunduppdrag: Byggnadsnämndens uppföljning av grunduppdraget sker utifrån följande perspektiv: personal, ekonomi, kund och verksamhet. Inom respektive perspektiv finns kommungemensamma eller nämndspecifika nyckeltal angivna. Samtliga nyckeltal är viktiga för uppföljningen av nämndens grunduppdrag. De nyckeltal som är särskilt viktiga eller nyckeltal inom områden där nämnden önskar en förflyttning åsätts ett målvärde eller målintervall som följs upp av nämnden per månad, tertial eller år.

Bedömningar

Uppföljning av grunduppdraget sker genom att nämnden bedömer i vilken omfattning nämnden verkställt grunduppdraget och rapporterar bedömningen till kommunstyrelsen som sammanställer inför hantering i kommunfullmäktige. Respektive nämnd lämnar rapport med bedömning av hur väl man lyckats med sitt grunduppdrag inom ramen för ordinarie verksamhetsuppföljning. Nämndens bedömning styrks med sammanställning av relevanta underlag av kvantitativ och kvalitativ karaktär (statistik, mätningar, medborgare/brukarundersökningar, medborgardialoger, etc).

Kommunstyrelsen har ansvar och mandat att utforma anvisning för när och hur rapportering från nämnder och bolag ska ske. För att ge kommunfullmäktiges insyn och möjlighet att hantera avvikelser sker rapportering från nämnder, bolag och kommunstyrelse till kommunfullmäktige via årsredovisning, delårsbokslut samt via en förenklad rapport som behandlas vid kommunfullmäktiges sammanträde i juni.

Förenklad rapport:	I maj för perioden 1 januari till och med 30 april. Den förenklade rapporten innehåller information relaterad till nämndens personalförhållanden samt ekonomisk ställning och prognos för helåret. Den förenklade rapporten är ej att betrakta som ett delårsbokslut.
Delårsbokslut:	I september för perioden 1 januari till och med 30 augusti.
Årsredovisning:	I februari för helåret.

Uppföljning - Grunduppdrag

Uppföljning av nämndens verksamhet sker i perspektiven kund, personal, ekonomi och verksamhet. Finner nämnden skäl att styra verksamheten åt något håll sätts ett målvärde på det aktuella nyckeltalet. Målbilden är att kommunens plattform för Öppna data framöver kommer nyttjas för uppföljning av nyckeltalen.

Kund

Nämndens kunder är sökanden, berörda grannar och våra allmänna intressen. Uppföljning av kundperspektivet har detta breda anslag och behöver utvecklas över tid.

Personal

För nämnden, chefer och medarbetare inom förvaltningen ger nyckeltalen möjlighet att följa och uppmärksamma trender som behöver hanteras utifrån en god personalpolitik och ambitionen om att vara en attraktiv arbetsplats.

Ekonomi

För en god kunskap och för att uppmärksamma trender över tid är detta perspektiv viktigt. Nyckeltal som följer och beskriver hur taxor och avgifter finansierar verksamheten.

Verksamhet

Resultat och prestationer som nämnden- levererat under året.

Kund

I tabellen nedan sker uppföljning av grunduppdraget utifrån ett kundperspektiv.

Detaljplanering

Nr	Nyckeltal	2022	2023	2024	2025	2026	Mål
K3a	Handläggningstid DP – Samråd till antagande (mån)	7	17	14	12,5	Helår	
K3b	Handläggningstid DP – Uppdrag till antagande (mån)	32	67	63	69,5	Helår	
K5	Handläggningstid planbesked – Andel som håller tidsplan (%)	-	100	95	80	Helår	100

Bygglov

Nr	Nyckeltal	2022	2023	2024	2025	T1 2026	Mål
K1a	NKI – Bygglov företag (index)	64	68	68	69	Helår	70
K1b	NKI – Bygglov privat (index)	58	64	68	69	Helår	70
K2	NKI - Bygglov insatser HP (%)	80	90	100	100	Helår	100
K3a	NKI Bemötande – Bostadsanpassning (index)	95	98	98	91	Helår	92
K3b	NKI Delaktighet/insyn – Bostadsanpassning (index)	97	97	100	96	Helår	96
K4a	Handläggningstid lov - Komplet ans till beslut (dgr)*	34	33	27	28	20*	35
K4b	Handläggningstid lov - Ans till beslut (dgr)*	70	64	59	50	35*	56
K4c	Handläggningstid lov – Andel inom krav (%)	94	95	97	98	98	95
K5a	Handläggningstid anm - Komplet ans till beslut (dgr)*	8	7	5	4	4	14
K5b	Handläggningstid anm - Anm till beslut (dagar)*	-	21	14	14	6	28
K6	Handläggningstid bostadsanpassning (%)	92	85	82	78	79	83
K7a	Jämställt bemötande bostadsanpassning (%)	6	3	3	5	Helår	5
K7b	Likvärdig delaktighet bostadsanpassning (%)	5	0	0	5	Helår	5
K8	Kommunikation – Antal nyhetsbrev/nyhetsinsat. (st)	4	6	6	5	3	
K9a	Handläggningstid FHB – Ans kompl till beslut (dagar)*	-	-	73	62	20*	70
K9b	Handläggningstid FHB – Ansökan till beslut (dagar)*	-	-	96	83	24*	
K9c	Handläggningstid FHB – Andel inom mål K4a (dagar)*	-	-	83	89	100*	100

* från och med 2026 redovisas handläggningstid i medianvärde (i stället för som tidigare medelvärde) för respektive kategori i syfte att kunna jämföra nyckeltal mellan kommuner.

Lantmäteri

Nr	Nyckeltal	2022	2023	2024	2025	2026	Mål
K1	NKI – Lantmäteri (index)	94	89	92	82	Helår	70
K1a	NKI – KLM - företag			86	68	Helår	70
K1b	NKI – KLM - privat			66	61	-Helår	70
K2a	Handläggningstid FB (dagar) medel/median	252 /119	504 /168	490 /266	602 /266	539 /196	-
K2b	Handläggningstid FB – Antal i kö (st)	68	115	85	71	46	-
K2c	Handläggningstid FB – Antal äldre än 5 år (st)	28	27	24	20	20	0
K5	Rättssäkerhet – Lantmäteri (%)	-	100%	99%	99%	Helår	

Verksamhet

I tabellen nedan sker uppföljning av grunduppdraget utifrån ett verksamhetsperspektiv.

Detaljplanering

Nr	Nyckeltal	2022	2023	2024	2025	T1 2026	Mål
V1a	DP – Inkomna planansökningar (st)	22	29	16	15	12	
V1b	DP - Positiva planbesked (st)	13	20	19	9	5	
V1c	DP - Negativa planbesked (st)	6	2	2	1	0	
V1d	DP - Antal samråd (st)	16	14	14	18	5	
V1e	DP - Antal granskning (st)	11	16	15	22	6	
V1f	DP - Antagna planer (st)	15	12	15	19	8	
V1g	DP – Antal planer som vunnit laga kraft (st)	15	8	16	20	4	
V1h	DP – Antal överklagade planer (st)	3	3	6	5	3	
V1i	DP – Bostäder i överklagade planer (st)	240	67	518	35	571	
V1j	DP – Ärendebalans (st)	170	194	184	156	166	
V1k	DP – Överklagningar (%)	23	33	40	26	40	
V1l	DP – Andel konsultplaner (%)	27	33	27	21	20	20
V2a	Bostäder – I antagna DP (st)	387	3231	2035	1326	753	2000
V2b	Bostäder – I laga kraft DP (st)	435	313	4449	1989	23	2000
V4	Bostäder som planlagts under två senaste åren (st)	-	748	4762	3331	4044	4000
V5	Planberedskap bostäder (st)	2000	2024	5840	7120	7759	4000

Bygglov

Nr	Nyckeltal	2022	2023	2024	2025	T1 2026	Mål
V1	Ansökningar lov (st)	947	735	823	823	314	
V2	Anmälningsspliktiga åtgärder (st)	343	251	315	315	87	
V3	Bygglov – Bostäder i beviljade bygglov (st)	593	364	416	416	Helår	
V4	Bostadsanpassning volym (st)	949	759	809	809	218	
V5	Ansökningar kvalitet (%)	21	24	32	32	Helår	25
V6	Anmälningar kvalitet (%)	-	-	50	50	Helår	25
V7	Avvikelse detaljplan (st)	-	-	79	79	31	
V8a	FHB – Inkomna (st)	113	41	50	50	18	
V8b	FHB – Beslutade (st)	118	76	41	41	8	
V8c	FHB – Positiva (st)	65	49	36	36	8	
V8d	FHB – Negativa (st)	21	13	15	15	0	
V8e	FHB – Antal bostäder i positiva (st)	106	70	25	25	6	
V8f	FHB – Öppna ärenden (st)	49	11	8	8	11	

Lantmäteri

Nr	Nyckeltal	2022	2023	2024	2025	2026 T1	Mål
V1a	Fastighetsbildningsärenden – Inkomna (st)	220	195	149	142	46	
V1b	Fastighetsbildningsärenden – Avslutade (st)	218	174	173	165	61	
V2	Grundkartor och fastighetsförteckningar (st)	75	91	71	52	25	
V3	Finutstakningar (st)	158	105	71	53	12	
V4	Nybyggnadskartor (st)	176	103	108	79	56	

V5	GIS-uppdrag (timmar)	3100	3419	3120	3833	1599	
V6	Kartdata	6,0	8,2	6,4	6,1	5,4	
V7	Utveckling (%)	11	10,1	9,2	7,5	8,2	

Personal

I tabellen nedan sker uppföljning av grunduppdraget utifrån ett personalperspektiv. Flera nyckeltal följs även på avdelning- och enhetsnivå för en ändamålsenlig styrning och ledning av verksamheten.

Nr	Nyckeltal	2022	2023	2024	2025	2026 T1	Mål
P1	Sjukfrånvaro nämnd (%), personalpolitiskt mål	4,4	4,6	5,3	4,7	4,3	5,0
P2	Långtidsfriska nämnd (%), personalpolitiskt mål	66	80	76	73	79	60
P3	Heltidsanställda nämnd (%), personalpolitiskt mål	98	98	98	97	97	90
P5	Skyddsombud (%), personalpolitiskt mål	100	100	100	100	-	90
P6	Chefer med max 30 medarb. (%), personalpolitiskt mål	82	90	90	90	-	85
P7	Kompetensförsörjningsplan (Ja/Nej)	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
P8	Systematiskt arbetsmiljöarbete (Ja/Nej)	Ja	Ja	Ja	Ja	ja	Ja
P9	Personalomsättning (%), personalpolitiskt mål nämnd	7,7	7,5	5,4	9,5	-	3–6
P10	Medarbetarundersökning HP (%), personalpolitiskt mål nämnd	-	-	-	100	-	100
P11	Medarbetarundersökningen resultat (index)	-	5,3	5,3	5,2	-	
P12	Anställda tillsvidare, antal (st)	-	119	112	103	107	
P13	Genusfördelning nämnd (% kvinnor/män)	-	57/43	54/46	52/48	52/48	
P14	Medelålder nämnd (år)	-	45,3	46,0	46,1	46,9	

Ekonomi

I tabellen nedan sker uppföljning av grunduppdraget utifrån ett ekonomiperspektiv. Flera nyckeltal följs även på avdelning- och enhetsnivå för en ändamålsenlig styrning och ledning av verksamheten.

Nr	Nyckeltal	2022	2023	2024	2025	2026 T1	Mål
E1a	Ram - Nämnd (tkr)	-50 967	-53 513	-58 297	-62 929	-24 158	
E1b	Ram – Bygglov exkl. BAB (tkr)	-2 535	-3 373	-4 811	-4 811	-2 807	
E1c	Ram - Fysisk planering (tkr)	-10 328	-10 859	-11 724	-15 700	-5 544	
E1d	Ram - Lantmäteri (tkr)	-11 022	-11 567	-12 488	-13 000	-5 410	
E2a	Bokslut - Nämnd (tkr)	-51 203	-69 683	-68 583	-49 859	-21 208	
E2b	Bokslut - Bygglov exkl. BAB (tkr)	-7 690	-12 737	-10 181	-3 147	-4 280	
E2c	Bokslut - Fysisk planering (tkr)	-12 058	-16 620	-19 986	-9 028	-3 032	
E2d	Bokslut - Lantmäteri (tkr)	-9 903	-14 310	-12 088	-14 316	-5 579	
E3a	Intäkt taxa– Nämnd (tkr)	40 173	31 549	30 034	43 796	12 482	
E3b	Intäkt taxa - Bygglov (tkr)	19 329	14 823	14 790	21 820	4 415	
E3c	Intäkt taxa - Fysisk planering (tkr)	10 729	8 257	4 232	11 746	4 739	
E3d	Intäkt taxa - Lantmäteri (tkr)	10 115	8 469	11 012	10 231	3 328	
E4	Intäkter BSA (tkr)	965	829	1 482	807	208	
E5	Bostadsanp. – Beviljat bidrag (tkr)	9 577	13 463	12 763	10 556	4 515	
E6	Investeringar (tkr)	98	354	465	592	0	
E7	Kostnadstäckningsgrad (%)	45,5	33,1	33,1	50,3	40,7	
E8	Intäkt per åa (tkr)	386	321	305	475	133	
E9	Taxa normalvilla (tkr)	30,9	32,5	34,0	36,2	37,3	
E11	Handläggningskostnad (kr/tim)	1 065	1 119	1 175	1 249	1 287	

Uppföljning - Inriktningsmål och program

Enligt kommunens riktlinjer för aktiverande styrning ska nämndens uppföljning av inriktningsmål och program ske på följande sätt:

Berörda nämnder följer upp och återrapporterar i vilken grad de genomfört aktiviteter relaterat till specifika inriktningsmål och program, vilka effekter/resultat programmet medfört och om programmet fortfarande är aktuellt och relevant (samt om nämnden bedömer att programmet bör omformas, fasas ut eller prioriteras).

Uppföljning av inriktningsmål och program sker i delårsrapporten och årsrapporten.

Uppföljning - Tilläggsuppdrag

Nämnden har för 2025 tilldelat tilläggsuppdrag. Uppföljning av tilläggsuppdragen sker i delårsrapporten och årsrapporten.

Uppföljning - Internkontroll

Kommunstyrelsen följer kontinuerligt upp nämndernas arbete med intern styrning och kontroll. Nämnderna ska därför tertialvis rapportera status i arbetet med intern kontroll och styrning. I samband med nämndens beslut om att godkänna nämndens rapporter till kommunstyrelsen ska nämnden även ta del av och godkänna rapport över nämndens arbete med intern kontroll för motsvarande period.



Tjänsteskrivelse

2026-04-30

Byggnadsnämnden

Diarienumr: BN-2026/00010

Förvaltningschefen informerar, maj

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

Diarienumr: BN-2026/00087

Revidering av byggnadsnämndens delegationsordning

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att delegera beslutanderätt enligt förslag till delegationsordning daterad 2026-03-30.

Den nya delegationsordningen gäller från och med den dag då förändringar sker i kommunstyrelsens delegationsordning med anledning av ny riktlinje och policy för inköp och upphandling.

2. Byggnadsnämnden beslutar vidare att beslut som fattas med stöd av delegation enligt 7 kap. 5 och 6 §§ kommunallagen (2017:725) ska anmälas till nämnden.

Ärendebeskrivning

Enligt kommunfullmäktiges beslut den 27 oktober 2025, § 205, är varje nämnd en egen upphandlande myndighet. Nämnden har ansvar för, och mandat att förbereda, genomföra och realisera nämndspecifika och/eller nämndgemensamma upphandlingar inom ram för den avgränsning som nämndens grunduppdrag utgör.

Förändring med anledning av ny riktlinje och policy för inköp och upphandling föranleder behov av revidering av byggnadsnämndens delegationsordning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2026-05-04

Förslag till delegationsordning 2026-03-30

Beredningsansvariga

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Marie Häggström, lantmäterichef

Johanna Söderholm, planchef

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Föredragande

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00087

Beslutet ska skickas till

Rune Brandt

Rune Brandt

Stadsbyggnadsdirektör



2026-03-30

FÖRSLAG

Delegationsordning - Byggnadsnämnden

Beslutad av:
Byggnadsnämnden

Diarienummer:
BN-2026/XXXXX

Datum och paragraf:
2026-xx-xx, § xxx

Dokumentet styr:
Förvaltningschef

Dokumenttyp:
Delegationsordning

Giltighetstid:
-

Dokumentansvarig:
Förvaltningschef

Byggnadsnämnden har delegerat beslutanderätt till förvaltningschefen. Beslutet ger förvaltningschefen rätt att vidaredelegera beslutanderätt i enlighet med 7 kap 6 § kommunallagen.

Beslut som fattas med stöd av delegation ska anmälas enligt bestämmelserna i kommunallagen. Beslut som fattas med stöd av 7 kap. 5 och 6 §§ kommunallagen ska anmälas till nämnden.

På följande sidor finns en förteckning över vilken beslutanderätt som delegerats till förvaltningschefen. Förvaltningschefens vidaredelegation hanteras som ett separat delegationsbeslut. Utöver denna delegation har kommunstyrelsen 2025-03-18 § 43 delegerat beslutanderätt till förvaltnings- och verksamhetschef i upphandling-, attest-, beställning- och personalärenden.

Innehåll

1. Administrativt	4
1.1 Personal	4
1.2 Ekonomi	4
1.3 Övrigt	5
2. Övergripande	6
2.1 Allmänt	6
2.2 Kommunallag	6
2.3 Förvaltningslag	6
2.4 GDPR	7
2.5 Lag om vite	7
2.6 Tryckfrihetsförordning	7
2.7 Offentlighets- och sekretesslagen	7
3. Plan- och bygglagen mm	8
3.1 Plan och bygglagen	8
3.2 Plan- och byggförordningen	11
3.3 Boverkets föreskrifter om hissar och vissa andra motordrivna anordningar	12
3.4 Förordning om funktionskontroll av ventilationssystem	12
3.7 Föreskrifter om byggnadsverk, tomter och allmänna platser m.m.	12
4. Fastighetsbildningslagen	12
5. Anläggningslagen	13
6. Ledningsrättslagen	13
7. Lagen om färdigställandeskydd	13
8. Lag om energideklarationer för byggnader	13
9. Bostadsanpassning	14
9.1 Lag om bostadsanpassningsbidrag	14
10. Namnsättning	14
10.1 Kulturmiljölagen	14

1. Administrativt

1.1 Personal

Lagrum	Uppgift	Delegat
KS-delordning punkt 68	Beslut om avsked.	Förvaltningschef
KS-delordning punkt 70	Beslut om uppsägning av personliga skäl.	Verksamhetschef
KS-delordning punkt 73	Beslut om förbud av bisyssla.	Verksamhetschef
KS-delordning punkt 75	Beslut om justering av löneskultsbelopp överstigande 50 000 kr brutto.	Chefs överordnade chef
KS-delordning punkt 76	Beslut om avbetalningsplan 10 mån eller längre.	Chefs överordnade chef

1.2 Ekonomi

Lagrum	Uppgift	Delegat
--------	---------	---------

Investering

-	Beslut om investering inom nämndens investeringsram.	Presidiet
---	--	-----------

Upphandling

KS-delordning punkt 33	Beslut om upphandling av varor max 50 000 kr och tjänster max 300 000 kr.	Förvaltningschef
KS-delordning punkt 39	Avtalstecknande direktupphandling upp till max 50 000 kr varor och tjänster 300 000 kr.	Förvaltningschef
KS-delordning punkt 41	Uppsägning av avtal som föregåtts av direktupphandling upp till max 50 000 kr varor och tjänster 300 000 kr.	Förvaltningschef
-	Beslut rörande underlag för direktupphandling upp till nivån för direktupphandling.	Förvaltningschef
-	Beslut om tilldelning samt att teckna tilldelning/avtal rörande direktupphandling av varor och tjänster upp till nivån för direktupphandling. Delegationen ger även rätt att säga upp avtal.	Förvaltningschef

Attest och beställning

KS-delordning punkt 44	Beslut att utse attestanter.	Förvaltningschef
-	Beslut att utse beställare av varor och tjänster.	Förvaltningschef
-	Beslut att attestera bokföringsorder i ekonomisystemet avseende nämndens verksamhet.	Förvaltningschef

Taxor och avgifter

-	Beslut om avgifter enligt av KF fastställda taxor.	Förvaltningschef
-	Beslut om klassning enligt fastställda taxor.	Förvaltningschef
-	Beslut att sätta ned eller efterskänka avgift.	Förvaltningschef
-	Beslut om årlig indexjustering av taxor och avgifter.	Förvaltningschef
-	Beslut att teckna avtal om ersättning för planläggning.	Förvaltningschef

1.3 Övrigt

Lagrum	Uppgift	Delegat
-	Beslut om yttrande och framställan till statliga och kommunala myndigheter i ärenden som rör nämndens verksamhet av icke principiell karaktär.	Förvaltningschef
-	Beslut rörande remittering av ärenden och besvarande av remisser. Detta gäller inte yttranden till kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen eller yttranden med anledning av överklaganden av beslut som fattats av kommunfullmäktige, nämnden i dess helhet, ordförande eller vice ordförande.	Förvaltningschef
-	Beslut att utfärda fullmakt att företräda nämnden och föra dess talan vid domstol och andra myndigheter i ärenden som faller inom nämndens verksamhetsområde.	Ordförande
-	Talerätt för nämnden.	Kommunjurist Jurist stadsbyggnad
-	Godkänna insyn i nämndernas diarium.	Förvaltningschef
-	Beslut att teckna avtal/överenskommelse med extern part angående nyttjande av kartdata.	Förvaltningschef

2. Övergripande

2.1 Allmänt

Lagrum	Uppgift	Delegat
-	Beslut att begära polishandräckning.	Förvaltningschef
-	Beslut att avge remissvar och yttrande till statliga och kommunala myndigheter, m.fl.	Förvaltningschef
-	Beslut att begära anstånd med remissvar, yttranden, osv.	Förvaltningschef

2.2 Kommunallag

Lagrum	Uppgift	Delegat
6 kap 37 §	Beslut om delegation av beslutanderätt enligt denna delegationsordning.	Förvaltningschef
6 kap 37 §	Besluta i brådskande ärenden där servicenivån enligt lagstiftningen riskerar ej uppnås.	Presidiet
6 kap 39 §	Besluta på nämndens vägnar i ärenden som är så brådskande, att nämndens avgörande inte kan avvaktas.	Ordförande
6 kap 39 §	Besluta på nämndens vägnar i ärenden som är så brådskande, att nämndens avgörande inte kan avvaktas och ordförande inte är tillgänglig.	Vice ordförande
7 kap 5 §	En nämnd får uppdra åt en anställd att besluta på nämndens vägnar i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden, dock inte i de fall som avses i 6 kap. 38 §.	Förvaltningschef
7 kap 6 §	Beslut om vidaredelegering av beslutanderätten till annan anställd i kommunen, i den mån beslutanderätt enligt denna delegationsordning delegerats till förvaltningschef inom nämndens verksamhetsområde.	Förvaltningschef

2.3 Förvaltningslag

Lagrum	Uppgift	Delegat
12 §	Beslut att avslå en begäran om att ärendet ska avgöras.	Förvaltningschef
14 §	Beslut om att ett ombud eller biträde bedöms vara olämplig för sitt uppdrag.	Förvaltningschef
15 §	Beslut att begära att ett ombud ska styrka sin behörighet genom en skriftlig eller muntlig fullmakt med det innehåll som framgår av 15 § första stycket FL. Om ett ombud eller biträde bedöms vara olämplig för sitt uppdrag får myndigheten besluta att han eller hon inte längre får medverka i ärendet.	Förvaltningschef
18 §	Besluta att jäv föreligger eller att jäv inte föreligger.	Förvaltningschef
20 §	Besluta att förelägga den enskilde att avhjälpas en brist som finns kvar, om bristen medför att framställningen inte kan läggas till grund för en prövning i sak. Beslut att avvisa en framställning som är så ofullständig eller oklar att den inte kan tas upp till prövning.	Förvaltningschef

-	Beslut att avskriva ett ärende från vidare handläggning om en ansökan/framställning har återkallats eller frågan förfallit av annan anledning.	Förvaltningschef
21 §	Beslut att begära att en handling bekräftas av avsändaren.	Förvaltningschef
36-39 §	Beslut om rättelse/ändring av beslut som delegaten fattat enligt de förutsättningar som anges i 36-39 §§ FL. Rätta delegationsbeslut som innehåller en uppenbar oriktighet till följd av skrivfel, räknefel eller liknade förbiseende.	Förvaltningschef
36 §	Rätta nämndbeslut som innehåller en uppenbar oriktighet till följd av skrivfel, räknefel eller liknade förbiseende.	Förvaltningschef
45 §	Beslut om avvisning.	Förvaltningschef

2.4 GDPR

Lagrum	Uppgift	Delegat
Art 12.3	Beslut att förlänga perioden med ytterligare två månader.	Förvaltningschef
Art 12.4	Beslut att inte vidta åtgärder på den registrerades begäran.	Förvaltningschef
Art 12.5 a	Beslut att ta ut en rimlig avgift som täcker de administrativa kostnaderna	Förvaltningschef
Art 12.5 b	Beslut att vägra tillmötesgå begäran.	Förvaltningschef
Art 12.6	Beslut att begära ytterligare information som är nödvändig för att bekräfta den registrerades identitet.	Förvaltningschef
Art 28	Beslut om undertecknande av biträdesavtal	Förvaltningschef

2.5 Lag om vite

Lagrum	Uppgift	Delegat
5 §	Beslut om att förelägga att lämna uppgifter om ny ägare.	Förvaltningschef
6 §	Beslut om ansökan om utdömande av vite samt föra talan i högre instanser.	Förvaltningschef

2.6 Tryckfrihetsförordning

Lagrum	Uppgift	Delegat
2 kap 14 §	Beslut att pröva begäran av enskild om att lämna ut allmän handling.	Förvaltningschef

2.7 Offentlighets- och sekretesslagen

Lagrum	Uppgift	Delegat
15 kap 6 §	Beslut att inte lämna ut allmänna handlingar, eller besluta om att lämna ut begärd handling med förbehåll eller lämna ut del av handling.	Förvaltningschef

3. Plan- och bygglagen mm

3.1 Plan och bygglagen

Lagrum	Uppgift	Delegat
--------	---------	---------

5 kap – Detaljplaner och områdesbestämmelser

4 §	Träffa överenskommelse med sökande att planbesked får lämnas senare än fyra månader.	Förvaltningschef
-----	--	------------------

9 kap – Bygglov, rivningslov och marklov mm

3, 9 och 15 §§	Beslut om bygglov inom de förutsättningar som anges i 56-66 §§ för: - Nybyggnad - Tillbyggnad - Annan ändring av en byggnad än tillbyggnad (ej fasadändring av särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden).	Förvaltningschef
3, 9 och 15 §§	Beslut om att avslå en ansökan om lov i de fall det är uppenbart att åtgärden inte kan medges, för: - Nybyggnad - Tillbyggnad - Annan ändring av en byggnad än tillbyggnad (ej fasadändring av särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden).	Förvaltningschef
19, 22, 25, 28 och 31 §§	Beslut om bygglov inom de förutsättningar som anges i 56-66 §§ för: - Uppförande, flytt eller utökning av murar, plank och altaner - Anordnande eller väsentlig ändring av parkeringsplatser - Anordnande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar - Anläggande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av transformatorstationer, tunnlar, bergrum, master, torn, skorstenar och vindkraftverk - Anläggande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av andra anläggningar.	Förvaltningschef
19, 22, 25, 28 och 31 §§	Beslut om att avslå en ansökan om lov i de fall det är uppenbart att åtgärden inte kan medges, för: - Uppförande, flytt eller utökning av murar, plank och altaner - Anordnande eller väsentlig ändring av parkeringsplatser - Anordnande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av upplag, materialgårdar och fasta förvaringsanläggningar - Anläggande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av transformatorstationer, tunnlar, bergrum, master, torn, skorstenar och vindkraftverk - Anläggande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av andra anläggningar.	Förvaltningschef
34 §	Beslut om bygglov nära gräns eller järnväg inom de förutsättningar som anges i 56-66 §§.	Förvaltningschef
34 §	Beslut om att avslå en ansökan om lov nära gräns eller järnväg i de fall det är uppenbart att åtgärden inte kan medges.	Förvaltningschef

36 §	Beslut om bygglov i områden till skydd för totalförsvarets behov inom de förutsättningar som anges i 56-66 §§.	Förvaltningschef
36 §	Beslut om att avslå en ansökan om lov i områden till skydd för totalförsvarets behov i de fall det är uppenbart att åtgärden inte kan medges.	Förvaltningschef
37 §	Beslut om bygglov för särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden (ej fasadändring) inom de förutsättningar som anges i 56-66 §§.	Förvaltningschef
37 §	Beslut om bygglov för fasadändring av särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden inom de förutsättningar som anges i 56-66 §§.	Förvaltningschef
37 §	Beslut om att avslå en ansökan om lov för särskilt värdefulla byggnader eller i särskilt värdefulla områden (inklusive fasadändring) i de fall det är uppenbart att åtgärden inte kan medges.	Förvaltningschef
38 §	Beslut om bygglov för särskilt värdefulla anläggningar eller i särskilt värdefulla områden inom de förutsättningar som anges i 56-66 §§. (Delegation gäller ej skyltar eller ljusanordningar.)	Förvaltningschef
38 § 2	Beslut om bygglov för uppsättande, flytt eller väsentlig ändring av skyltar eller ljusanordningar inom ett särskilt värdefullt område som avses i 8 kap. 13 §.	Förvaltningschef
38 §	Beslut om att avslå en ansökan om lov för särskilt värdefulla anläggningar eller i särskilt värdefulla områden (inklusive skyltar och ljusanordningar) i de fall det är uppenbart att åtgärden inte kan medges.	Förvaltningschef
39 §	Beslut om tidsbegränsat bygglov, och om förlängning av tidsbegränsat bygglov, inom de förutsättningar som anges i 70-72 §§.	Förvaltningschef
39 §	Beslut om att avslå en ansökan om tidsbegränsat bygglov (inklusive förlängning) i de fall det är uppenbart att åtgärden inte kan medges.	Förvaltningschef
40 §	Beslut om bygglov för ändamål av säsongskaraktär.	Förvaltningschef
40 §	Beslut om att avslå en ansökan om bygglov för ändamål av säsongskaraktär i de fall det är uppenbart att åtgärden inte kan medges.	Förvaltningschef
41 §	Beslut om positivt förhandsbesked inom de förutsättningar som anges i 74 §.	Förvaltningschef
41 §	Beslut om negativt förhandsbesked om det är uppenbart att åtgärden inte kan medges.	Förvaltningschef
43-44 §	Beslut om rivningslov inom de förutsättningar som anges i 75-76 §§. (Delegationen gäller ej rivning av byggnad som ur kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt har större värde eller rivning som kräver beslut enligt annan lagstiftning.)	Förvaltningschef
43-44 §§	Beslut om att avslå en ansökan om rivningslov i de fall det är uppenbart att åtgärden inte kan medges.	Förvaltningschef
47-48 §§	Beslut om marklov inom de förutsättningar som anges i 77-78 §§.	Förvaltningschef

47-48 §§	Beslut om att avslå en ansökan om marklov i de fall det är uppenbart att åtgärden inte kan medges.	Förvaltningschef
47-48 §§	Beslut om marklov för små avlopp inom de förutsättningar som anges i 77-78 §§.	Förvaltningschef
52-54 §§	Beslut om bygglov för åtgärder som inte omfattas av krav på lov.	Förvaltningschef
91 § första stycket	Att om en ansökan om bygglov, marklov, rivningslov eller förhandsbesked är ofullständig, förelägga sökande att avhjälpa bristerna inom viss tid vid äventyr att ansökan kan komma att avvisas eller avgöras i befintligt skick.	Förvaltningschef
91 § andra stycket	Avvisa en ansökan som trots föreläggandet enligt 91 § första stycket PBL är så ofullständig att den inte kan prövas i sak.	Förvaltningschef
93 §	Beslut om att samordning med miljönämnd enligt 93 § 1 st. inte ska ske då särskilda skäl för det föreligger.	Förvaltningschef
99 §	Beslut om att förlänga handläggningstiden för ärende om lov eller förhandsbesked i högst tio veckor utöver de ursprungliga tio veckorna.	Förvaltningschef
102 §	Beslut om anståndsförklaring.	Förvaltningschef
102 §	Beslut om att ett ärende om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän frågan om dispens från strandskydd har avgjorts.	Förvaltningschef
114 §	Beslut om bygglov, rivningslov eller marklov gäller omedelbart, även om det inte har fått laga kraft, om byggnadsnämnden inte bestämmer annat på grund av risk för skador som inte kan återställas på natur- eller kulturvärden, eller på riksintresse för totalförsvaret.	Förvaltningschef

10 kap – Genomförandet av bygg-, rivnings- och markåtgärder

3 §	En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden omfattas av krav på 1. bygglov, rivningslov eller marklov, eller 2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 §. Kravet på startbesked gäller även för en åtgärd med frivilligt lov enligt 9 kap. 52–54 §§, om sökanden har begärt ett startbesked för åtgärden.	Förvaltningschef
4 §	Beslut om att byggnadsverk får tas i bruk utan att slutbesked lämnats.	Förvaltningschef
13 §	Beslut att utse ny kontrollansvarig om en kontrollansvarig har lämnat sitt uppdrag.	Förvaltningschef
18 §	Beslut att det för enklare åtgärder enligt 6 a § inte behövs någon kontrollplan.	Förvaltningschef
22 §	Beslut att ge startbesked om det inte behövs något tekniskt samråd.	Förvaltningschef
22 §	Beslut att förelägga byggherren att ge in de ytterligare handlingar som behövs för prövningen av frågan om startbesked om det inte behövs något tekniskt samråd.	Förvaltningschef
23 §	Beslut om startbesked innehållande de delar som anges i 24 §.	Förvaltningschef

23 §	Beslut att ge startbesked om det inte behövs något tekniskt samråd	Förvaltningschef
23 §	Beslut att ge startbesked om det inte behövs något tekniskt samråd i ärenden som avser installation eller väsentlig ändring av eldstad.	Förvaltningschef
23 §	Beslut att ge startbesked om det inte behövs något tekniskt samråd efter bedömning av byggnadsinspektör.	Förvaltningschef
23 §	Beslut att ge start- och slutbesked för små avlopp.	Förvaltningschef
23 §	Beslut att neka startbesked om någon förutsättning som anges i 23 § inte är uppfylld.	Förvaltningschef
26 §	Godkänna utförande av utstakning i egen regi som beskrivs i prop. 1993/94:178 sid. 67	Förvaltningschef
29 §	Beslut om kompletterande villkor för bygg- eller rivningsåtgärderna eller för kontrollen.	Förvaltningschef
34-38 §§	Beslut om slutbesked och beslut om interimistiskt slutbesked.	Förvaltningschef
34-38 §§	Beslut om slutbesked i enklare ärenden.	Förvaltningschef
34-38 §§	Beslut att neka slutbesked om någon förutsättning inte är uppfylld.	Förvaltningschef

11 kap – Tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder

7 §	Vid begäran redovisa om det i fråga om ett visst byggnadsverk har vidtagits någon åtgärd som enligt nämndens bedömning motiverar ett ingripande.	Förvaltningschef
17-24 §§, 30-32 §§ och 33 § 1	Besluta om förelägganden och förbud med de undantag som följer av 12 kap. 6 §.	Förvaltningschef
33 § 2	Beslut om förbud mot användning av byggnadsverk, om det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked.	Förvaltningschef
34 §	Beslut att utse annan funktionskontrollant inom ramen för föreskrifterna i 11 kap. 34 §.	Förvaltningschef
34 a §	Om byggnadsnämnden bedömer att ett certifierat byggprojekteringsföretag som avses i 9 kap. 67 § vid projekteringen har gjort en uppenbar felbedömning av kraven i 8 kap. 1 § 1 eller 3 eller 4 §, eller bedömer att företaget av något annat skäl är olämpligt för sin uppgift, ska nämnden underrätta den som har certifierat företaget om detta.	Förvaltningschef
35 §	Beslut att entlediga kontrollansvarig inom ramen för föreskrifterna i 10 kap. 11 och 11 kap. 35 §§ PBL och, efter förslag av byggherren, besluta om en ny kontrollansvarig.	Förvaltningschef

12 kap – Byggnadsnämnden

6 § 1 st 1 punkten	Befogenhet att avgöra ärenden som inte är av stor vikt eller principiell betydelse i form av att avsluta tillsynsärenden där det inte finns någon grund för påföljd eller ingripande.	Förvaltningschef
--------------------	---	------------------

3.2 Plan- och byggförordningen

Lagrum	Uppgift	Delegat
3 kap. 21 § 5 kap. 1-7 §§	Beslut om senareläggning av besiktningstidpunkt för funktionskontroll av ventilationssystem.	Förvaltningschef

5 kap. 1-7 §§	Besluta om föreläggande utan vite mot ägare till byggnader som inte fullgör sina skyldigheter ifråga om funktionskontroll av ventilationssystem.	Förvaltningschef
5 kap. 12-15 §§	Beslut om användningsförbud för hissar och andra motordrivna anordningar med stöd i bestämmelserna i 3 kap. 4 § i Boverkets föreskrifter om hissar och vissa andra motordrivna anordningar.	Förvaltningschef
6 kap. 5§	Beslut om att förlänga handläggningstiden för en anmälan i högst fyra veckor utöver de ursprungliga fyra veckorna.	Förvaltningschef
6 kap. 5§	Att om en anmälan är ofullständig, förelägga sökande att avhjälpa bristerna inom viss tid vid äventyr att ansökan kan komma att avvisas eller avgöras i befintligt skick.	Förvaltningschef
6 kap. 5§	Avvisa en anmälan som trots föreläggande är så ofullständig att den inte kan prövas i sak.	Förvaltningschef
8 kap. 6 §	Beslut att förelägga den som äger eller annars ansvarar för anordningen att se till att anordningen kontrolleras.	Förvaltningschef

3.3 Boverkets föreskrifter om krav för användning av motordrivna anordningar (BFS 2025:11)

Lagrum	Uppgift	Delegat
2 kap. 2 § 1 kap. 3 §	Beslut att medge mindre avsteg	Förvaltningschef
3 kap. 16 § 1 kap. 4 §	Beslut om längre besiktningintervall.	Förvaltningschef
3 kap. 17 § 1 kap. 5 §	Beslut om anstånd med kontroll.	Förvaltningschef

3.4 Förordning om funktionskontroll av ventilationssystem

Lagrum	Uppgift	Delegat
9 §	Beslut avseende skyldigheter enligt denna förordning och enligt de föreskrifter som har meddelats med stöd av förordningen.	Förvaltningschef

3.7 Föreskrifter om byggnadsverk, tomter och allmänna platser m.m.

Lagrum	Uppgift	Delegat
16 kap. 2 § PBL	Beslut att med minde avvikelse från föreskrifter meddelade enligt 16 kap. 2 § om det finns särskilda skäl och byggnadsprojektet ändå kan bli tekniskt tillfredsställande och det inte finns någon avsevärd olägenhet från annan synpunkt.	Förvaltningschef

4. Fastighetsbildningslagen

Lagrum	Uppgift	Delegat
4 kap. 25 §	Företräda byggnadsnämnden vid samråd med lantmäterimyndigheten.	Förvaltningschef
5 kap. 3 § 3 stycket	Beslut att påkalla fastighetsreglering som behövs för att mark och vatten ska kunna användas på ändamålsenligt sätt.	Förvaltningschef

14 kap. 1a § första stycket 3-7	Ansöka om fastighetsbestämning.	Förvaltningschef
15 kap. 11 §	Godkännande av förrättning, förrättningsbeslut eller gränsutmärkning.	Förvaltningschef

5. Anläggningslagen

Lagrum	Uppgift	Delegat
18 §	Rätt att påkalla förrättning	Förvaltningschef
21 §	Företräda byggnadsnämnden vid samråd med lantmäterimyndigheten.	Förvaltningschef
30 §	Godkännande av beslut eller åtgärd.	Förvaltningschef

6. Ledningsrättslagen

Lagrum	Uppgift	Delegat
19 §	Företräda byggnadsnämnden vid samråd med lantmäterimyndigheten.	Förvaltningschef
28 §	Godkännande av beslut eller åtgärd.	Förvaltningschef

7. Lagen om färdigställandeskydd

Lagrum	Uppgift	Delegat
3 §	Pröva och besluta om behovet av färdigställandeskydd.	Förvaltningschef

8. Lag om energideklarationer för byggnader

Lagrum	Uppgift	Delegat
13, 25 §§	<p>Beslut om föreläggande (utan vite) som behövs enligt 25 § lagen om energideklarationer för att byggnadens ägare ska fullgöra sin skyldighet</p> <p>1. att, för byggnader med luftkonditioneringssystem enligt 10 § i lagen inte ska energideklareras, se till att systemet regelbundet besiktigas på det sätt som anges i 11 § första stycket i lagen</p> <p>2. att den energideklaration som senast har upprättats för byggnaden är tillgänglig på väl synlig plats enligt vad som anges i 13 § i lagen</p>	Förvaltningschef

9. Bostadsanpassning

9.1 Lag om bostadsanpassningsbidrag

Lagrum	Uppgift	Delegat
11 §	Beslut om att bevilja bidrag till reparationer upp till 600 000 kr.	Förvaltningschef
11 §	Beslut om att bevilja bidrag till reparationer upp till 200 000 kr.	Förvaltningschef
11 §	Beslut om att bevilja bidrag till reparationer upp till 50 000 kr.	Förvaltningschef
12-14 §§	Beslut om att bevilja återställningsbidrag upp till 600 000 kr.	Förvaltningschef
12-14 §§	Beslut om att bevilja återställningsbidrag upp till 200 000 kr.	Förvaltningschef
12-14 §§	Beslut om att bevilja återställningsbidrag upp till 50 000 kr.	Förvaltningschef
15 §	Beslut om avtal rörande övertagande av begagnad utrustning.	Förvaltningschef
16 §	Beslut om att bevilja en ansökan om bostadsanpassningsbidrag upp till 600 000 kr.	Förvaltningschef
16 §	Beslut om att bevilja en ansökan om bostadsanpassningsbidrag upp till 200 000 kr.	Förvaltningschef
16 §	Beslut om att bevilja en ansökan om bostadsanpassningsbidrag upp till 50 000 kr	Förvaltningschef
16 §	Beslut att helt eller i delar avslå en ansökan om bostadsanpassningsbidrag	Förvaltningschef
19 §	Återkallelse av beslut	Förvaltningschef
21 §	Beslut om återbetalning av kontantbidrag helt eller delvis	Förvaltningschef

10. Namnsättning

10.1 Kulturmiljölagen

Lagrum	Uppgift	Delegat
1 kap 4 §	Besluta i rutinartade namnsättningsärenden, t ex institutioner och anläggningar samt vid utökning av befintliga gatu- och kvartersnamn i enlighet med god ortnamssed.	Förvaltningschef



Tjänsteskrivelse

2026-05-05

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00214

Årlig uppföljning 2025 - systematiskt arbetsmiljöarbete och aktiva åtgärder

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden bedömer att verksamheterna har ett fungerande arbete för systematisk arbetsmiljö och aktiva åtgärder, samt beslutar att godkänna de prioriteringar som föreslås för 2026.

Ärendebeskrivning

Både det systematiska arbetsmiljöarbetet och arbetet med aktiva åtgärder för att främja lika rättigheter och möjligheter ska årligen följas upp. Rapporten sammanfattar byggnadsnämndens arbete under 2025 - vilka insatser som genomförts, goda exempel, hur samverkan fungerat och vilka utmaningar som finns. Prioriteringar inför kommande år sammanfattas och konkretiseras med åtgärder i en bifogad handlingsplan.

Sammantaget är bedömningen att verksamheterna har ett fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete samt arbete med aktiva åtgärder för att främja lika rättigheter och möjligheter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-05

BN skriftlig rapport Årlig uppföljning SAM och aktiva åtgärder 2025

- Bilaga 1: BN resultatrapport enkätfrågor Årlig uppföljning 2025
- Bilaga 2: BN handlingsplan Årlig uppföljning 2025

Beredningsansvariga

Camilla Högdahl, HR-chef

Johanna Söderholm, planeringschef

Marie Häggström, lantmäterichef

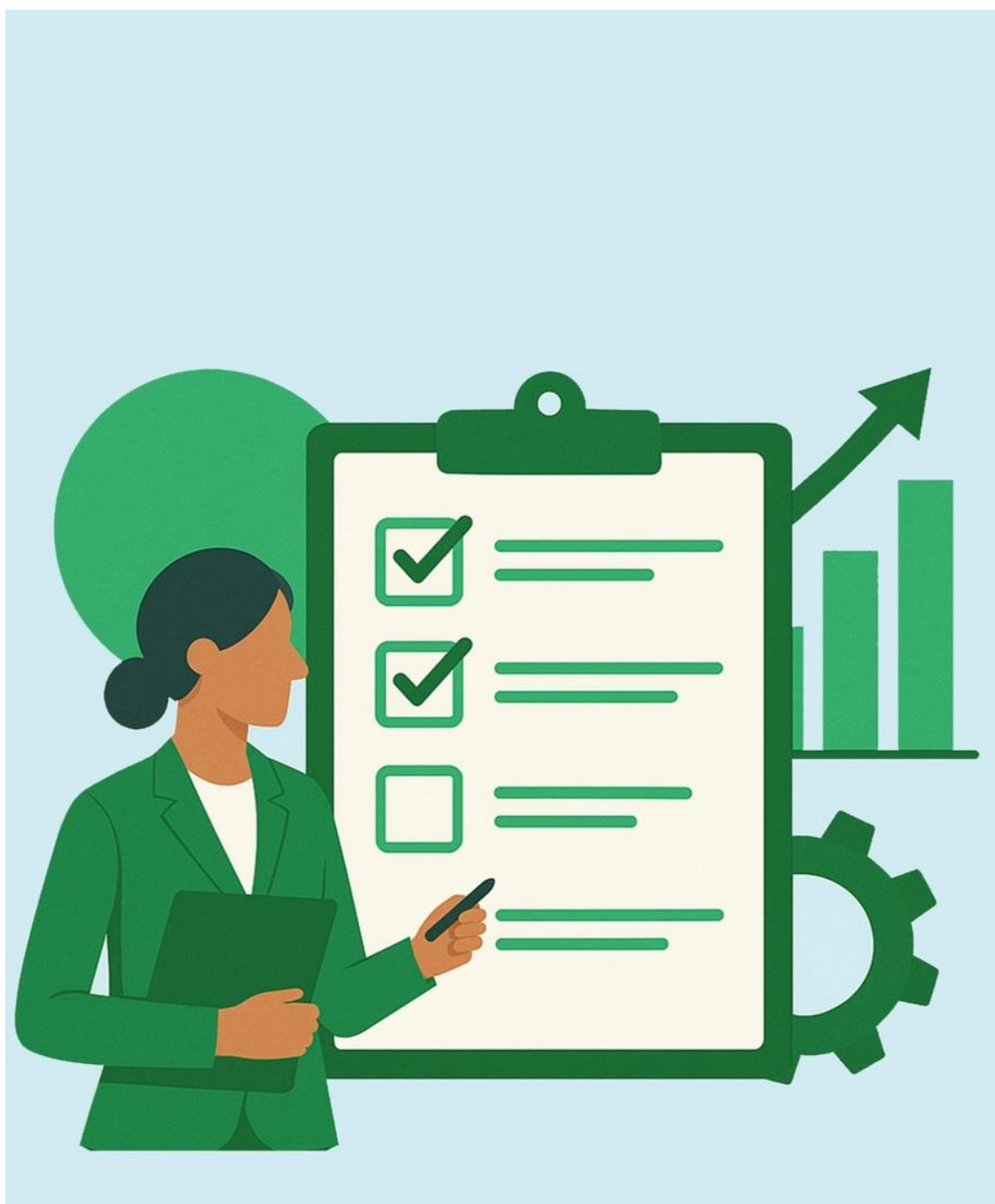
Nicklas Fryksten, bygglovschef

Föredragande

Camilla Högdahl, HR-chef

Beslutet ska skickas till

Camilla Högdahl, HR-chef



Årlig uppföljning 2025

Systematiskt arbetsmiljöarbete och Aktiva åtgärder

Byggnadsnämnden

Årlig uppföljning 2025

Sammanfattning av årlig uppföljning 2025

Både det systematiska arbetsmiljöarbetet och arbetet med aktiva åtgärder för att främja lika rättigheter och möjligheter, ska årligen följas upp. Den här rapporten sammanfattar Byggnadsnämndens arbete under 2025 – vilka insatser som genomförts, goda exempel, verksamhetens utmaningar och hur samverkan genomförts. Prioriteringar inför kommande år sammanfattas och konkretiseras med åtgärder i bifogad handlingsplan.

Årlig uppföljning 2025

Innehållsförteckning

Sammanfattning av årlig uppföljning 2025.....	2
Innehållsförteckning	3
Inledning	4
Årlig uppföljning.....	4
Året som varit	4
Arbetsmiljö.....	4
Lika rättigheter och möjligheter	5
Goda exempel	5
Samverkan.....	5
Prioriteringar och åtgärder	5
Arbetsmiljö.....	5
Lika rättigheter och möjligheter	6
Handlingsplan för systematiskt arbetsmiljöarbete och aktiva åtgärder	6
Bilagor	6

Årlig uppföljning 2025

Inledning

Umeå kommun strävar efter att vara en organisation som kännetecknas av den mångfald som finns i samhället. Arbetsplatser och arbeten ska vara öppna och tillgängliga för alla. Alla former av diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier, repressalier och kränkande särbehandling tar Umeå kommun bestämt avstånd från. Enligt diskrimineringslagens krav har arbetsgivaren ett ansvar för att arbeta förebyggande och främjande i syfte att motverka diskriminering, samt verka för att främja lika rättigheter och möjligheter oavsett kön, könsidentitet, könsuttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder. Detta arbete kallas aktiva åtgärder.

Viktigt är också att medarbetare och chefer erbjuds en god arbetsmiljö där ingen kommer till skada eller får ohälsa på sin arbetsplats. Årligen följs det systematiska arbetsmiljöarbetet inom varje nämnds område för att säkerställa att:

- arbetsmiljöarbetet fungerar
- arbetsmiljöarbetet hålls levande genom att det blir en naturlig del av verksamheten på alla nivåer inom förvaltningen
- åtgärderna får effekt och att de leder till en bättre arbetsmiljö för alla medarbetare. Fokus ska vara att inga skillnader får förekomma mellan kvinnor och män
- nämnderna får en sammanställning av den årliga uppföljningen som ett underlag för att fullfölja sitt arbetsmiljöansvar (se förutsättningar för förvaltningens arbetsmiljöarbete)

Årlig uppföljning

Både det systematiska arbetsmiljöarbetet och arbetet med aktiva åtgärder för att främja lika rättigheter och möjligheter ska årligen följas upp. Verksamheterna inom Byggnadsnämnden har genomfört den årliga uppföljningen enligt rutinen "Gemensamt processflöde för organisatorisk och social arbetsmiljö, årlig uppföljning av det systematiska arbetsmiljön och aktiva åtgärder". Nämndens inrapporterade resultat för den årliga uppföljningen kan läsas i bilaga 1.

Året som varit

Arbetsmiljö

Verksamheterna har under året följt de kommungemensamma processerna för det systematiska arbetsmiljöarbetet. Löpande insatser är genomförda såsom riskbedömning, uppföljning av medarbetarenkätens resultat, mål och handlingsplan för OSA (organisatorisk och social arbetsmiljö) och individuella resultat- och utvecklingssamtal.

Viktiga arbetsmiljöfrågor som hanterats under året har varit återhämtning, uppdatering av spelregler och frågor kring hot och våld. Förvaltningen hade temat återhämtning på höstens förvaltningsträff.

Årlig uppföljning 2025

I en av verksamheterna har ett arbetsmiljöråd inrättats, där en medarbetare från varje enhet deltar och representerar sin enhet.

Under året har avdelningen Bygglov samlat sina enheter i samma lokaler, tidigare hade avdelningen verksamheter i två olika lokaler.

Lika rättigheter och möjligheter

Verksamheterna har haft genomgångar av aktuella rutiner och policys kring likabehandling. Även workshops kring friskfaktorer har genomförts.

Ljudanpassningar av lokaler har gjorts för att främja lika möjligheter.

Under året har en förvaltningsgemensam utbildning genomförts i syfte att höja allas kunskapsnivå och kvaliteten på jämställdhetsarbete i relation till kommunens övergripande inriktningsmål för jämställdhet. Utbildningen innehöll både en kunskapshöjande föreläsning och lärande exempel kring praktiskt jämställdhetsarbete samt erfarenhetsutbyte genom diskussionsövningar.

Goda exempel

Uppstart av arbetsmiljöråd på avdelningar där skyddsombud saknas. Arbetsmiljörådet består av avdelningens chefer samt en representant från varje enhet.

Utlåning av personal till andra verksamheter. Byggnadsnämnden har pga. lägre ärendeflöde, ändringar i lagstiftning samt nya arbetssätt, lånat ut personal till andra verksamheter där rekryteringsbehov funnits.

Samverkan

Samarbete med skyddsorganisationen har skett genom delaktighet från skyddsombud på de avdelningar där skyddsombud finns. Vidare har stadsbyggnadsförvaltningens ledningsgrupp tillsammans med FSG och skyddsombud, haft en gemensam workshop för att föra dialog kring verksamhetens resultat samt ta fram prioriterade områden för nämndens handlingsplan.

Samverkan om handlingsplan har skett i förvaltningens samverkansgrupp 2026-04-28.

Prioriteringar och åtgärder

Arbetsmiljö

Inom Byggnadsnämndens verksamheter ska den goda arbetsmiljön bevaras bland annat genom fortsatt arbete med friskfaktorer. Ett fokusområde för kommande år är att motverka stress och främja

Årlig uppföljning 2025

god återhämtning bland annat genom förvaltningens gemensamma träff under våren med föreläsning på temat självledarskap och personlig utveckling.

Verksamheter där inget skyddsombud finns ser fortsatt behov av att genomföra insatser för att öka intresset för rollen som skyddsombud. Där skyddsombud saknas har verksamheten ambitionen att starta upp arbetsmiljöråd.

En av avdelningarna har brister i sina lokaler gällande fika- och lunchrum där lokalerna är för små och inte anpassade. Frågan är lyft till Fastighet och dialog pågår kring inför en eventuell ombyggnation.

Lika rättigheter och möjligheter

Resultaten från medarbetarenkäten är goda inom området och den årliga uppföljningen visar inga behov av åtgärder kopplat till området, så specifika utmaningar eller behov är svåra att ringa in. På den gemensamma workshopen med FSG och ledningsgrupp, fördes dialog kring vikten av att säkerställa tillräcklig kunskap kring lika rättigheter och möjligheter samt upprätthållande av en god kultur inom området genom medvetenhet och engagemang.

Verksamheterna fortsätter med det löpande arbetet inom området, att genomföra gemensamma aktiviteter inom området samt aktiviteter för att skapa och stärka samhörigheten.

Handlingsplan för systematiskt arbetsmiljöarbete och aktiva åtgärder

Utifrån prioriteringar för det systematiska arbetsmiljöarbetet och aktiva åtgärder för lika rättigheter, samt utifrån de risker och utmaningar inom arbetsmiljö och lika rättigheter och möjligheter som har framkommit inom Byggnadsnämnden, har en handlingsplan upprättats. Se bilaga 2.

Bilagor

Bilaga 1: Resultatrapport enkätfrågor Årlig uppföljning 2025

Bilaga 2: Handlingsplan årlig uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete och aktiva åtgärder 2026

Årlig uppföljning 2025

Årlig uppföljning 2025 Systematisk arbetsmiljöarbete och Aktiva åtgärder

Byggnadsnämnden

2026-03-17

Kontaktuppgifter:

Rune Brandt, stadsbyggnadsdirektör, rune.brandt@umea.se

Camilla Högdahl, HR-chef, camilla.hogdahl@umea.se

Mer information:

www.umea.se

Årlig uppföljning 2025



Stadsbyggnadsförvaltningen

Besöksadress: Skolgatan 31 A

Postadress: 901 84 Umeå

090-16 10 00

umea.kommun@umea.se

www.umea.se/kommun

Årlig uppföljning av SAM och lika rättigheter och möjligheter

Resultat för:
Byggnadsnämnd

Antal svar: 9
Svarsfrekvens: 100%

Information

Den årliga uppföljningen genomförs för att undersöka hur verksamheten jobbar med arbetsmiljön och lika rättigheter och möjligheter utifrån de krav som ställs i arbetsmiljö- och diskrimineringslagen. Även för att undersöka vilka förutsättningar som behövs för att cheferna ska kunna driva ett främjande och förebyggande arbete för friska och inkluderande arbetsplatser.

Resultatet är ett viktigt underlag för förvaltningens och nämndens arbete med att ta fram en övergripande handlingsplan med konkreta åtgärder för kommande år kopplat till arbetsmiljö och lika rättigheter och möjligheter.

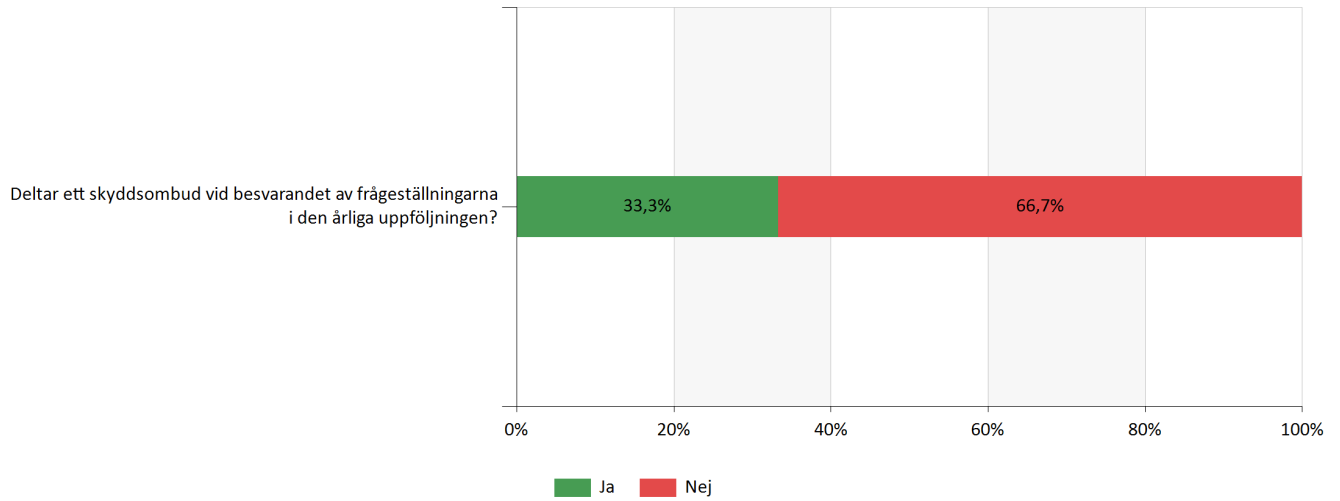
Den Årliga uppföljningen är indelad i 8 ämnesområden:

- Policy och mål
- Fördelning av arbetsmiljöuppgifter
- Kultur och samverkan
- Lagefterlevnad
- Riskbedömningar och handlingsplaner
- Arbetsanpassning och stöd
- Åtgärder SAM
- Lika rättigheter och möjligheter

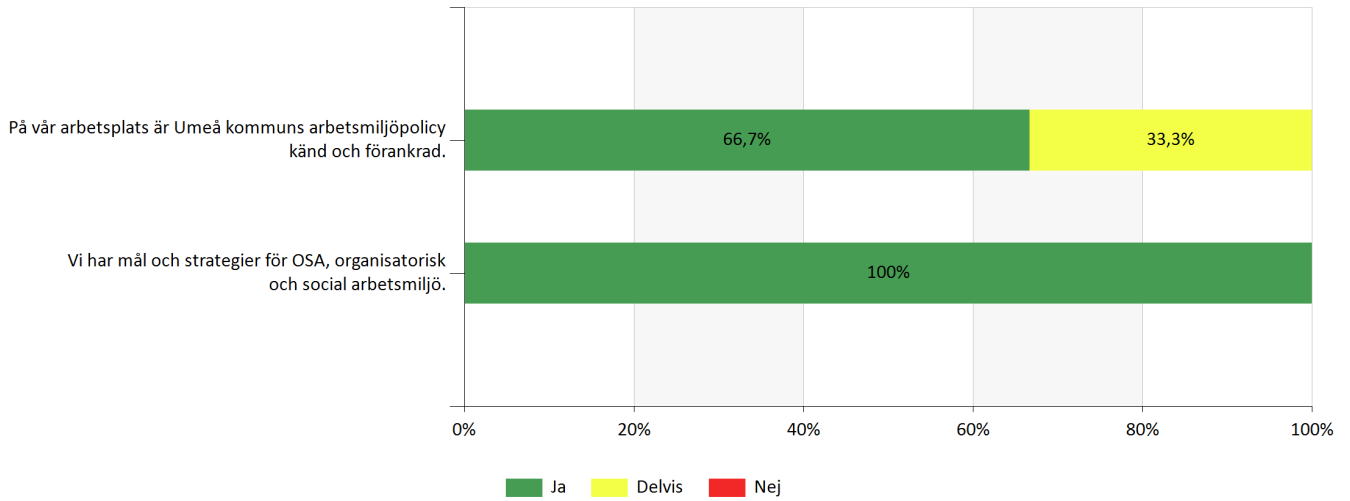
Resultat

I denna rapport presenteras resultatet i diagram för respektive påstående.

Deltagande skyddsombud

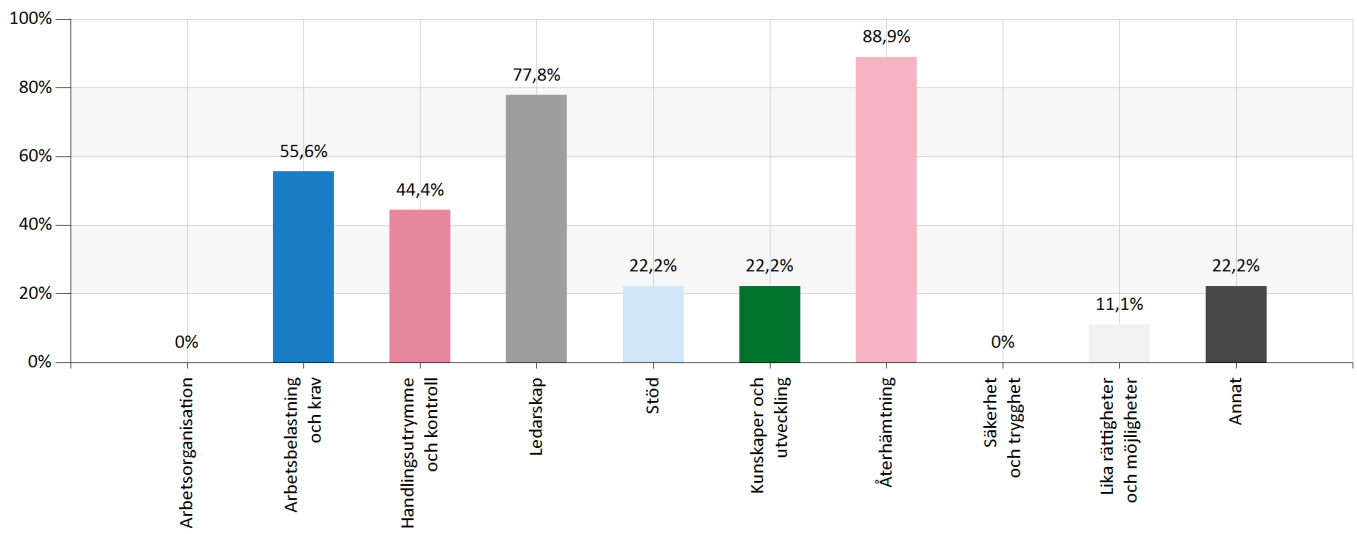


Policy och mål

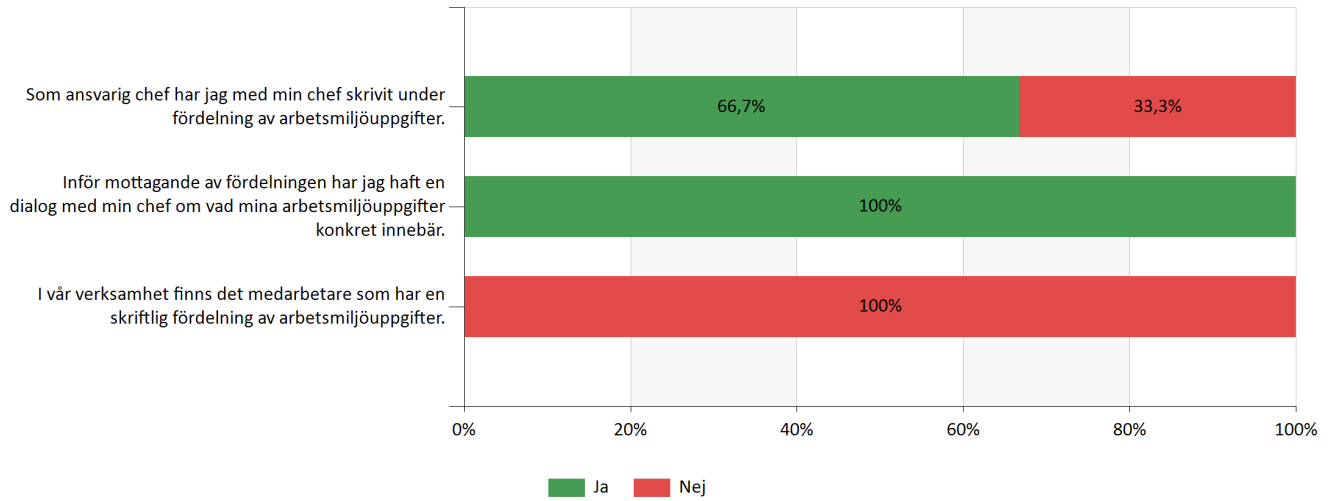


Policy och mål

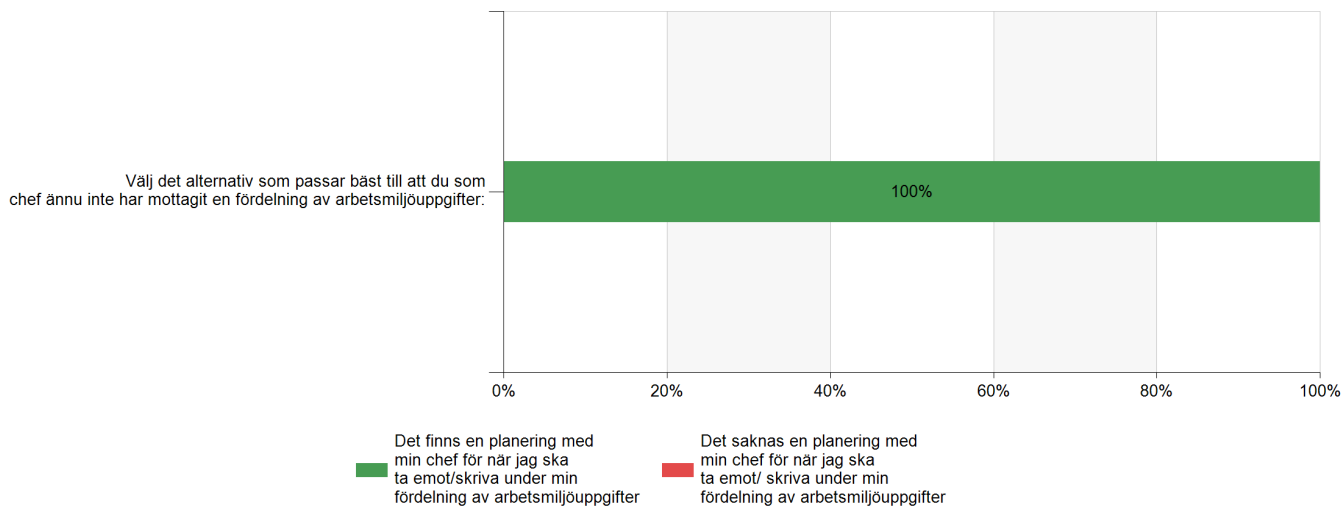
Vårt OSA-mål handlar om:



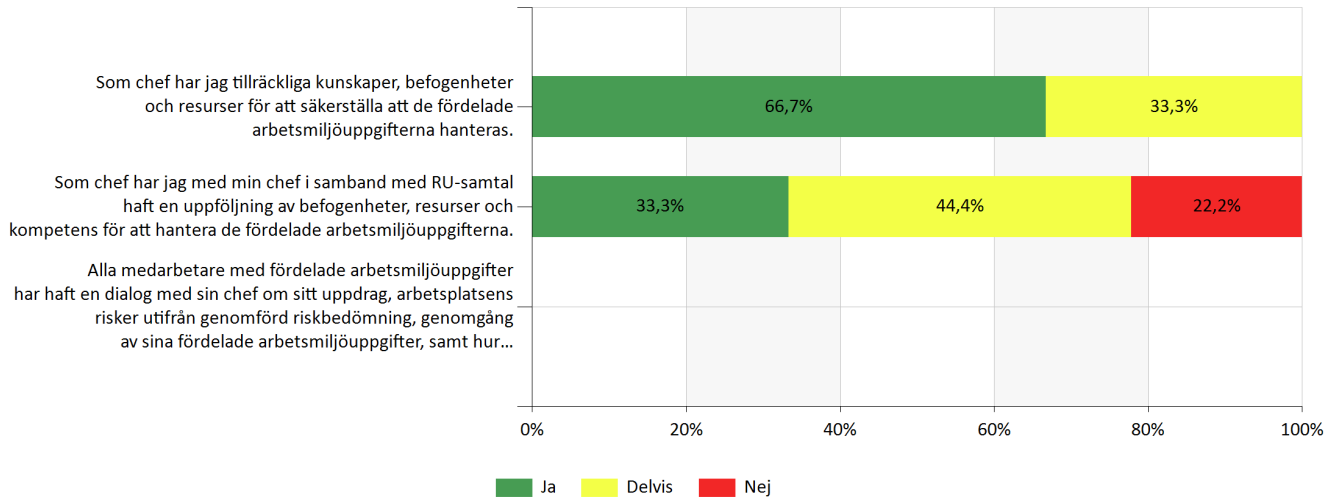
Fördelning av arbetsmiljöuppgifter



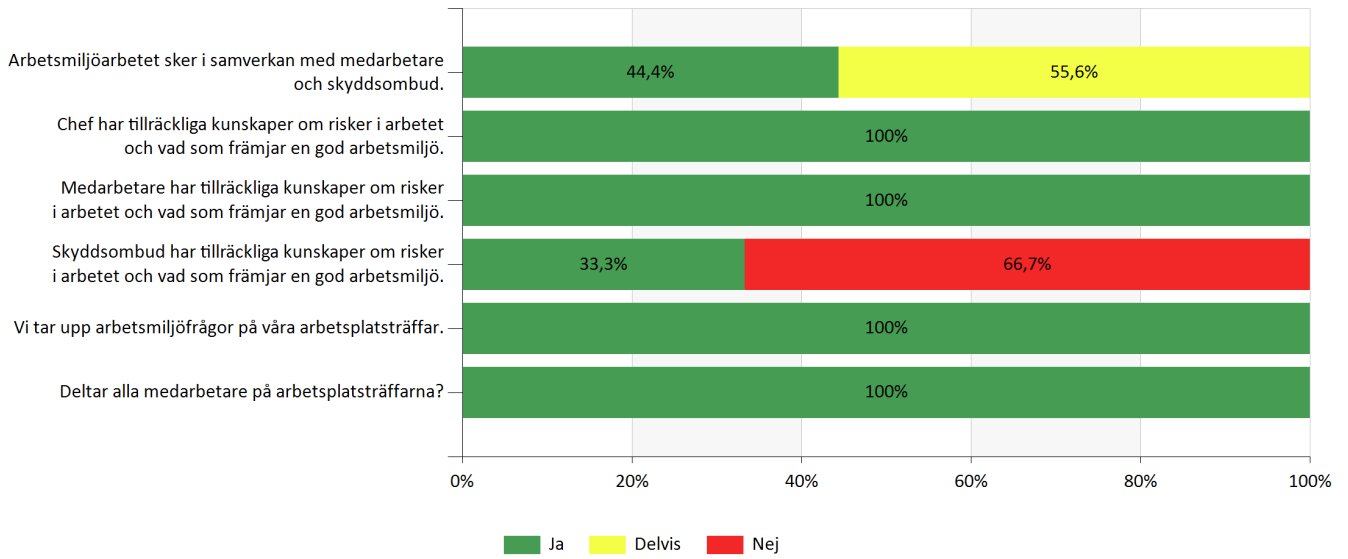
Fördelning av arbetsmiljöuppgifter



Fördelning av arbetsmiljöuppgifter

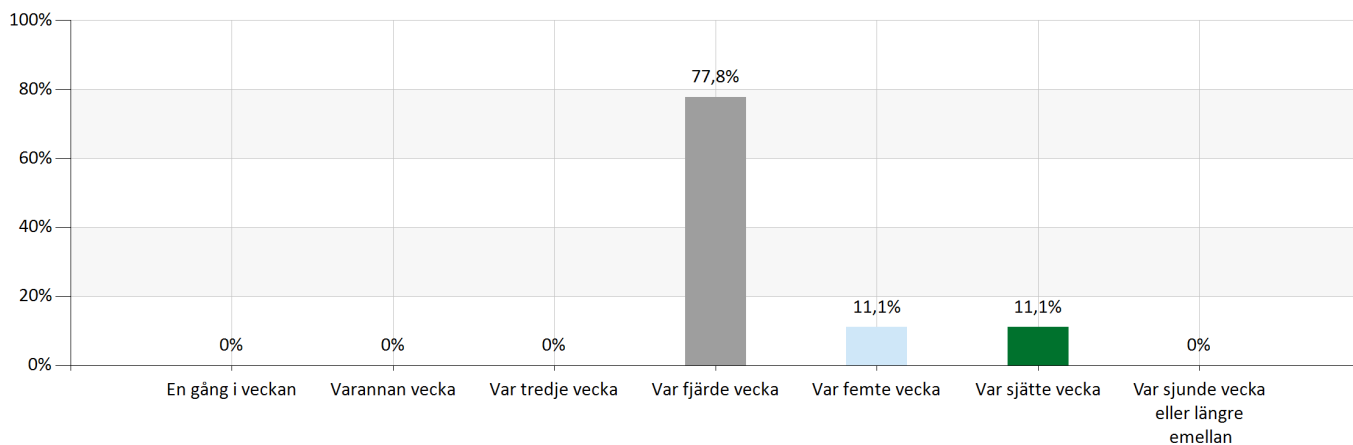


Kultur och samverkan

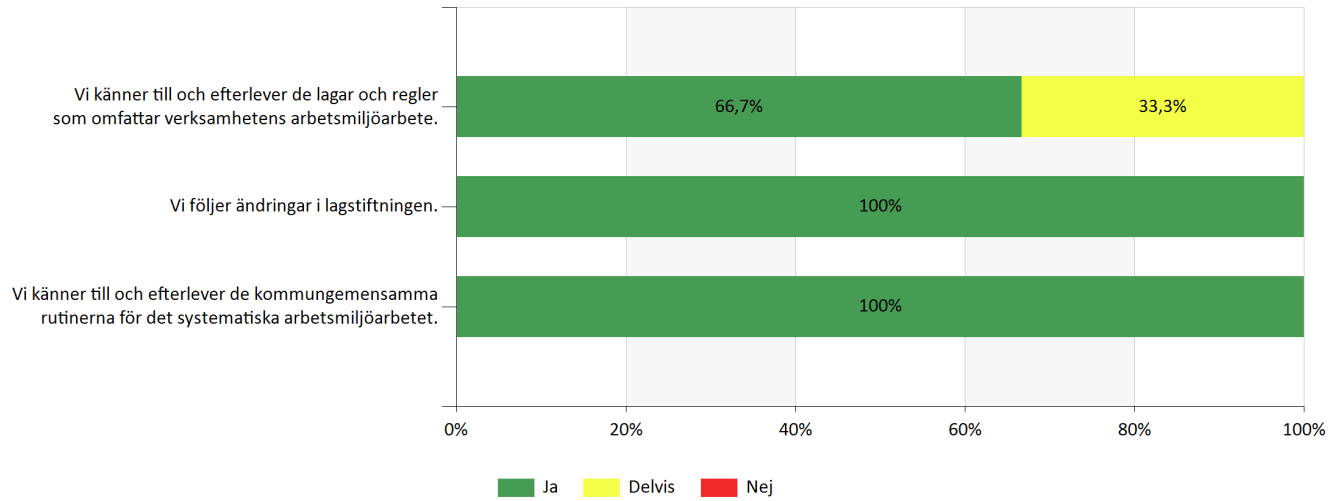


Kultur och samverkan

På vår arbetsplats har vi arbetsplatsträffar med följande intervall:

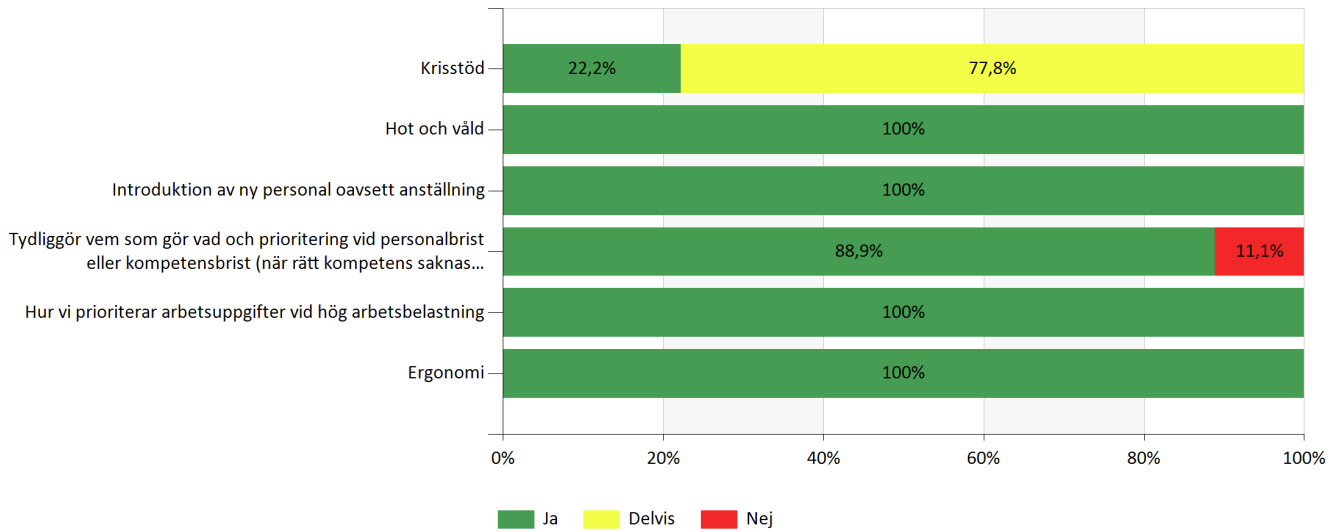


Lagefterlevnad



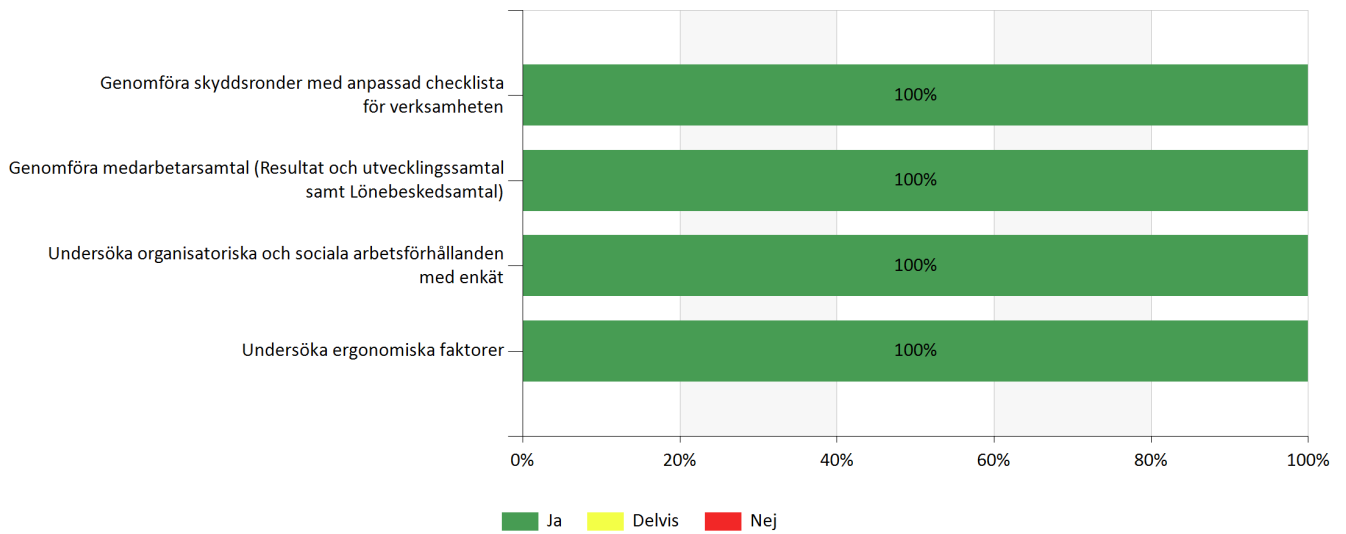
Lagefterlevnad

På vår arbetsplats har vi arbetsmiljörutiner som är aktuella, väl kända och efterlevs som innefattar:

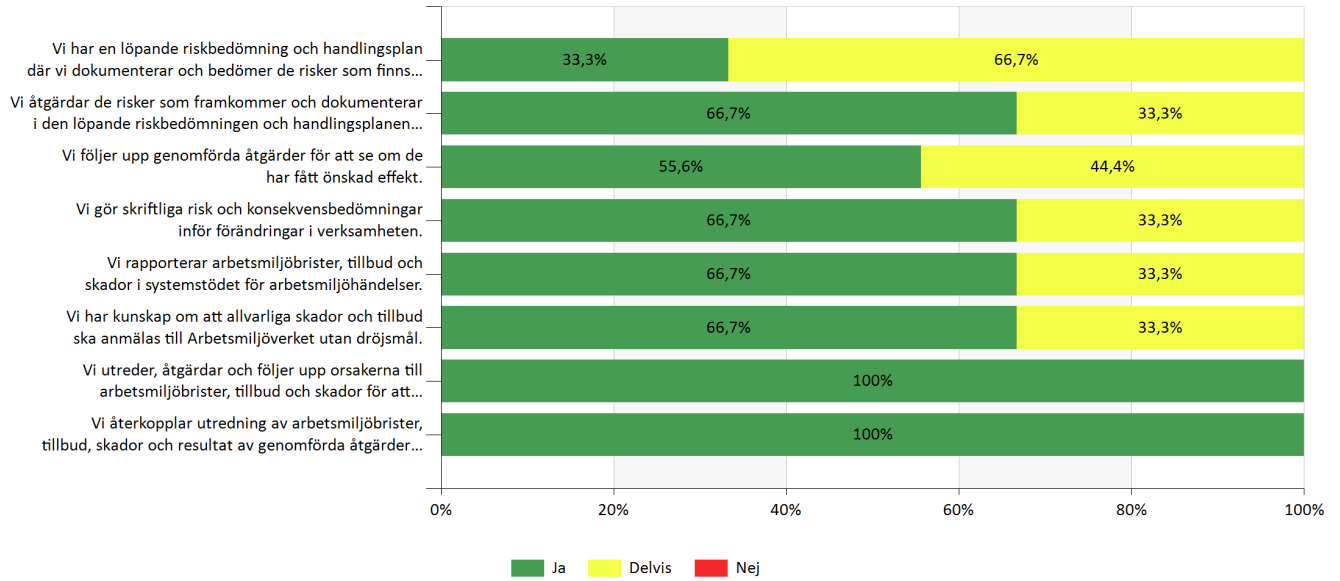


Lagefterlevnad

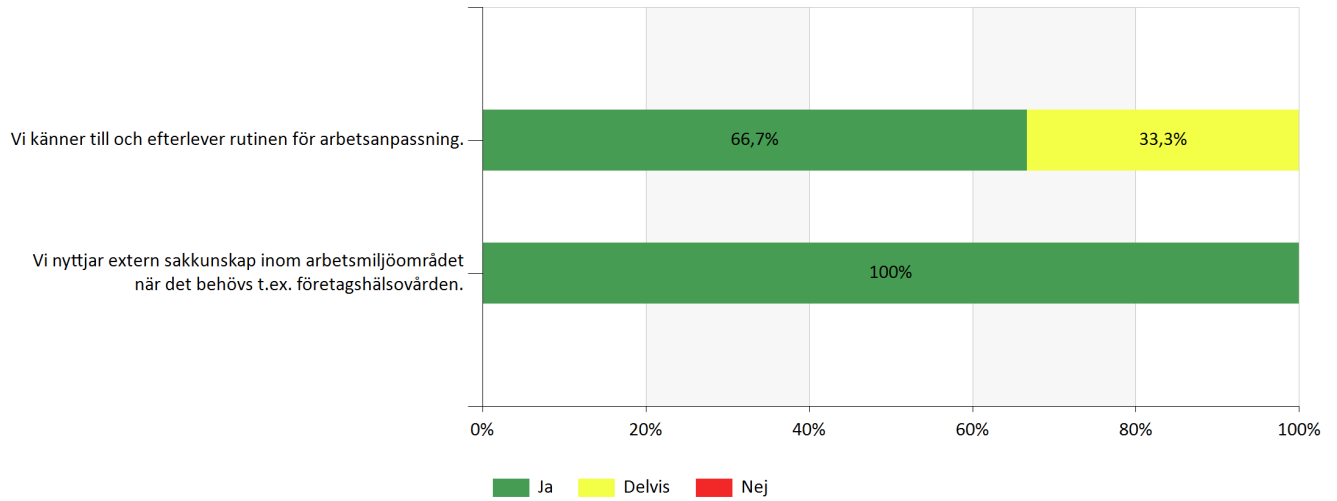
Vi har ett implementerat årshjul för arbetsmiljö och undersöker arbetsmiljön regelbundet, enligt våra rutiner, genom att:



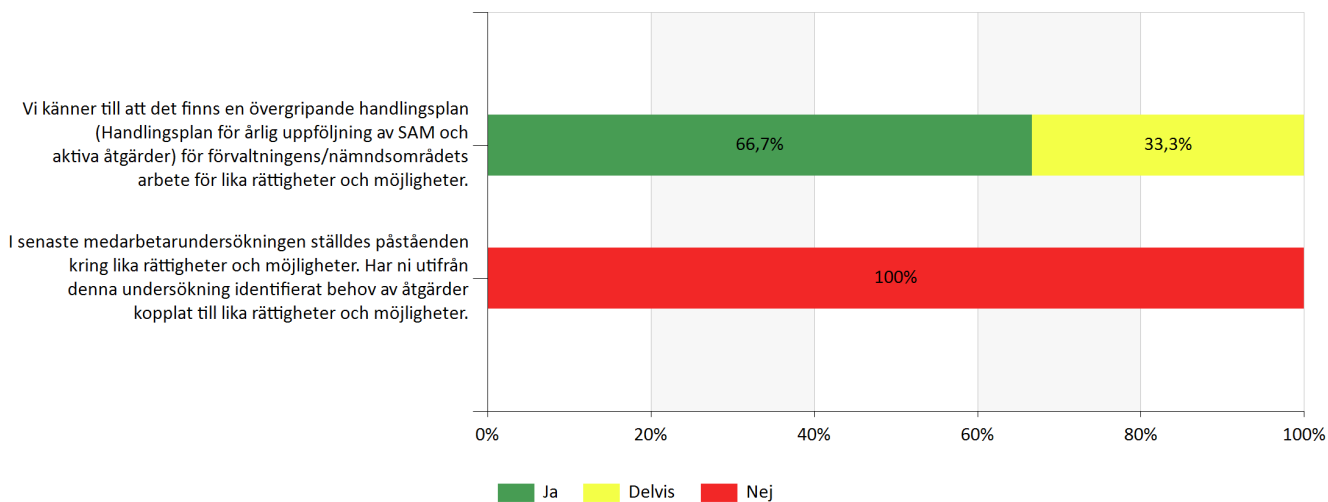
Riskbedömningar och handlingsplaner



Arbetsanpassning och stöd



Lika rättigheter och möjligheter



ANSVARIG NÄMND: Byggnadsnämnden

SAMORDNINGSANSVAR FÖR HANDLINGSPLANEN: Rune Brandt

HUVUDSKYDDSOMBUD: Håkan Olofsson Larsson

PRIORITERADE OMRÅDEN SAMT BESKRIVNING AV BRISTER OCH HINDER	LAG- STIFTNING AML ELLER/ OCH DL*	RISKBEDÖMNING <i>(Endast risker enl. AML ska riskbedömas)</i>			ÅTGÄRDER	ANSVARIG	KLART NÄR?	UPPFÖLJNING DATUM OCH RESULTAT
		SANNO- LIKHEIT	KONSE- KVENS	RISK- KLASS				
1 Motverka stress och främja återhämtning	AML	3	3	R3	Föreläsning Självledarskap och personlig utveckling (förvaltningsgemensamt) Lyfta goda exempel på återhämtningsstrategier under resultat- och utvecklingssamtal	Förvaltning sledning Respektive chef	31 maj 31 dec	31 jan -27 31 jan -27
2 Bevara den goda arbetsmiljön	AML	2	2	R2	Arbete med friskfaktorer på APT (Suntarbetsliv)	Respektive chef	31 dec	31 jan -27
3 Avsaknad av skyddsombud på varje avdelning	AML	4	2	R3	Insatser för att öka intresset för rollen som skyddsombud. Uppstart av arbetsmiljöråd	Avdelningschef	31 dec	31 jan -27
4 Säkerställa tillräcklig kunskap för lagefterlevnad och upprätthållande av en god kultur inom området lika rättigheter och möjligheter	DL				Föreslå och samordna kunskapshöjande insatser, t.ex. NPF-diagnoser och klimakteriet Förvaltningsgemensam insats om jämställdhet (komplettera den från 2025).	Förvaltning sledning	31 dec	31 jan -27

*AML, Arbetsmiljölagen och DL, diskrimineringslagen

Diarienumr: BN-2026/00148

Remiss: Checklista för miljökvalitetsnormer för vatten i fysisk planering

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden fastställer yttrandet över förslaget till *Guide och checklista Miljökvalitetsnormer för vatten i fysisk planering* enligt nedan.

Ärendebeskrivning

En miljökvalitetsnorm är en bestämmelse om kvaliteten i luft, vatten, mark eller miljön i övrigt. Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna för vatten är att säkra Sveriges vattenkvalitet.

En detaljplan får bara antas om den följer miljökvalitetsnormen. Detaljplanens genomförande får inte strida mot försämringsförbudet eller äventyra möjligheten att nå MKN. Det ska därför framgå av detaljplanen hur det säkerställs att MKN följs.

Länsstyrelsen i Västerbotten har därför tagit fram ett förslag på *Guide och checklista för miljökvalitetsnormer för vatten i fysisk planering* som nu är ute på remiss. Dokumentet syftar till att utgöra ett lättillgängligt stöd för kommuner vid hantering av miljökvalitetsnormer för vatten i översiktsplanering och detaljplanering. Checklistan syftar också till att tydliggöra Länsstyrelsens syn i dessa frågor så att det ska bli lättare att förutse vilka synpunkter de lämnar vid samråd och granskning av planer.

Byggnadsnämndens yttrande

Byggnadsnämnden tycker det är bra att Länsstyrelsen tar fram en guide och checklista för miljökvalitetsnormer för vatten i fysisk planering, då frågorna är högst relevanta i en växande stad såsom Umeå.

Nämnden anser att det hade varit bra om guiden kunde utvecklas med ytterligare metodstöd såsom till exempel genom ett flödesschema. Här hade det även varit önskvärt med ytterligare vägledning kring vilken metod och data som ska användas.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00148

Byggnadsnämnden efterfrågar även en tydligare koppling mot Plan- och bygglagen kring vilka paragrafer och lagstöd som går att använda sig utav. Några exempel och praxis skulle kunna öka tydligheten och läsbarheten. Här skulle det även kunna förtydligas vad som ska hanteras i plankarta, planbeskrivning eller på annat sätt. Utöver detta hade det även varit bra om dokumentet kunde redovisa vad som hanteras av annan lagstiftning än Plan- och bygglagen, eftersom en detaljplan inte ska reglera sådant som hanteras i annan lagstiftning.

Nämnden tycker att det är viktigt att det framgår vad som är en rimlig nivå på utredningar och vad som behöver redovisas i olika skeden. Senare års statistik visar att handläggningen av detaljplaner kräver mer utredningar och det är viktigt detta sker skäligen och kan motiveras.

Byggnadsnämnden vill också lyfta behovet av ett förtydligande kring hur åtgärder som krävs utanför planområdet ska hanteras. Guiden anger att sådana åtgärder ibland kan vara nödvändiga för att en detaljplan ska kunna antas, men det saknas vägledning om hur åtgärder på annan mark kan säkerställas samt vilka verktyg som är lämpliga att använda.

Förtydligande hade även varit bra kring hur kumulativa effekter ska bedömas och vad som menas med alternativa lokaliseringar, då båda dessa är utmanande att bedöma särskilt i detaljplaneskedet. Slutligen hade det varit bra om illustrationerna i bilaga 1 utvecklades då dessa upplevs lite svåra att förstå.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-30

Guide och checklista Miljö kvalitetsnormer för vatten i fysisk planering,
Remissversion 2026

Beredningsansvariga

Angelica Wiklund, planarkitekt

Anne Friedrich, planarkitekt

Föredragande

Angelica Wiklund, planarkitekt

Beslutet ska skickas till

Länsstyrelsen

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00148

Johanna Söderholm
Planchef

Angelica Wiklund
Planarkitekt

Guide och checklista Miljökvalitetsnormer för vatten i fysisk planering

Remissversion 2026



Länsstyrelsen
Västerbotten

Titel: Checklista för miljö kvalitetsnormer för vatten i fysisk planering

Utgiven av: Länsstyrelsen Västerbotten 2026

Redaktörer: Johanna Wadstein och Sara Stomfelt

Text: Länsstyrelsen Västerbotten

Bild omslag: Vy över Malå, Bildbyrån Mostphoto

Adress: Länsstyrelsen Västerbotten, 901 86 Umeå

Telefon: 010-225 40 00

E-post: vasterbotten@lansstyrelsen.se

Hemsida: www.lansstyrelsen.se/vasterbotten

Diarienummer: 902-2026

Innehåll

1. Inledning	4
1.1. Syfte, målgrupp och avgränsning	4
1.2. Översiktsplanen som verktyg för att följa miljökvalitetsnormerna för vatten	4
1.3. Detaljplanen som verktyg för att följa miljökvalitetsnormerna för vatten	5
1.4. Andra viktiga verktyg	5
2. Om miljökvalitetsnormer för vatten	6
2.1. Hur är miljökvalitetsnormerna uppbyggda?	6
2.2. Hur sätts miljökvalitetsnormerna?	9
2.3. Försämrings- och äventyrandeförbudet	9
2.4. Roller, verktyg och styrdokument	10
3. Översiktsplanering	11
3.1. Förutsättningar	11
3.2. Frågor att besvara vid utformning av översiktsplanen	12
3.3. Exempel på riktlinjer och kartutpekanden i översiktsplanen	13
3.4. Konsekvenser	14
4. Detaljplanering	15
4.1. Förutsättningar	15
4.2. Frågor att besvara vid utformning av detaljplan	16
4.3. Exempel på reglering med planbestämmelser	17
4.4. Konsekvenser	18

1. Inledning

1.1. Syfte, målgrupp och avgränsning

Många som arbetar med fysisk planering upplever det som utmanande att förstå hur miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten är uppbyggda och hur de ska hanteras i planeringen. Idag finns mycket vägledning i frågan, men källorna är flera och informationsmängden relativt omfattande.

Syftet med denna guide och checklista är att utgöra ett lättillgängligt stöd för hantering av MKN vatten i fysisk planering. Dokumentet tydliggör också Länsstyrelsens syn på hur dessa frågor bör hanteras vilket gör det mer förutsägbart vilka frågor som kommer att lyftas i samråd och granskning. Den riktar sig framförallt till handläggare som arbetar med översiktsplanering och detaljplanering på kommuner, men kan också användas som ett stöd för andra som kommer i kontakt med dessa frågor i sitt arbete.

För att kunna ta till sig guiden och checklistan krävs viss förkunskap om såväl miljö kvalitetsnormer som fysisk planering. Dokumentet tar inte upp och analyserar den lagstiftning som reglerar frågorna. För detta hänvisar vi till Boverkets och Naturvårdsverkets vägledningar samt till utredningen "Vattenfrågor vid planläggning och byggande (SOU 2023:72)". För mer information om hur miljö kvalitetsnormerna fungerar hänvisas också till Havs- och vattenmyndigheten och Vattenmyndigheterna.

1.2. Översiktsplanen som verktyg för att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten

I översiktsplanen ska det framgå hur MKN vatten ska följas. Detta görs genom att anpassa lokaliseringar till de ramar som fastställda miljö kvalitetsnormer ger, men också genom att ange nödvändiga riktlinjer, ställningstaganden och åtgärdsbehov för efterföljande planering.

I översiktsplanen kan vattenrelaterade frågor utredas i en större geografi och utifrån avrinningsområden. På så sätt finns potential att både föreslå bättre helhetslösningar och spara tid och resurser i senare skeden.

CHECKLISTA MKN-VATTEN

1.3. Detaljplanen som verktyg för att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten

En detaljplan får bara antas om den följer MKN. Detaljplanens genomförande får inte strida mot försämringsförbudet eller äventyra möjligheten att nå MKN. Det ska därför framgå av detaljplanen hur det säkerställs att MKN följs. Åtgärder kan behöva genomföras såväl inom som utanför ett detaljplaneområde för att kunna genomföra en exploatering om det finns risk att MKN inte kan följas. Det är alltid viktigt med god anpassning och hänsynstagande till MKN vatten. Även om genomförandet av den detaljplan som för tillfället är under framtagande inte äventyrar MKN så kan utrymmet att planlägga i andra delar av avrinningsområdet minska om tillräcklig hänsyn och anpassning saknas i aktuell detaljplan.

1.4. Andra viktiga verktyg

En aktuell vattentjänstplan ska finnas i alla kommuner. Planen ska innehålla kommunens långsiktiga planering av hur behovet av allmänna vattentjänster (vattenförsörjning, hantering av spill- och dagvatten) ska tillgodoses. Vattentjänstplanen kan vara ett bra verktyg för att på en övergripande nivå identifiera och prioritera behov av åtgärder kopplat till MKN. Där kan även olika roller tydliggöras samt en tidplan för genomförande av åtgärder tas fram.

En dagvattenstrategi är ett överordnat styrdokument som beskriver hur en kommun ska hantera dagvatten för att undvika översvämningar och förbättra vattenstatusen i recipienter. Här tydliggörs mål, strategier och övergripande ansvarsfördelning för att säkerställa en samstämmig och effektiv dagvattenhantering för hela den kommunala verksamheten.

Lokala åtgärdsprogram kan vara ett nödvändigt stöd i områden med försämrad status i syfte att skapa överblick över vattenstatus, nödvändiga åtgärder och handlingsutrymme i relation till framtida mark och vattenanvändning. Exempelvis i fall åtgärder behöver vidtas inom avrinningsområdet innan ytterligare exploatering kan komma i fråga.

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan. Det reglerar ansvarsförhållanden mellan en kommun och en byggherre när marken inte ägs av kommunen. Här kan åtgärder med koppling till MKN vatten ingå.

2. Om miljö kvalitetsnormer för vatten

2.1. Hur är miljö kvalitetsnormerna uppbyggda?

Centrala begrepp

Vattenförekomst

Utpekade sjöar, vattendrag (eller delar av vattendrag), kustvatten och grundvatten. För dessa vatten sätts en status och en miljö kvalitetsnorm.

Status

En vattenförekomsts nuvarande tillstånd som utgår från olika bedömningskriterier.

Miljö kvalitetsnorm

Status som ska nås vid en viss tidpunkt.

CHECKLISTA MKN-VATTEN

Ytvattenförekomster

Syfte

Bevara och förbättra vattenmiljön i sjöar, vattendrag och kustvatten.

Utgångspunkt

Ska uppnå god ekologisk och kemisk status.

	Ekologisk status	Kemisk status
Skala för statusklassning	<ul style="list-style-type: none"> • Hög • God • Måttlig • Otillfredställande • Dålig 	<ul style="list-style-type: none"> • God • God status uppnås inte
Bedömningskriterier	<ul style="list-style-type: none"> • Biologiska kvalitetsfaktorer (t.ex. växtplankton och bottenfauna). • Fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer (t.ex. näringsämnen och förorening). • Hydro-morfologiska kvalitetsfaktorer (t.ex. morfologiskt tillstånd och konnektivitet). <p>Till kvalitetsfaktorerna ovan finns parametrar kopplade. För morfologiskt tillstånd finns exempelvis närområdespåverkan och svämplanets strukturer och funktion. Status får ej försämrans för någon enskild kvalitetsfaktor.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Gränsvärden för ett antal ämnen. <p>Om gränsvärdena för något av de ingående ämnena överskrids uppnås inte god status.</p>

CHECKLISTA MKN-VATTEN

Grundvattenförekomster

Syfte

Förebygga och begränsa mänsklig förorening, säkerställa en god balans mellan vattenuttag och grundvattenbildning samt förhindra negativa effekter för växter och djur i anslutande ekosystem.

Utgångspunkt

Ska ha god kemisk status samt kvantitativ balans långsiktigt.

	Kvantitativ status	Kemisk status
Skala för statusklassning	<ul style="list-style-type: none"> • Hög • Otillfredställande 	<ul style="list-style-type: none"> • God • Otillfredställande
Bedömningskriterier	<ul style="list-style-type: none"> • God vattenbalans • Ingen inträngning av salt grundvatten eller förorening • Ingen negativ påverkan på anslutna akvatiska ekosystem • Ingen skada på grundvatten beroende terrestra ekosystem 	<ul style="list-style-type: none"> • Kemiska parametrar <p>Bedömning av huruvida cirka 40 förorenande ämnen överskrider sina så kallade tröskelvärden för vattenförekomsten.</p>
	God kvantitativ status kräver att alla kriterier är uppfyllda.	För god kemisk status får inget tröskelvärde överskridas.

CHECKLISTA MKN-VATTEN

2.2. Hur sätts miljökvalitetsnormerna?

Miljökvalitetsnormer fastställs vart 6:e år med stöd av vattenförvaltningsförordningen. Det är vattenförekomsternas statusklassning som ligger till grund för beslut om miljökvalitetsnormer för ekologisk, kemisk och kvantitativ status i ytvatten och grundvatten. En grundläggande utgångspunkt är att minst god status eller potential ska uppnås eller bibehållas för alla vattenförekomster.

För kraftigt modifierade vatten anges normen som ekologisk potential i stället för ekologisk status. Under vissa förutsättningar kan också undantag i form av tidsfrist eller mindre stränga krav beslutas. Skälen för undantag handlar om vad som är tekniskt möjligt, ekonomiskt rimligt och ibland om naturliga förhållanden för återhämtning av vattenmiljön. Tidsfrist kommer normalt inte att kunna anges som skäl för undantag efter 2027.

2.3. Försämrings- och äventyrandeförbudet

För att kunna avgöra hur MKN ska kunna följas i detalj- och översiktsplanering behövs kunskap om förbudet mot otillåten försämring av tillståndet i en vattenförekomst och förbudet mot att äventyra möjligheten att nå MKN (5 kap 4 § MB).

Vad innebär försämringsförbudet?

Ytvatten

Status får inte försämrats för någon enskild kvalitetsfaktor (ekologisk status) eller för prioriterade ämnen på parameternivå (kemisk status). Mängden data som finns om olika parametrar för en vattenförekomst kan vara avgörande för vilken status en kvalitetsfaktor får och då också om t.ex. en detaljplan innebär en försämring av en kvalitetsfaktor eller ej.

Grundvatten

Uppfyllandet av kriterier för kvantitativ status får ej försämrats och tröskelvärden för förorenande ämnen får ej överskridas.

Vad innebär äventyrandeförbudet?

Att det är förbjudet att genomföra åtgärder som äventyrar ett uppnående av en vattenförekomsts miljökvalitetsnorm. Lagens förarbeten förtydligar att det inte handlar om vilket försvarande som helst utan om att en verksamhet eller åtgärd inte får innebära ett allvarligt hot mot möjligheterna att uppnå rätt kvalitet på vattenmiljön. I begreppet ingår också att möjligheten att uppnå normen inte får lämnas åt slumpen på grund av exempelvis otillräcklig data eller ovisshet om vilken påverkan som kan uppstå.

2.4. Roller, verktyg och styrdokument

Ansvar för miljökvalitetsnormer för vatten kan delas upp mellan stat och kommun. Även verksamhetsutövare har ett stort ansvar för att inte påverka MKN negativt. Kommuner har ansvar för att planera för en markanvändning som bidrar till att följa MKN samt för tillsyn. Det statliga ansvaret omfattar framför allt fastställande av MKN, vägledning och tillsyn.

Stat

Boverket

Vägledning för fysisk planering

Vattenmyndigheten

Åtgärdsprogram riktade till myndigheter och kommuner

Digitala åtgärdsunderlag

VISS

Länsstyrelsen

Vägledning och granskning av planer

Program för regional miljöövervakning

Regional plan för dricksvattenförsörjning

Kommun

Översiktsplan

Detaljplan

Vattentjänstplan

Dagvattenprogram

Lokalt åtgärdsprogram

Program för lokal miljöövervakning

Vattenskyddsområden

3. Översiktsplanering

3.1. Förutsättningar

Då översiktsplaner kan ha väldigt olika detaljeringsgrad har tabellen delats upp i två delar. I den vänstra spalten redovisas sådant som Länsstyrelsen anser ska finnas med i alla översiktsplaner.

Tabell 1.

Ska redovisas	Redovisas om relevant utifrån planens detaljeringsgrad och platsens förutsättningar
Övergripande beskrivning av tillståndet för grund- och ytvattenförekomster inom planområdet.	Befintliga förutsättningar att hantera dagvatten inom planområdet.
Statusklassning för särskilt känsliga, påverkade eller viktiga yt- och grundvattenförekomster inom planområdet.	Befintliga och potentiella föroreningskällor i området (inklusive sådant som är planerat men ännu inte genomfört).
Befintliga förutsättningar att hantera dricksvattenförsörjning, spillvatten och avloppsvatten (kapacitet i befintligt kommunalt VA-område samt hur det i dagsläget fungerar utanför kommunalt VA).	Områden med översvämningsrisk som riskerar att påverka vattenförekomsternas status eller möjlighet att nå MKN genom ökad risk för spridning av föroreningar
	Förekomst av sur sulfatjord som riskerar att påverka vattenförekomsternas status eller möjlighet att nå MKN
	Förutsättningar/ställningstaganden i regional plan för dricksvattenförsörjning, kommunens vattentjänstplan och ev. VA-plan och dagvattenstrategi.

3.2. Frågor att besvara vid utformning av översiktsplanen

Detta avsnitt kan utgöra ett stöd inför och under framtagande av en översiktsplan. Den kan med fördel också användas som en checklista för att se om planförslaget omfattar det som är nödvändigt.

Tabell 2.

Beakta och beskriv

Analys och anpassning av planförslaget

1. Bedöms berörda vattenförekomster tåla den tilltänkta exploateringen?
2. Krävs riktlinjer för efterföljande planering eller att mark reserveras för särskilda ändamål/åtgärder för att inte riskera att sänka status eller äventyra möjligheten att följa MKN?
 - För vilket ändamål behöver mark reserveras och vilka riktlinjer krävs? (se exempel på nästa sida)?
 - Var bör mark reserveras och riktlinjer gälla för att få störst effekt?
3. Kan planförslaget anpassas på andra sätt för att inte bara säkerställa vattenförekomsternas status utan också bidra till att göra det möjligt att nå MKN?

Genomförande och utvärdering

1. Hur ger planförslaget stöd i efterföljande planering (t.ex. genom att se helheten, lösa övergripande problematik och bidra till minskade utredningsbehov i varje enskild detaljplan?)
2. Finns behov av mer fördjupad utredning av påverkan på miljö kvalitetsnormerna och åtgärdsbehov (t.ex. dagvattenutredning)?
3. Vilka frågor behöver hanteras inom ramen för översiktsplanarbetet och vad hanteras lämpligast i samband med en fördjupad översiktsplan, i ett planprogram, i ett lokalt åtgärdsprogram eller i kommande detaljplaner?
4. Kan genomförande av fördjupade utredningar och åtgärder som ska genomföras i senare skeden förankras i och med översiktsplanen? Hur säkerställs i så fall att sådana utredningar tas fram/åtgärder genomförs? Vem är ansvarig och vem finansierar?

3.3. Exempel på riktlinjer och kartutpekanden i översiktsplanen

Tabell 3.

Vid behov redovisa:

Områden där exploatering/åtgärder ska undvikas för att inte påverka status/möjligheten att nå MKN (t.ex. i närheten av/inom känsliga yt- och grundvattenförekomster).

Ställningstaganden och riktlinjer för hantering av dagvatten (t.ex. lokalt omhändertagande).

Områden där mark behöver reserveras för utrymmeskrävande åtgärder exempelvis kopplat till rening av dagvatten. Potentiella ytor kan illustreras och redan identifierade markytor reserveras i plankartan.

Var det finns behov av fördjupade dagvattenutredningar inför eller i samband med efterföljande planering.

Hur vatten och avlopp ska ordnas, t.ex. identifiera områden där det ska ställas högre krav vid anläggning av avlopp och där det finns behov av utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Riktlinjer/åtgärder som syftar till att undvika spridning av föroreningar till grund- och ytvattenförekomster (t.ex. reningsåtgärder, fördröjning, höjdsättningsåtgärder).

Riktlinjer/åtgärder som syftar till att undvika försurning och eventuell spridning av metaller till vattenförekomster som en följd av förekomst av sur sulfatjord

Ställningstaganden kopplat till konnektivitet i vattendrag (t.ex. inte försvåra vandring och åtgärda befintliga vandringshinder).

CHECKLISTA MKN-VATTEN

3.4. Konsekvenser

Då översiktsplaner kan ha väldigt olika detaljeringsgrad har tabellen delats upp i två delar. I den vänstra spalten redovisas sådant som Länsstyrelsen anser ska finnas med i alla miljökonsekvensbeskrivningen för alla översiktsplaner.

Tabell 4.

Ska redovisas	Redovisas om relevant (utifrån planens detaljeringsgrad och platsens förutsättningar)
Hur planens genomförande bedöms påverka berörda vattenförekomsters status och möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna. Motivera bedömningen!	Konsekvenser för fler alternativa planutformningar (nödvändigt vid risk att sänka status/äventyra MKN)
Konsekvenser av ett 0-alternativ och planförslag	Konsekvenserna utifrån berörda bedömningskriterier för vattenförekomsters status (se. s. 7-9). Vid behov gör beräkningar och redovisa resultatet.
Kumulativa effekter ur ett avrinningsområdesperspektiv	Mellankommunala konsekvenser kopplat till angränsande kommuners vattenförekomster

4. Detaljplanering

4.1. Förutsättningar

Då planområden kan omfattas av väldigt olika platsgivna förutsättningar har tabellen delats upp i två delar. Olika typer av markanvändning innebär också olika stor risk för påverkan på MKN. I den vänstra spalten redovisas sådant som Länsstyrelsen anser ska finnas med i alla detaljplaner.

Tabell 5.

Ska redovisas	Redovisas om relevant utifrån platsens förutsättningar och planerad markanvändning
Statusklassning och MKN för berörda yt- och grundvattenförekomster samt vilka avrinningsområden som berörs (ev. relevant att beskriva kvalitén på underlaget för klassning).	Befintliga förutsättningar att hantera dricksvattenförsörjning, spillvatten och avloppsvatten.
Befintliga förutsättningar att hantera dagvatten inom planområdet.	Översvämningsrisker som riskerar att påverka vattenförekomsternas status eller möjlighet att nå MKN.
Geohydrologiska förutsättningar; permabilitet, grundvattennivå.	Befintliga och potentiella föroreningskällor i området (inklusive sådant som är planerat men ännu inte genomfört) som kan påverka planerad markanvändning.
	Förekomst av aktiv sur sulfatjord som riskerar att påverka vattenförekomsternas status eller möjlighet att nå MKN.

4.2. Frågor att besvara vid utformning av detaljplan

Detta avsnitt kan utgöra ett stöd inför och under framtagande av en detaljplan. Den kan med fördel också användas som en checklista för att se om planförslaget omfattar det som är nödvändigt

Tabell 6.

Beakta och beskriv

Förutsättningar

Krävs åtgärder för att undvika en försämring av status eller ett äventyrande av möjligheten att följa MKN? Vilken typ av åtgärder? Vart är de möjliga att genomföra? Inom eller utanför planområdet?

Anpassning av planförslaget

Vilken anpassning av planförslaget kan göras för att bidra till att göra det möjligt att nå MKN? Hur anpassas lämpligen planförslagets reglering av lämplig markanvändning utifrån behov av åtgärder samt om möjligt för att öka möjligheterna att nå MKN? Tänk på att en del reglering kan behöva villkoras för att säkerställa att de utförs.

Genomförande

Hur säkerställs att åtgärderna genomförs? Vem ska ansvara för anläggande, skötsel och underhåll? Planeras åtgärder på allmän platsmark eller kvartersmark? Kommunal huvudman eller enskild? Krävs avtal? När planeras åtgärderna att genomföras?

Förvaltning

Finns behov av underhåll och skötsel? Vem kommer ha ansvar över det? Är det underhållskrävande åtgärder? Tekniskt komplicerade? Finns behov av uppföljning/kontrollprogram?

Funktion

Vilken funktion kommer ytor som avsätts för åtgärder att ha utöver dess funktion kopplat till MKN vatten? Kommer ytan exempelvis att fungera som friyta? Kommer ytan endast översvämmas vid större regn för att sedan torka upp snabbt, eller är det tänkt att utgöra våtmark? Är de olika funktionerna kompatibla?

Gestaltning

Vilka olika alternativ för gestaltning av dagvattenåtgärder finns?

4.3. Exempel på reglering med planbestämmelser

Tabell 7.

Vid behov reglera med planbestämmelse

Lämplig markanvändning. För verksamheter kom ihåg att inte alla kräver tillståndsprövning, men ändå kan innebära en påverkan som är olämplig.

Ytor för fördröjning och rening av dagvatten med koppling till vad en dagvattenutredning anger för yt- och volymbehov. Exempelvis i form av damm, vattenmagasin, diken, grönytor, naturmark.

Funktionella kantzoner angränsande till vattenmiljöer. Kan exempelvis skyddas från exploatering genom att planlägga dessa som natur.

Genomsläpplighet och hårdgörandegrad. Tänk även på ifall genomsläpplighet är möjlig med tanke på geotekniska förutsättningar och nivå på grundvatten samt ifall det är lämpligt. Om dagvattnet infiltrerar direkt till en grundvattentillgång behöver bedömning göras av lämplighet samt ifall behov av skyddsåtgärder krävs.

Exploateringsgrad - som ett av flera verktyg för att undvika ökad dagvattenavrinning till recipienten.

Höjdsättning och reglering av marklutning, exempelvis för att leda vatten som kan riskera att vara förorenat till ett tätt dike.

Förbud mot markparkering på ytor där dagvatten kan riskera att föra med sig föroreningar till recipient.

Säkerhetsåtgärder för att göra marken lämplig för markanvändningen kombinerat med villkor för bygglov/startbesked där exempelvis krav ställs på att en dagvattendamm med tät botten först ska ha anlagts.

Utgångspunkt

I första hand ska behov av åtgärder säkerställas inom planområdet på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. I andra hand på kommunal mark utanför planområdet.

CHECKLISTA MKN-VATTEN

4.4. Konsekvenser

Hur omfattande konsekvenser av detaljplanens genomförande som ska redovisas påverkas av om det bedöms finnas risk för betydande miljöpåverkan eller inte. Behovet är också större om det finns risk för att försämringsförbudet ska aktualiseras eller om påverkansbilden är komplex. I den vänstra spalten redovisas det som Länsstyrelsen anser ska finnas med i konsekvensbeskrivningen för alla detaljplaner.

Tabell 8.

Ska redovisas	Redovisas om relevant utifrån planens detaljeringsgrad och platsens förutsättningar
<p>Hur planens genomförande bedöms påverka berörda vattenförekomsternas status och möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna. Utgå ifrån vad detaljplanen säkerställer. Om något är viktigt att reglera för att inte äventyra MKN eller riskera sänkt status räcker det inte med att endast möjliggöra, då krävs även villkor för lov/startbesked. Motivera bedömningen!</p>	<p>Kumulativa effekter ur ett avrinningsområdesperspektiv</p>
	<p>Konsekvenserna utifrån berörda bedömningskriterier för vattenförekomsternas status (se. s. 7-9). Vid behov gör beräkningar och redovisa resultatet.</p>
	<p>Konsekvenser av ett 0-alternativ och/eller andra alternativa lokaliseringar och utformningar</p>

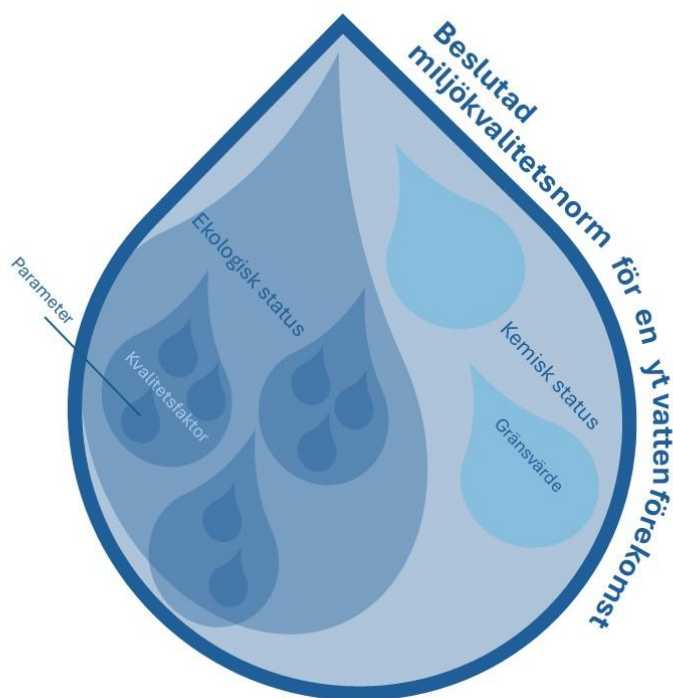
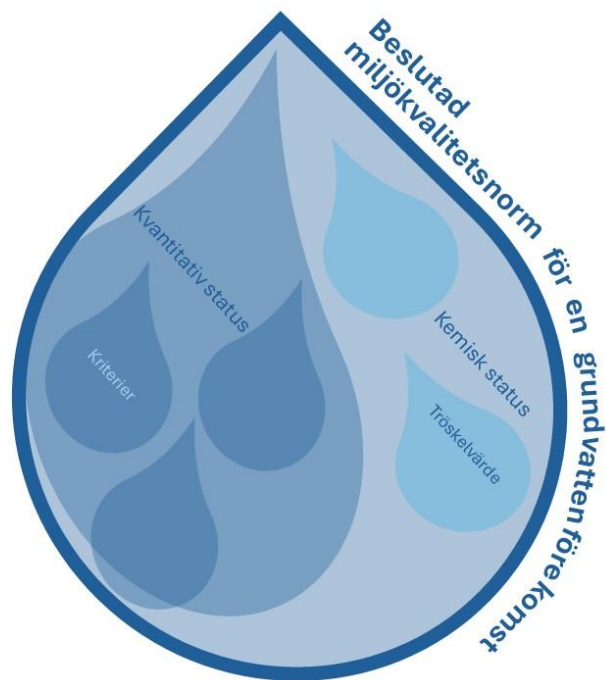


Länsstyrelsen Västerbotten

Storgatan 71 B, 901 86 Umeå
www.lansstyrelsen.se/vasterbotten
vasterbotten@lansstyrelsen.se
010-225 40 00

Bilaga 1.

Illustrationer som ska läsas tillsammans med tabellerna på s. 7 och 8



Diarienumr: BN-2026/00143

Yttrande över remiss: Utbyggnadsplan för hållbar tillväxt

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden fastställer svar på remissen *Utbyggnadsplan för hållbar tillväxt* enligt nedan.

Ärendebeskrivning

I april 2025 beslutade kommunstyrelsen att en så kallad Utbyggnadsplan ska tas fram för Umeå kommun. Översiktsplanen svarar på var och hur kommunen ska utvecklas och växa, medan utbyggnadsplanen ska svara på när, d.v.s. i vilken ordning planering och utbyggnad ska ske.

Syftet med utbyggnadsplanen är att konkretisera genomförandet av kommunens översiktsplan och underlätta samordning av exploateringsprojekt och strategiska satsningar inom kommunkoncernen. Avsikten är också att öka fokus på framdrift och genomförbarhet i projekten.

Utbyggnadsplanen ska styra bebyggelseutvecklingen mot önskad inriktning samt prioritera områden med goda förutsättningar för genomförande. Utbyggnadsplanen är också ett verktyg för att skapa förståelse för helheten och underlätta samordning av exploateringsprojekt och strategiska satsningar mellan de aktörer som är involverade i samhällsbyggnadsprocessen, en gemensam utgångspunkt.

Utbyggnadsplanen skapar förutsättningar för bättre framdrift och effektivare processer, vilket är nödvändigt för att hålla önskad tillväxttakt.

Detaljplanering har ingått i arbetsgruppen och deltagit i framtagandet av utbyggnadsplanen.

Byggnadsnämnden har beretts möjlighet att lämna synpunkter på Utbyggnadsplanen för Umeå kommun.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00143

Byggnadsnämndens yttrande

Byggnadsnämnden ställer sig i huvudsak positiv till förslag till *Utbyggnadsplan för hållbar tillväxt* då den tydliggör principer för prioritering av utbyggnadsområden i Umeå kommun och därmed underlättar prioritering av detaljplaner.

Byggnadsnämnden har i övrigt följande kommentarer och medskick.

- Utbyggnadsplanen gäller för samtliga kommunala förvaltningar och kommunala bolag, d.v.s. kommunala projekt. Det bör dock förtydligas att denna även blir vägledande prioritering projekt som bedrivs av privata aktörer. Detta eftersom kommunal mark eller kommunala intressen ofta berörs i sådana projekt (vilket delvis nämns under rubriken *Ekonomiska förutsättningar*).

Utbyggnadsplanen kompletterar *Riktlinjer för prioritering av detaljplaner* från 2022 vilken sannolikt kommer att behöva uppdateras och synkroniseras med Utbyggnadsplanen när den är fastställd.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-05-07

Utbyggnadsplan för hållbar tillväxt – remissversion mars 2026

Riktlinjer för prioritering av detaljplaner, BN-2022/00461 - beslutad av BN BN 2022-03-23

Beredningsansvariga

Johanna Söderholm, chef detaljplanering

Magdalena Blomquist, planarkitekt

Föredragande

Johanna Söderholm, planchef

Beslutet ska skickas till

mexregistrator@umea.se

Johanna Söderholm
Chef Detaljplanering

Magdalena Blomquist
Planarkitekt



Utbyggnadsplan för hållbar tillväxt

Principer för prioritering av utbyggnadsområden i Umeå kommun.

Remissversion mars 2026.

Innehållsförteckning

Varför en utbyggnadsplan?	3
Ekonomiska förutsättningar	4
Utbyggnadsplanens roll	5
Prioriteringsgrunder	7
1 Mångfald i bostadsutbudet och staden	7
Prioriterat projekt kompletterar områdets befintliga bostadsutbud och/eller riktar sig mot särskilt prioriterade grupper	7
Prioriterat projekt stärker områdets kvaliteter och/eller ger en ökad blandning av funktioner....	8
2 Etableringar och företagens tillväxt	8
Prioriterat projekt stärker Umeås diversifiering och möjliggör en bredd av arbetstillfällen	8
Prioriterat projekt integreras i blandstaden	9
Prioriterat projekt bidrar till den gröna omställningen.....	9
3 God ekonomisk hushållning	10
Prioriterat projekt genomförs i områden där gator, parker, kommunal service och teknisk infrastruktur redan finns	10
Prioriterat projekt ger utväxling av större kommunala eller statliga investeringar och strategiska satsningar	10
Tidsperioder och avgränsningar	11

Varför en utbyggnadsplan?

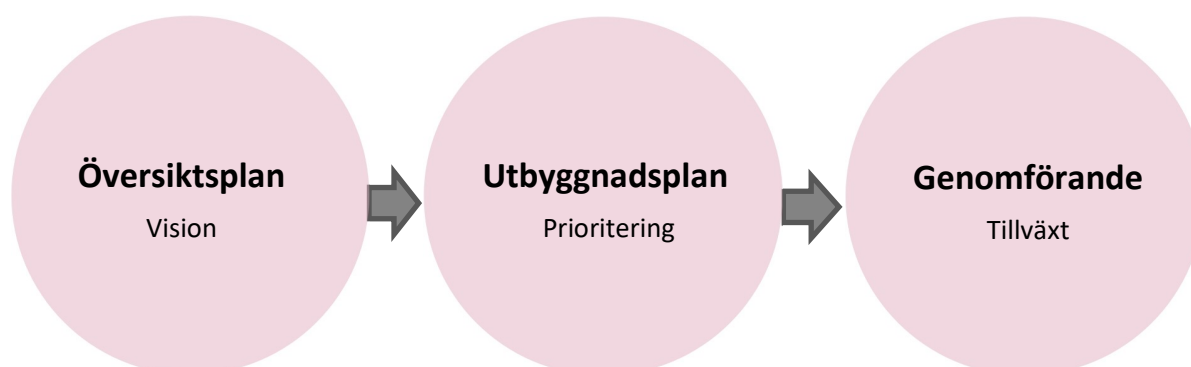
Umeå växer och det innebär att det behövs fler bostäder, fler möjligheter för näringslivet att växa och ett ökat utbud av service. Det är kommunens översiktsplan som visar den långsiktiga visionen för Umeås utveckling, där beskrivs kommunens utvecklingsstrategier för en hållbar tillväxt och visar *var* nya bostäder och verksamheter ska byggas. Utbyggnadsplanen visar *när* olika exploateringsprojekt kan byggas ut.

Syftet med utbyggnadsplanen är att styra bebyggelseutvecklingen mot önskad inriktning samt att prioritera områden med goda förutsättningar för genomförande. Det finns inte förutsättningar för att planera för ny bebyggelse överallt samtidigt, utan det behövs en strategisk och välavvägd prioritering. I utbyggnadsplanen har förutsättningar och konsekvenser av olika byggnadsprojekt vägts samman med hänsyn till framtagna prioriteringsgrunder för att säkra den långsiktiga utvecklingen.

Utbyggnadsplanen är också ett verktyg för att skapa förståelse för helheten och underlätta samordning av exploateringsprojekt och strategiska satsningar mellan de aktörer som är involverade i samhällsbyggnadsprocessen, en gemensam utgångspunkt. Utbyggnadsplanen skapar förutsättningar för bättre framdrift och effektivare processer, vilket är nödvändigt för att hålla önskad tillväxttakt.

Umeå växer

Fler invånare, bostäder, näringsliv och service



Enligt kommunens riktlinjer för god ekonomisk hushållning ska de resurser och tillgångar som kommunen förfogar över användas till rätt saker och nyttjas på ett effektivt sätt, på såväl kort som lång sikt. För utbyggnadsplanen innebär det att visa en rimlig utbyggnadstakt som förhåller sig till behovet av ny bebyggelse, men också utifrån tillgängliga resurser och med hänsyn till kommunens investeringsram samt projektens mognadsgrad och genomförbarhet. För att kunna utveckla ett bebyggelseområde måste förutsättningarna finnas, exempelvis måste den tekniska infrastrukturen ha tillräcklig kapacitet. Vice versa kan utbyggnad av ett område ge upphov till nya behov, såsom kommunal service i form av exempelvis för- och grundskolor. Många projekt är också ömsesidigt beroende av varandra, vilket kräver att samband och tidsaspekter beaktas i planeringen.

Utbyggnadsplanen har tagits fram på uppdrag av Kommunstyrelsen och ska beslutas i Kommunfullmäktige. Utbyggnadsplanen gäller för samtliga kommunala förvaltningar och kommunala bolag.

Ekonomiska förutsättningar

Varje exploateringsprojekt ska bära sina exploateringskostnader, det vill säga de åtgärder som krävs för att skapa ett fullt fungerande område. Utöver bebyggelsen kan det innebära markberedning, rivning av befintliga anläggningar, flytt av ledningar samt utbyggnad av ny infrastruktur. I områden med kommunala gator och parker ansvarar kommunen för att iordningställa allmän plats i takt med utbyggnaden, vilket belastar kommunens resurser.

Nya bebyggelseområden medför också löpande kostnader. Gator, torg och parker ska driftas och underhållas, exempelvis genom snöröjning och parkskötsel. Ökat tryck på kommunal service kan kräva nya skolor, förskolor och vårdlokaler eller utbyggd kapacitet i ledningsnät, vilket påverkar kommunens investeringsram. Samtidigt ger nya invånare ökade skatteintäkter och stärker stadens mångfald. Tillväxt och bostadsefterfrågan skapar närhet till arbetsplatser, service och infrastruktur samt breddar utbudet av aktiviteter. En attraktiv och mångsidig stad lockar fler invånare, ökar köpkraften och underlättar för företag att etablera sig. Täta miljöer ger företag tillgång till en stark marknad, specialiserade underleverantörer och kompetens.



Utbyggnadsplanens roll

I och med den tillväxt som sker i Umeå är trycket på nybyggnadsprojekt periodvis hög och det är viktigt att kommunen har beredskap för att kunna möta behov och efterfrågan.

Genomförandekapacitet och bidrag till tillväxten ska vägas mot påverkan på övrig planering och resurssättning samt vilka investeringskrav projektet innebär för kommunen.

Utbyggnadsplanen:

- Anger när olika utbyggnadsområden kan genomföras
- Vägleder och prioriterar beviljade planbesked
- Skapar förutsättningar för strategiska markköp
- Sker i nära samspel med den årliga budgetprocessen.

Utbyggnadsplanen är inte bara ett strategiskt dokument, utan även ett utvecklat arbetssätt där representanter från flera av kommunens verksamheter gemensamt planerar och samordnar sina pågående och planerade processer till en helhet. I detta sammanhang analyseras projektsamband, kommunala behov som uppstår till följd av utbyggnadsområden samt de investeringsbehov som projekten medför för kommunen och dess bolag. Genom en gemensam utgångspunkt skapas bättre förutsättningar för effektivt arbete samt välavvägda prioriteringar och beslutsunderlag. Underlaget till utbyggnadsplanen revideras löpande.

En väl avvägd prioritering skapar också möjligheter att hantera förändringar i form av mer brådskande projekt genom att ta höjd för och skapa beredskap för om resurser behöver omfördelas. Sådana förändringar behöver dock särskilt motiveras och konsekvensbedömas då det får effekter på annan planering.

”Utbyggnadsplanen är inte bara ett strategiskt dokument, utan även ett utvecklat arbetssätt där representanter från flera av kommunens verksamheter gemensamt planerar och samordnar sina pågående och planerade processer till en helhet.”



Prioriteringsgrunder

Som stöd till den prioritering som anges i utbyggnadsplanen har tre prioriteringsgrunder tagits fram med utgångspunkt i kommunens uppsatta mål och strategier för hållbar tillväxt. Dessa kriterier ska beaktas vid prioritering av exploateringsprojekt och kommunala investeringar. Alla projekt har olika förutsättningar och kommer inte uppfylla alla prioriteringsgrunder, men projekt som tillskapar mervärden, bidrar till helheten och där synergieffekter uppnås väger tungt.

- 1. Mångfald i bostadsutbudet och staden**
- 2. Etableringar och företagens tillväxt**
- 3. God ekonomisk hushållning**

1 Mångfald i bostadsutbudet och staden

Prioriterat projekt kompletterar områdets befintliga bostadsutbud och/eller riktar sig mot särskilt prioriterade grupper

Med en växande befolkning behövs fler bostäder och utgångspunkten är att Umeå ska växa med människorna i fokus. Ett varierat utbud av goda bostäder är en förutsättning både för att möjliggöra för nya invånare att flytta hit och för att kunna bibehålla goda boendemiljöer för de som redan bor i kommunen. Goda bostäder i livets alla skeden är också en viktig förutsättning för kommuninvånarnas livskvalitet och för att stimulera rörligheten på bostadsmarknaden.

När befintliga bebyggelseområden ska kompletteras med nya bostäder ska underrepresenterade boendeformer prioriteras. Det är viktigt att åstadkomma en blandning av olika bostadstyper, upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar för att motverka segregeringseffekter och utestängning på bostadsmarknaden samtidigt som möjligheten att göra bostadskarriär inom den egna stadsdelen skapas. Kommunen har därtill ett uttalat ansvar att planera och iordningställa bostäder för särskilda grupper, vilket framgår av kommunens Bostadsförsörjningsprogram.

Prioriterat projekt stärker områdets kvaliteter och/eller ger en ökad blandning av funktioner

En attraktiv, trygg och upplevelserik livsmiljö är en förutsättning för att Umeå ska kunna nå sina tillväxtmål. Det är centralt att ta hänsyn till vardagslivets villkor för människor i olika livssituationer, bryta barriärer och stärka social sammanhållning. Områden som innehåller både bostäder och verksamheter, med närhet och god tillgång till grönska, utbud av service, kultur, kollektivtrafik, arbetsplatser *etcetera* bidrar till en omväxlande och upplevelserik stad där människor möts. Stadsdelar och kvarter med goda kopplingar och trivsamma utemiljöer uppmuntrar också till fysisk aktivitet och underlättar för människor att röra sig hållbart. En trivsam, vacker och inkluderande stad är även viktigt för Umeås besökare och för näringslivets utveckling.



2 Etableringar och företagens tillväxt

Prioriterat projekt stärker Umeås diversifiering och möjliggör en bredd av arbetstillfällen

Utveckling av näringslivet, att skapa fler arbetstillfällen och stärka attraktiviteten för både företagare och arbetstagare är en förutsättning för tillväxt. Umeå kommuns sysselsättning är stark och antalet nya arbetsställen har stadigt ökat parallellt som befolkningen i sysselsättningsåldern ökar. Förstärkningen återfinns inom nästan alla branscher vilket visar på en bredd inom Umeås arbetsmarknad. Samtidigt som allt fler är i sysselsättning har många företag dock svårare att finna efterfrågad kompetens. Fokus är att skapa förutsättningar för ett växande näringsliv, fler arbetstillfällen och stärka Umeås diversifiering och förmåga att växa inom alla sektorer. Det är därför viktigt att möjliggöra etablering i olika lägen och prisklasser för att möta efterfrågan från olika branscher.



Prioriterat projekt integreras i blandstaden

Intentionen är att lokaler för verksamheter ska integreras i blandstadsbebyggelsen och att det ska vara nära mellan bostäder, service och arbetsplatser. En sammanhållen stadsstruktur där möjligheterna att gå, cykla eller åka buss till arbete och fritid är goda ger förutsättningar för korta resvägar, hållbara färdstätt och en hög tillgång till olika funktioner. Den blandande staden skapar också bättre förutsättningar för attraktiva och levande stadsrum under hela dygnet, vilket bland annat påverkar tryggheten. Det är dock viktigt att dessa lokaler för exempelvis handel och service är i rätt storlek och på rätt plats, placerade i lägen som ger goda näringsförutsättningar. Särskilt intressanta lägen är exempelvis i vissa noder längs kollektivtrafikens stomlinjer, vid målpunkter och vid platser med naturliga flöden av människor.

Prioriterat projekt bidrar till den gröna omställningen

Umeå står inför stora satsningar, växer och vill vara en förebild i den gröna omställningen. Omställning pågår redan, men behöver accelerera för att uppnå antaget klimatmål om klimatneutralitet år 2040. Därför är det viktigt att attrahera, omhänderta och utveckla etableringar som möter efterfrågan på exempelvis grön energi eller som bidrar till klimatomställningen. Nya etableringar bör därmed ses som en strategisk del av den långsiktiga hållbara utvecklingen.

3 God ekonomisk hushållning

Prioriterat projekt genomförs i områden där gator, parker, kommunal service och teknisk infrastruktur redan finns

För att hushålla med mark och resurser samt stärka befintligt utbud ska stor del av tillkommande bebyggelse ske i befintlig struktur där exempelvis gator, VA-system och kommunal service finns sedan tidigare. Redan påbörjade utvecklingsprojekt ska också byggas färdigt för att dra nytta av genomförda investeringar, och om nya områden påbörjas innan andra färdigställts ska det göras efter noggrant övervägande.

I områden där investeringar i skolor och förskolor planeras kan dock extra satsningar på bostadsbyggande motiveras. Det kan även handla om att understödja och kraftsamla i områden där det finns överkapacitet i befintliga skolor och förskolor. Att tillföra bostadsbebyggelse i en jämn takt är fördelaktigt för kommunens lokalförsörjningsansvar då det ger förutsättningar för ett jämnt behov och minskar risken för stora tillfälliga behov.



Prioriterat projekt ger utväxling av större kommunala eller statliga investeringar och strategiska satsningar

För att få utväxling av större investeringar och strategiska satsningar kan sådana områden stärkas med annan bebyggelseutveckling. Det kan handla om att stärka stora företagsetableringar med kringfunktioner eller bostäder i närområdet. Det kan också handla om att tillskapa bebyggelse i närhet till stora infrastrukturprojekt såsom ny- eller ombyggnad av större vägar, broar, järnväg, kollektivtrafiknoder eller åtgärder i el-, energi- och VA-system.

Tidsperioder och avgränsningar

Ett exploateringsprojekt tar lång tid från start till färdigställande, från de första skisserna och tidiga utredningar, genom detaljplanprocessen och fram tills området är utbyggt är det inte ovanligt att ett projekt tar minst 10 år. Stora projekt kan pågå betydligt längre än så eftersom det ofta krävs fler och mer omfattande utredningar och avvägningar i planeringsskedet och att genomförandet därefter sker etappvis.

Utbyggnadsplanen har fyra tidsperioder. De tre första perioderna har tidsintervall om fyra år vardera, medan den sista perioden är en utblick framåt utan bortre tidshorisont. Den första tidsperioden präglas av projekt som kommit långt i planeringen, för dem finns exempelvis redan en antagen detaljplan eller så är den på gång. För de två efterföljande tidsperioderna har planeringen inte kommit lika långt eller så behöver projekten vänta av andra anledningar, vilka beskrivs i detta dokument.

Olika typer av projekt finns inom varje tidsperiod, dels för att möta efterfrågan på en variation av bebyggelse och funktioner, dels minska känsligheten inför konjunkturförändringar. Mindre exploateringsprojekt som saknar beroenden med andra projekt redovisas dock inte på en detaljerad nivå. Inte heller kommunens reinvesteringsprojekt eller drift- och underhållsprojekt av exempelvis befintliga lokaler eller infrastruktur redovisas.

Riktlinjer för prioritering av detaljplaner

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Avdelningen för detaljplanering 2022-03-23



Besöksadress: Skolgatan 31 A,
Stadshusets reception

Postadress: Detaljplanering
Skolgatan 31 A
901 84 Umeå

Telefon: 090-16 64 90

detaljplanering@umea.se

www.umea.se/kommun

Diariernr: BN-2022/00461

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Umeå kommun har beslutat om fyra långsiktiga mål där det första målet är att *Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050*. Denna målsättning har konkretiserats i ett uppdrag från kommunfullmäktige till byggnadsnämnden att *skapa planberedskap genom att planera för minst 2000 bostäder per år*.

Som ett steg för att närma sig målsättningen om att genom planlagd mark möjliggöra för byggande av minst 2000 nya bostäder per antog kommunen 2018 *Riktlinjer för prioritering av detaljplaner* för att på ett tydligt sätt kunna prioritera bland de detaljplaneansökningar som kommer in till kommunen. Riktlinjerna är ett viktigt beslutsunderlag för att ge kommunen möjlighet att lägga fokus på de detaljplaner som genererar mest nytta utifrån uppsatta mål. Riktlinjer för hur kommunen prioriterar mellan olika detaljplaner ger en tydlighet för beslutsfattare, de som ansöker om detaljplaner och för tjänstepersoner.

I *Samhällsbyggnadsförvaltningens handlingsplan för bostadsbyggande*, vilken beslutades av byggnadsnämnden den 19 augusti 2020, är det angivet revidering av *Riktlinjer för prioritering av detaljplaner* som en åtgärd för att nå målsättningen om 2 000 byggda bostäder per år. I handlingsplanen förtydligas att ”...avgörande är vilken effekt som detaljplanerna ger mot KF-målen”.

Syfte

Detta PM anger riktlinjer för prioritering av detaljplaner genom kategoriindelning samt en process för genomförande av prioriteringen. Syftet med revidering av gällande riktlinjer är att skapa förutsättningar för att kunna möta målsättningarna:

- Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050
- skapa planberedskap genom att planera för minst 2000 bostäder per år
- 100% av alla detaljplaneärenden ska antas inom den tid som angetts i planbeskedet

Effektmål

Planprioriteringsprocessen ska

- Skapa förutsättningar för att möjliggöra för byggnation av 2000 bostäder/år genom en balanserad planberedskap
- skapa förutsättningar för en effektiv resursplanering.
- ge externa aktörer tydlig information om deras ärende.
- styra verksamheten och prioriteringen av ärenden mot en social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbar utveckling i enighet med Kommunfullmäktiges mål och översiktsplanens intentioner.
- Skapa förutsättningar att tidigt bedöma ekonomisk genomförbarhet och ekonomiska konsekvenser av projekt samt vid behov samordna planprioriteringen med budgetprocessen.

Planbeskedsprocessen

Initiativ från privata aktörer sker genom ansökan om planbesked på egen mark eller på mark som aktören förfogar över via avtal. Syftet med planbesked är att den som önskar utveckla sin fastighet ska få ett snabbt och tydligt politiskt beslutat besked om huruvida kommunen har för avsikt att inleda ett planläggningsarbete eller inte. Kommunens besked ska vara skriftligt och motiverat men är inte bindande och kan inte överklagas.

Hantering av planbeskedsansökan kan ses som en förstudie i syfte att klarlägga förutsättningarna och om platsen är lämplig för planläggning. En förutsättning för att en detaljplan ska få ett positivt planbesked är att det stämmer överens med kommunens översiktsplan. Om kommunen avser att inleda en planläggning ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då planläggning enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt beslut om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.

Utgångspunkter för prioritering

Det finns ett stort intresse för att starta utveckling av nya projekt i Umeå, såväl för verksamheter som för bostäder. Intresset omfattar både förfrågningar om stora och små projekt, på privat mark och på kommunal mark. Detta har resulterat i en ärendekö av positivt givna planbesked. För att värna om en god samhällsplanering och samhällsutveckling behöver ärenden som för närvarande ger den största måluppfyllelsen och nyttan prioriteras. Byggnadsnämnden arbetar mot målsättningen om 200 000 invånare år 2050 genom ett mål om 2000 byggda bostäder/år. Den målsättningen innebär dock att även planer som understödjer befolkningstillväxt behöver prioriteras. Det kan handla om exempelvis verksamheter som skapar arbetstillfällen eller samhällsviktiga funktioner som skola, vård och omsorg. En förutsättning för att nå målsättningarna om bostadsbyggande skapas genom att prioritera detaljplaner som bedöms vara genomförbara i närtid. Målsättningar gällande social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbar tillväxt kan få större och tydligare genomslag i detaljplaneringen och kommunens tillväxt genom ställningstaganden gällande hur och i vilken ordning kommunen ska växa. Med utgångspunkt i översiktsplanen och bostadsförsörjningsprogrammet har därför ett antal prioriteringsgrunder tagits fram som ska användas för bedömning och prioritering av respektive planförslag.

Prioriteringsgrunderna har sin utgångspunkt i kommunens tillväxtstrategier och konkretiserar ställningstaganden gällande stadsstruktur och bebyggelse gjorda i översiktsplanen. Även målsättningar och åtgärder formulerade i bostadsförsörjningsprogrammet har bidragit till att formulera grunderna för prioritering. Prioritering behöver även ta hänsyn till ställningstaganden som görs i dokumentet *Byggnationsantagande kommunal verksamhetsmark*.

Översiktsplan

Översiktsplanen ligger till grund för all planering av byggande och markanvändning i kommunen. Den beskriver hur vi ska använda kommunens mark och vatten och hur vi ska utveckla bebyggelsen ur ett långsiktigt perspektiv. Vid detaljplaneläggning ska planförslaget förhålla sig till vad Översiktsplanen anger för berört område. I Översiktsplanen fastslås inriktning gällande stadsstruktur och bebyggelse som anger hur kommunen avser att växa. Prioriteringen av detaljplaner bör därför ske med översiktsplanens strategier för hållbar tillväxt som utgångspunkt.

- *Femkilometersstaden – den täta staden!*
- *Mer stad! – Komplettering som vitaliserande kraft*
- *Skapa hög täthet i nya stadsdelar*
- *Tillväxt i kollektivtrafikstråk och omvandling av trafikleder*
- *Satsa på offentliga rum och parker!*
- *Alla ska vara med!*

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt Bostadsförsörjningslagen ska Sveriges kommuner genom framtagande av riktlinjer planera för sin bostadsförsörjning. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs. Programmet kan ses som en konkretisering av översiktsplanen där frågor som rör just bostadsförsörjning tydliggörs och planeras. Programmet behandlar kommunens mål för bostadsmarknaden samt planerade insatser för att nå uppsatta dessa mål samt indikatorer för måluppfyllelse. Övergripande och specifika mål för bostadsbyggande illustreras i figur 1 nedan. Vidare preciseras vissa riktlinjer för tillkommande bostäder. En av åtgärderna som anges i bostadsförsörjningsprogrammet är framtagande av riktlinjer för detaljplaner. Bostadsförsörjningsprogrammet revideras under 2022 där vissa målsättningar kan komma att omarbetas. Gällande mål och åtgärder är långsiktiga och fungerar som utgångspunkt för formulerandet av prioriteringsgrunder i detta dokument.

Mål

Bostadsbyggandet ska bidra till att

- ge **ökad rörlighet** på bostadsmarknaden,
- **främja inflyttningen**,
- **bredda utbudet** av bostäder och
- **motverka segregation**

Minst 75 procent av bostadsbyggandet ska ske genom komplettering och förnyelse inom Umeå tätort och andra tätorter i kommunen. Fler ska ges möjligheter att bo centrumnära.

Nya bostäder ska byggas med god kvalitet och långsiktigt hållbara lösningar.

Figur 1. Mål enligt gällande bostadsförsörjningsprogram. Revidering sker under 2022.

Byggnationsantagande kommunal verksamhetsmark

För att uppnå kommunens tillväxtmål om 200 000 invånare med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet år 2050 krävs en markberedskap för att möjliggöra företagsetableringar och tillskapandet av arbetstillfällen inom en bred arbetsmarknad.

Denna markberedskap för verksamhetsmarken har i dokumentet ”Byggnationsantagande kommunal verksamhetsmark” delats upp i underkategorier som beskriver vilken typ av verksamhet som är lämplig inom olika verksamhetsområden. Dokumentet sammanställer de verksamhetsområden kommunen arbetar med på kort och lång sikt. Syftet är att tydliggöra kommunens långsiktiga vision vilket underlättar för investerare inför val av område och den kommande markanvisningsprocessen. Även planeringsprocessen förenklas för kommunen och dess bolag och det framgår tydligt när behovet av mer mark av en viss underkategori uppstår.

Dokumentet uppdateras årligen.

Planprioriteringsprocessen

Två gånger årligen, vår och höst, prioriteras detaljplaner inom respektive kategori i enlighet med beslutade prioriteringsgrunder. Beredning genomförs av en projektgrupp med representation från Avdelningen för detaljplanering, Avdelningen för översiktsplanering, Mark- och exploatering, Teknik och fastighetsförvaltningen samt Stadsarkitekt. Prioriteringen ska genomföras samlad då projekten har olika förutsättningar, kräver olika mycket resurser och kan bidra till samhällsnyttan på olika sätt. Prioriteringen är en subjektiv bedömning av kommunens samlade kompetens utifrån beslutade prioriteringsgrunder och de förutsättningar som går att tolka av planbeskedsansökan. Kommunen förbehåller sig rätten att prioritera upp projekt som de ser behov av att genomföra för en hållbar tillväxt och stadsutveckling, till exempel projekt som är av stort allmänt intresse och projekt som underlättar eller skapar incitament för en fortsatt utveckling i ett område.

Den sammanställda listan förankras i Samhällsbyggnadsforum och Byggnadsnämnden.

Processen omfattar planbeskedsansökningar som inkommer efter beslut om nya riktlinjer samt detaljplaner som redan givits positivt planbesked men där planläggning inte har inletts. Detaljplaner med underskrivet planavtal eller som på annat sätt bedöms som påbörjade berörs därmed inte av den nya prioriteringsordningen utan kommer fortsätta att handläggas.

En uppföljning över hur detaljplaneavdelningens resurser har varit fördelade inom de olika kategorierna och hur väl det har stämt överens med riktlinjerna ska ske på årsbasis. Utvärdering av prioriteringsgrunderna genomförs på årsbasis och kan resultera i justeringar som ska antas av Byggnadsnämnden.

Riktlinjer för prioritering

Kategorier och prioriteringsgrunder

Riktlinjerna för prioritering utgår från den kategorisering som beslutats om 2018. Vid positivt givet planbesked sorteras planförslaget in i en kategori utifrån faktorerna volym, ändamål och lokalisering (*Volymplan, Centrumfyrkanten, Förtätningsplan femkilometersstaden, Förtätningsplan kommundelarna, Småhusplan, Enskild plan, Plan för verksamhetsmark och Samhällsfunktionsplan*). Kategoriseringen ska göras utifrån vad Avdelningen för Detaljplanering bedömer vara ett realistiskt utfall av planen och inte vad planansökan anger. Preciseringsen i tabellen anger vad respektive kategori omfattar.

För att svara upp mot målsättningarna inom respektive kategori har prioriteringsgrunder tagits fram. Nedan följer en beskrivning av respektive kategori och de prioriteringsgrunder som utgör underlag för att detaljplanen ska ges förtur i plankön. Bedömning av projekt görs enligt angivet under rubrik Prioriteringsprocessen.

Avdelningen för detaljplanering har för avsikt att avsätta resurser för respektive kategori enligt angivet i tabell. Resurstilldelningen speglar inte antalet sökande eller kölängd inom respektive kategori utan är baserat på hur mycket resurser som bedöms behöva tilldelas för att målsättningar om befolkningstillväxt ska kunna uppnås.

Kategori: Volymplan

Precisering	Prioriteringsgrunder	Resurser
Planer där minst 800 bostadsenheter tillskapas. I huvudsak förtätningsplaner eller nya stadsdelar som ansluter till befintlig bebyggelse.	<p>Planer som bidrar till blandstaden* genom funktionsintegration</p> <p>Planer med ett innehåll som utformas i kvartersstruktur</p> <p>Planer som bidrar till blandstaden genom ett tillskott av en boendeform* som saknas i området</p> <p>Planer med hög grad av genomförbarhet*</p> <p>Planer med tät bebyggelse inom stomnätets* influensområde med särskilt fokus på omvandling till stadsgator*</p> <p>Planer som understödjer befintligt utbud och service eller tillskapar nytt utbud och service på platser där det saknas</p> <p>Planer med särskild hållbarhetsprofil*</p> <p>Planer som knyter samman isolerad bebyggelse med övrig tätortsbebyggelse</p>	5-10%

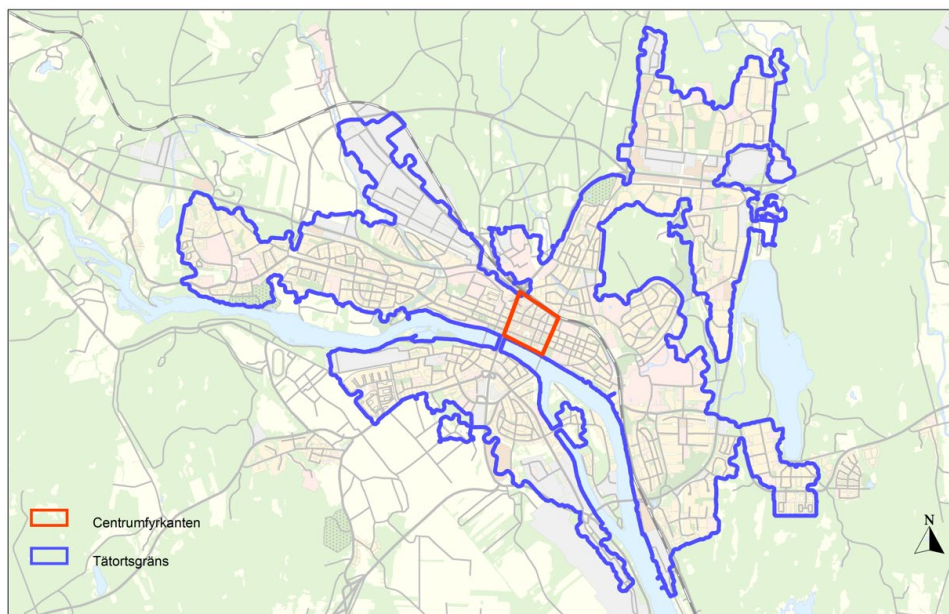
Kategori: Centrumfyrkanten

Precisering	Prioriteringsgrunder	Resurser
Förtätningsplaner inom centrumfyrkanten. Avser planförslag innehållandes såväl bostäder som verksamheter, vilket i det här fallet innebär handel, hotell, hantverk/småindustri, idrott, kultur osv.	<p>Planer som bidrar till blandstaden genom funktionsintegration</p> <p>Planer med ett innehåll som utformas som kvartersstad</p> <p>Planer som bidrar till blandstaden genom att andelen bostäder ökar, och/eller tillskott av en boendeform som saknas i området</p> <p>Planer med hög grad av genomförbarhet</p> <p>Planer med särskild hållbarhetsprofil</p>	15-20%

Kategori: Förtätningsplan femkilometersstaden

Precisering	Prioriteringsgrunder	Resurser
Förtätningsplaner inom Umeå tätortsgräns. Avser planförslag innehållandes såväl bostäder som verksamheter, vilket i det här fallet innebär handel, hotell,	<p>Planer som bidrar till blandstaden* genom funktionsintegration</p> <p>Planer med ett innehåll som utformas i kvartersstruktur</p> <p>Planer som bidrar till blandstaden genom ett tillskott av en boendeform som saknas i området</p> <p>Planer med hög grad av genomförbarhet</p>	20-25%

hantverk/småindustri, idrott, kultur osv.	<p>Planer med tät bebyggelse inom stomnätets influensområde med särskilt fokus på omvandling till stadsgator*</p> <p>Planer som understödjer befintligt utbud och service eller tillskapar nytt utbud och service på platser där det saknas</p> <p>Planer med särskild hållbarhetsprofil</p> <p>Planer som knyter samman isolerad bebyggelse med övrig tätortsbebyggelse</p> <p>Planer som skapar förutsättningar för effektiv användning av infrastruktur genom möjlighet att bygga vidare på eller nyttja befintlig infrastruktur</p>	
---	---	--



Figur 2. Centrumfyrkanten och Umeå tätortsgräns

Kategori: Förtättningsplan kommundelarna

Precisering	Prioriteringsgrunder	Resurser
Förtättningsplaner inom kommundelarnas övriga tätorter. Avser planförslag innehållandes såväl bostäder som verksamheter, vilket i det här fallet innebär handel, hotell, hantverk/småindustri, idrott, kultur osv.	<p>Planer som bidrar till blandstaden* genom funktionsintegration</p> <p>Planer med ett innehåll som utformas i kvartersstruktur</p> <p>Planer som möjliggör ett tillskott av en boendeform som saknas i området</p> <p>Planer med hög grad av genomförbarhet</p> <p>Planer inom kollektivtrafikens influensområde</p>	15-20%

	<p>Planer som understödjer befintligt utbud och service eller tillskapar nytt utbud och service på platser där det saknas</p> <p>Planer med särskild hållbarhetsprofil</p> <p>Planer som knyter samman isolerad bebyggelse med övrig tätortsbebyggelse</p> <p>Planer som skapar förutsättningar för effektiv användning av infrastruktur genom möjlighet att bygga vidare på eller nyttja befintlig infrastruktur</p>	
--	---	--

Kategori: Småhusplan

Precisering	Prioriteringsgrunder	Resurser
<p>Avser planer utanför tätort som innehåller i huvudsak småhusbebyggelse, radhus, kedjehus eller motsvarande boendeform. Planerna ska innehålla minst 10 bostadsenheter.</p>	<p>Planer med hög grad av genomförbarhet</p> <p>Planer inom kollektivtrafikens influensområde</p> <p>Planer som understödjer befintligt utbud och service eller tillskapar nytt utbud och service på platser där det saknas</p> <p>Planer med särskild hållbarhetsprofil</p> <p>Planer som knyter samman isolerad bebyggelse med övrig bebyggelse</p> <p>Planer som skapar förutsättningar för effektiv användning av infrastruktur genom möjlighet att bygga vidare på eller nyttja befintlig infrastruktur</p> <p>Planer som tillskapar bebyggelse i byar längs kollektivtrafikförsörjda stråk</p> <p>Småhusplaner som även innehåller inslag av flerbostadshus exempelvis seniorboende prioriteras före rena småhusplaner</p>	<p>10-15%</p>

Kategori: Enskild plan

Precisering	Prioriteringsgrunder	Resurser
<p>Planer innehållandes ett fåtal eller inga nya bostadsenheter. Det kan handla om t. ex. nya byggrätter för ett fåtal småhus, gårdshus inom befintligt kvarter eller ändring av detaljplan för att möjliggöra om- eller tillbyggnad av befintlig byggnad eller anläggning.</p>	<p>Planer som tillskapar bebyggelse i byar längs kollektivtrafikförsörjda stråk</p> <p>Planer med särskild hållbarhetsprofil</p> <p>Planer som skapar förutsättningar för effektiv användning av infrastruktur genom möjlighet att bygga vidare på eller nyttja befintlig infrastruktur</p>	<p>0-5%</p>

Kategori: Plan för verksamhetsmark

Precisering	Prioriteringsgrunder	Resurser
Omfattar i första hand planer med industri- och logistikändamål. Förädling, omvandling och utökande av befintliga eller etablering av nya verksamhetsområden.	<p>Planer med tillgång till kollektivtrafik</p> <p>Planer med hög grad av genomförbarhet</p> <p>Planer med en hållbarhetsprofil</p> <p>Planer som förhåller sig till beslutade eller genomförda investeringar i infrastruktur, gata, VA</p> <p>Planer med innehåll som tillskapar stort antal arbetstillfällen</p>	10-15%

Kategori: Samhällsfunktionsplan

Precisering	Prioriteringsgrunder	Resurser
Planer som är av samhällsnytta och innehåller samhällsviktiga funktioner*. De funktioner som avses i detta sammanhang beskrivs under rubriken begreppsförklaringar.	Kommunen prioriterar vid behov upp projekt inom denna kategori för att möjliggöra för en hållbar befolkningstillväxt	Ca 10%

Begreppsförklaringar

Blandstad

En *blandstad* är enkelt uttryckt en urban miljö med en hög grad av blandning. Blandningen kan beskrivas genom tre perspektiv.

Funktionsintegration eller funktionell blandning handlar om att samla (integrera) grundläggande funktioner, som bostäder, handel, kontor, verksamheter, service, nöjesliv, parker och offentliga platser osv på samma geografiska plats. I samma område, kvarter eller vertikalt i samma byggnad. Detta är ett planeringsideal som syftar till att skapa ett hållbart stadsbyggande genom att det skapar förutsättningar för hållbart resande, trygghet, minskad segregation och god tillgänglighet idag och i framtiden. Funktionsintegration skapar stadsliv genom att en blandning av funktioner skapar förutsättningar för att grundläggande behov kan omhändertas i närområdet.

Social blandning: Olika grupper av människor (åldersgrupper, inkomstgrupper, sociokulturella grupper etc.) är inte geografiskt separerade utan återfinns i samma byggnader, kvarter eller åtminstone i samma område/stadsdel. Social blandning uppnås genom att skapa olika ägande och upplåtelseformer i anslutning till varandra, men också genom en variation i ålder på byggnader som skapar olika standarder och därmed olika priser på bostäder, vilket krävs för att få en blandad befolkning

Estetisk blandning: Inom ett område finns variation i bebyggelsen åldersmässigt, materialmässigt, stilmässigt etc.

Boendeformer

För att nå målsättningar om blandstaden formulerad i översiktsplanen avseende *social blandning* kan områden som i dagsläget har en homogen befolkningssammansättning behöva tillskott av nya boendeformer för att möjliggöra för andra åldersgrupper, inkomstgrupper och sociokulturella grupper att bosätta sig i samma område. Ett mer diversifierat bostadsutbud skapar även förutsättningar för bostadskarriärer inom det egna området.

Med boendeformer i detta avseende avses i första hand den fysiska formen för boendet, dvs flerbostadshus eller småhus vilket kan regleras i detaljplanen. Men omfattar även upplåtelseformen, dvs formen för

förfogandet över bostaden. I första hand upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

Upplåtelseform regleras inte i detaljplanen vilket innebär att det generellt inte är något som kan utgöra underlag för en prioritering. När kommunen är markägare och tilldelning av marken sker genom markanvisning finns däremot möjlighet för kommunen att styra upplåtelseform. I dessa fall kan det vara aktuellt att prioritera upp planer som bidrar till ökad social blandning.

Genomförbarhet

Gällande projektets genomförbarhet ska en samlad bedömning genom en sammanställning av de risker som är kopplade till projektet genomföras. Det kan gälla risker i form av föroreningar, geotekniska förutsättningar, miljökonsekvenser, trafik, bullerstörningar osv, men också en bedömning av aktörens ekonomiska kapacitet och genomförandeförmåga samt trovärdighet. Hänsyn tas även till om projektet bedöms ha förutsättningar att genomföras i närtid.

Även beaktande av kommunens investeringsplanering kommer att tas i prioriteringsprocessen för att skapa förutsättningar för att projekten ska vara genomförbara i närtid. I särskilda fall kan hänsyn behöva tas till vem som ansökt om detaljplan för att styra mot en någorlunda jämn fördelning mellan olika byggaktörer.

Vid planering på kommunal mark har kommunen större förutsättningar att styra process, innehåll och tidplan för genomförande genom markanvisningsprocessen. För att skapa förutsättningar för en hög grad av genomförbarhet i blandstadsprojekten ska därför minst 50% av detaljplanerings resurser ska avsättas för detaljplaner på kommunens mark.

Samhällsviktiga funktioner

I denna kontext avser samhällsviktiga funktioner verksamheter som är nödvändiga för att samhället ska kunna fungera. Det handlar i många fall om verksamheter som understödjer en befolkningsutveckling och är nödvändiga för att vi ska kunna fortsätta detaljplanera för bostäder och skapa en hållbart växande blandstad.

- Skola, förskola, fritidsverksamhet
- Särskilda boenden, ex vård- och omsorg samt gruppboenden
- Sjukhus och vårdinrättningar, Brand- och polisstation

- Nödvändig infrastruktur, t. ex. kommunala eller statliga vägar, energi-, vatten- och avloppsanläggningar, kollektivtrafikanläggningar m.m.
- Mötesplatser, offentliga rum, parker, rekreativsmöjligheter, idrottsanläggningar, bollplaner, lekplatser

Som en del av förverkligandet av översiktsplanen och skapandet av blandstaden ska detaljplaner med bostads eller kontorsinnehåll också kunna inkludera de samhällsviktiga funktionerna. Men det kan också i många fall vara nödvändigt att ta fram separata detaljplaner för att möjliggöra för dessa behov.

Stomlinjenätets influensområde

Stomlinjenätet utgör basen för Umeå tätorts kollektivtrafik. Stomlinjenätet är ett grovmaskigt nät som sällan förändras och därför upplevs som extra tydligt och pålitligt. I stadstrafikens stomlinjenät och i kommunens tillväxtstråk ska kollektivtrafiken prioriteras för att vara attraktiv och kunna användas av allmänheten till alla vanligt förekommande resor, såsom arbetspendling, varuinköp eller nöjen.

En grundbult för att uppnå den förtätning som följer av tillväxtnålet är att ny tät kvartersbebyggelse planeras längs de stråk som gynnar kollektivtrafiken på bästa sätt. Det som i första hand avses med *stomlinjenätets influensområde* är den del av befolkningen som når stomlinjebuss hållplats inom 500 meter från bostaden.

Idag utgörs stomlinjenätet av busslinje 1, 8 och 9 i Umeå.

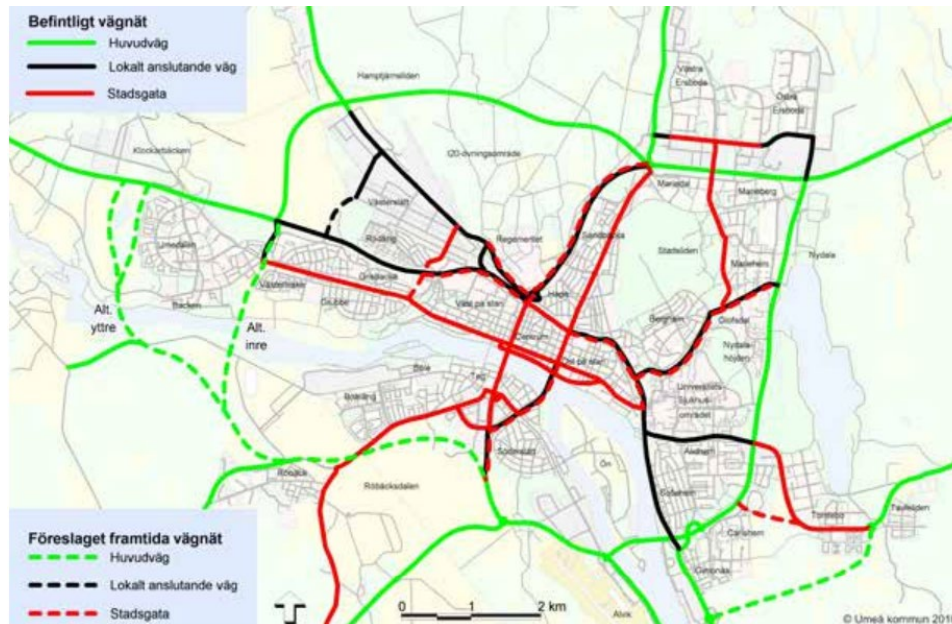
Omvandling till stadsgator

Den nya ringleden runt Umeå ger möjligheter att omvandla befintliga infrastrukturytor i staden. Det finns en stor potential i en effektivare användning av stadens trafikutor och att dessa anpassas till stadsmässiga krav på utformning och funktion. Vägarnas barriäreffekter minskar och nya samband stimuleras.



Översiktsplanen (*fördjupning för Umeå 2011*) har pekat ut ett antal gator i biltrafiksystemet som är eller ska omvandlas till stadsgator (figur 2). Huvudgator och stadsgator ska i högre grad innehålla verksamheter i

bottenvåning än övriga gator. Gemensamt för flertalet av de utpekade stadsgatorna är att de sammanfaller med stombussnätet.



Figur 3. Principer för huvudvägnätet

Särskild hållbarhetsprofil

Alla projekt som genomförs i Umeå ska förhålla sig till den kommunala målsättningen att *Umeås tillväxt ska klaras med social, ekologisk, kulturell och ekonomisk hållbarhet med visionen om 200 000 medborgare år 2050*. Projekt med särskild hållbarhetsprofil avser i det här avseendet projekt som innehållsmässigt lyfter hållbarhetsarbetet utöver det vanliga och kan anses ligga i ”framkant”. Det kan handla om projekt som har en särskild inriktning inom ekosystemtjänstarbete, dagvattenhantering, hållbara färdmedelsval, energi, cirkulär ekonomi, kretslopp, osv Det kan också gälla projekt med särskild inriktning på social eller kulturell hållbarhet. Projekten kan med fördel vara innovativa, men särskild vikt i bedömningen kommer läggas på genomförbarheten. Kommunens bedömning om projektet kommer att genomföras så som det presenteras vid planbeskedansökan är avgörande för hur projektet kommer att prioriteras.



Tjänsteskrivelse

2026-04-30

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00011

Information från planeringsutskottets sammanträden

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information från planeringsutskottets sammanträden den 5 maj 2026 bland annat gällande:

- Remiss: Utredning flygtrafik 2027–2031
- Samråd och remiss av reviderad föreskrift för avfallshantering
- Informationsärenden
 - Grönstrukturprogrammet
 - Mobilitetsnormen
 - Stadsdirektören informerar

Beredningsansvarig/Föredragande

Johanna Söderholm, planchef

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare



Tjänsteskrivelse

2026-04-30

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00133

Information: Policy för jämställdhetsarbete i Umeå kommun

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information om *Policy för jämställdhetsarbete i Umeå kommun* som kommunfullmäktige antog den 24 november 2025, § 255.

Syftet med policy för jämställdhetsarbete i Umeå kommun är att tydliggöra de principer och förhållningssätt som ligger till grund för detsamma. Policyn är tänkt att fungera som ett stöd till framför allt nämnder i förståelsen av hur jämställdhetsarbete kan integreras i den egna nämndens ordinarie arbete. Jämställdhetsutskottet är ansvarigt för policyn och utgångspunkten är det av kommunfullmäktige antagna övergripande inriktningsmålet kring jämställdhet.

Policy för jämställdhetsarbete tydliggör fem bärande principer för jämställdhetsarbete i Umeå kommun:

- Datadrivet jämställdhetsarbete som bygger på kunskap
- Jämställdhetsarbete med utgångspunkt i formulerade problem
- Vikten av samverkan och lösningar över verksamhetsgränserna
- Förståelse av makt och motstånd
- Jämställdhetsarbete är utvecklingsarbete och en del av omställning.

Beredningsansvariga/Föredragande

Annika Dalén, jämställdhetsstrateg

Linda Gustafsson, jämställdhetsstrateg

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

Policy för jämställdhets- arbete i Umeå kommun



Bilden är retuscherad med AI.

Policy för jämställdhetsarbete i Umeå kommun

Antagen av kommunfullmäktige 2025.

Kontakt

Annika Dalén
utvecklingsstrateg jämställdhet
annika.dalen@umea.se

Linda Gustafsson
utvecklingsstrateg jämställdhet
linda.gustafsson@umea.se

Besök vår webbplats: umea.se/jamstalldhet

Foto: Fredrik Larsson, Malin Grönborg, Matilda Audas Björkholm och Bea Holmberg.

Innehållsförteckning

Bakgrund	4
Syfte	4
Omfattning och avgränsning	5
Vilka berörs av policyn?	5
Principer och förhållningssätt.....	6
Datadrivet jämställdhetsarbete som bygger på kunskap	7
Jämställdhetsarbete med utgångspunkt i formulerade problem	7
Vikten av samverkan och lösningar över verksamhetsgränserna	8
Förståelse av makt och motstånd.....	8
Jämställdhetsarbete är utvecklingsarbete och en del av omställning	9
Organisation och ansvar	10
Relaterade styrdokument	10

Bakgrund

Strategi för jämställdhetsarbete antogs av kommunfullmäktige första gången 2011 och reviderades 2017. Uppdateringen 2025 av styrdokumentet syftar till att det fortsatt ska fungera som ett stöd för det strategiska jämställdhetsarbetet i Umeå kommun och arbetet med att tydligare integrera jämställdhetsarbete i ordinarie styr- och ledningssystem. Då Umeå kommun genomgått en omorganisering och antagit en ny styrmodell finns behov av att se över utformningen av ett sådant stöddokument så att det harmoniserar med den nya styrningen. I denna uppdatering ingår också att styrdokumentet går från att vara en strategi till att vara en policy för jämställdhetsarbete i enlighet med det av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för styrande dokument i Umeå kommun.

Syfte

Syftet med policyn är att tydliggöra de principer och förhållningssätt som ligger till grund för Umeå kommuns jämställdhetsarbete.

Policyn är tänkt att fungera som ett stöd till framför allt nämnder i förståelsen av hur jämställdhetsarbete ska integreras i den egna nämndens ordinarie arbete. Jämställdhetsutskottet är ansvarigt för policyn och utgångspunkten är det av kommunfullmäktige antagna övergripande inriktningsmålet kring jämställdhet.

Vad är en policy?

En policy beskriver övergripande förhållningssätt eller principer för kommunen inom ett område. De är översiktliga, generella och hållbara över tid. De lämnar ett stort handlingsutrymme. Kan beslutas av kommunfullmäktige.

[Regler och styrande dokument på umea.se](https://www.umea.se)



Omfattning och avgränsning

Umeå kommun har ett övergripande jämställdhetspolitiskt inriktningsmål, beslutat av Umeå kommunfullmäktige:

Umeå kommun ska skapa förutsättningar för kvinnor och män att ha samma makt att forma samhället och sina egna liv.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål är långsiktiga, används för att skapa riktning och förändring i en avgränsad fråga eller inom ett avgränsat område som är gemensamt för flera kommunala aktörer och kan syfta till att skapa utvecklingskapacitet.

Det jämställdhetspolitiska inriktningsmålet ingår i programmet för social hållbarhet, och programstyrningen fungerar som en konkretisering och inramning av de inriktningsmål som kommunfullmäktige antar. Samtidigt är jämställdhet ett horisontellt perspektiv och en övergripande strategisk fråga som måste genomsyra samtliga program och verksamheter och inte enbart begränsas till ett fokusområde inom ett av flera program.

Jämställdhetsarbetet utgår ifrån kön, men en förståelse för hur andra faktorer än kön spelar in i människors livsvillkor är nödvändig. Jämställdhetsarbete som utgår från det av kommunfullmäktige antagna målet har fokus på en rättvis fördelning av makt och resurser. Det avser alltså inte i första hand rättighetsarbete utifrån ett diskrimineringsperspektiv och har inte fokus på individer utan på maktfördelning och strukturer.

Vilka berörs av policyn?

Policyn omfattar Umeå kommunkoncern. Den kommunala koncernen består av kommunfullmäktige, kommunstyrelse, kommunens nämnder och förvaltningar samt helägda kommunägda bolag. I delägda bolag och andra associationsformer verkar kommunen för att policyn ska tillämpas i tillämpliga delar. Vad som är tillämpliga delar ska avgöras utifrån ägarförhållandena, verksamhetens art och omständigheterna i övrigt.



Principer och förhållningssätt

Jämställdhet handlar om att kvinnor och män ska ha lika rättigheter, möjligheter och skyldigheter inom livets alla områden. Människor ska ha möjlighet att utvecklas utifrån sina egna förhoppningar och inte styras och begränsas av stereotypa föreställningar om kön. Det handlar om att medvetandegöra livsvillkoren för flickor och pojkar, kvinnor och män i vår kommun och att utveckla arbete för att kunna ge en jämställd medborgarservice och vara en drivkraft för ett jämställt samhälle. Vi behöver vara medvetna om risken att könsstereotypa normer och föreställningar kan påverka hur vi bedömer, bemöter och behandlar människor, och insatta i skillnaden mellan könsstereotypa föreställningar och reella skillnader som finns utifrån kön. Kommunen ska vara en pådrivande aktör i jämställdhetsarbetet och har ett viktigt uppdrag i att främja jämställdhet inom organisationen såväl som i samhället i stort.

Att arbeta med att synliggöra maktstrukturer och arbeta för att förändra dem kräver ambition och mod. Umeå kommuns mest framgångsrika satsningar utifrån jämställdhetsperspektiv har blivit framgångsrika för att det har funnits en politisk vilja, stöttande ledning, engagerade medarbetare och att arbetet varit kopplat till verksamhetens uppdrag. Skrivningar om jämställdhet kan därför med fördel ingå i nämndernas grunduppdrag, när det bedöms lämpligt.

Bärande principer för jämställdhetsarbetet i Umeå kommun:

*Datadrivet
jämställdhetsarbete
som bygger på
kunskap.*

*Jämställdhetsarbete
är utvecklingsarbete
och en del av
omställning.*

*Jämställdhetsarbete
med utgångspunkt
i formulerade problem.*

*Förståelse
av makt och
motstånd.*

*Vikten av samverkan
och lösningar över
verksamhetsgränserna.*

Datadrivet jämställdhetsarbete som bygger på kunskap

Kunskap är en central del av jämställdhetsarbetet i Umeå kommun och ökar insikten i vad olika beslut får för konsekvenser för kvinnor respektive män. Individer och organisationer utvecklas då både kvinnors och mäns kunskaper om jämställdhet ökar.

Olika grupper har olika förutsättningar och olika villkor på grund av dessa. Kvinnors och mäns livsvillkor och levnadsförhållanden kan delvis synliggöras genom könsuppdelad statistik där det handlar om att belysa vilka villkor kvinnor och män har i Umeå kommun. Fakta och könsuppdelad statistik utgör en bra början, men för att underlaget ska bli ett verktyg för verklig förändring mot ökad jämställdhet behövs analyser och åtgärder för en jämnare fördelning av makt och resurser samt att skapa förutsättningar för alla att ha samma makt och möjlighet att påverka sin livssituation.

Kunskap om jämställdhet, hur ojämställdhet uppstår och upprätthålls och kan förändras är väsentlig för att kunna bedriva ett förändringsarbete. För att kunna identifiera träffsäkra ojämställdhetsproblem behövs också kunskap om hur andra maktordningar samverkar med kön. Utifrån kunskapen behöver jämställdhetsarbetet organiseras så att det skapas ett institutionellt lärande som stannar kvar i och sprids inom organisationen.

Jämställdhetsarbete med utgångspunkt i formulerade problem

En grundläggande utgångspunkt för jämställdhetsarbetet är att utgå ifrån tydligt formulerade och konkreta problem för att mål och insatser ska svara mot de jämställdhetsproblem som finns, i verksamheten liksom i samhället. I en tydlig problemformulering framgår:

- vad som behöver förändras.
- vem eller vilka som drabbas av problemet.
- vad eller vilka det är som bidrar till att problemet upprätthålls.

Detta innebär att identifiera hur problemet definieras och vilka antaganden som ligger till grund för denna definition, samt att undersöka vilka konsekvenser denna representation av problemet har för olika grupper och individer, inklusive vilka aspekter av problemet som inte tas upp i representationen. Det som lämnas osagt och inte problematiserat kommer inte heller att bli inkluderat i arbetet.

Det är viktigt att prioritera de problem som verksamheten har möjlighet att påverka utifrån sitt mandat och uppdrag och att välja de insatser och förändringar som har störst potential att öka jämställdheten för målgruppen och som kan få största möjliga genomslag i samhället, i linje med det jämställdhetspolitiska inriktningsmålet.



Vikten av samverkan och lösningar över verksamhetsgränserna

Jämställdhetsarbete syftar till att lösa övergripande problem som går över verksamhetsgränserna och där samverkan är en grundläggande förutsättning för att nå framgång. Genom att sätta olika personer med olika expertis runt bordet ställs frågor på nya sätt, vilket motverkar att problem formuleras på samma sätt om och om igen med sikte på lösningar som är möjliga inom den egna verksamheten. Att vara modig och ha ett utmaningsdrivet, samarbetsbaserat och utforskande arbetssätt ska därför vara utgångspunkten för jämställdhetsarbetet, vilket främjar innovation och medskapande mellan verksamheter men också med andra aktörer i den offentliga sektorn, civilsamhället, näringslivet och forskarsamhället. Kommunen fungerar här som ett viktigt föredöme och katalysator för att få fler att delta i jämställdhetsarbetet.

Förståelse av makt och motstånd

Jämställdhet handlar om en jämn fördelning av makt och resurser mellan könen samt att skapa förutsättningar för kvinnor och män att ha samma makt och möjlighet att påverka sin livssituation. Makt kan avse formell makt förvärvad genom exempelvis en viss befattning, men kan även avse möjligheten och privilegiet att formulera både problem och möjliga lösningar, att forma samhället såväl som sitt eget liv. Policyn utgår från ett köns- perspektiv men det är viktigt att i det arbetet vara medveten om att könsmaktsordningen samspelar med andra maktstrukturer som till exempel etnicitet, klass, ålder, funktionsnedsättning, sexuell läggning, könsöverskridande identitet och andra sociala kategorier.

Ifrågasättande av maktfördelning, privilegier och inflytande berör och upprör. Aktivt jämställdhetsarbete innebär en kritisk granskning av den egna verksamheten och möts därför ofta med motstånd. Det är viktigt att berörda verksamheter är medvetna om detta och att det från ledningshåll tydliggörs att det är en prioriterad fråga som syftar till förbättringar för såväl medarbetare som invånare och att stöd erbjuds den eller de personer som ska leda processen.



Detalj av konstverket *Listen!* © Camilla Akraha/Bildupphovsrätt (2025).

Jämställdhetsarbete är utvecklingsarbete och en del av omställning

Jämställdhetsarbete är en integrerad del av omställningsförmågan inom en organisation. För att kunna anpassa sig till förändringar och utveckla hållbara lösningar krävs en aktiv och medveten satsning på jämställdhet. Detta innebär att identifiera och adressera strukturella hinder, samt att utveckla strategier som främjar en rättvis omfördelning av makt och resurser. Jämställdhetsarbete är också ett utvecklingsarbete som bygger på kunskap och kontinuerligt lärande. Genom att samla in och analysera data, samt utbilda medarbetare och ledare, kan organisationen utveckla effektiva strategier som främjar jämställdhet. Det krävs också en vilja att utmana befintliga normer och strukturer, och att vara öppen för nya idéer och perspektiv.

För att arbetet ska leda till resultat behöver det integreras i organisationens verksamhet och processer. Jämställdhetsperspektiv bör finnas med i alla beslut och på alla nivåer. Det är en strategi för lärande och förändring där organisationer utvecklar ett reflekterande och analyserande arbetssätt för att synliggöra och åtgärda ojämställdhet. För detta krävs en organisation med förändringskompetens där ett systematiskt lärande tillåts pågå genom att analysera och driva innovation. Jämställdhetsarbetet bidrar till att höja kvaliteten i verksamheterna och skapa en rättvis fördelning av makt och resurser som på sikt även bidrar till ett mer jämställt samhälle.



Organisation och ansvar

Kommunfullmäktiges jämställdhetsutskott har uppdraget att stötta policyns genomförande, utifrån sitt uppdrag att initiera, granska och följa upp kommunövergripande frågor ur ett jämställdhetsperspektiv, ur jämställdhets-synpunkt bereda ärenden som ska behandlas av kommunfullmäktige, utveckla strategier för att uppnå jämställdhetsmålen samt öka medvetenheten om vikten av ett jämställdhetsperspektiv inom olika politikområden.

Ansvaret för att konkretisera delmål, aktiviteter, åtgärder och indikatorer för arbetet, baserat på principerna i denna policy, ligger på nämnder och verksamheter samt respektive bolagsstyrelse. Jämställdhetsarbetet bör vara en del av verksamhetsplaneringen och följs upp i ordinarie styr- och ledningssystem. Nämnder och bolag som behöver stöd i sitt jämställdhetsarbete kan vända sig till jämställdhetsutskott och till jämställdhetsstrateg.

Umeå kommun har tjänsteresurser som fungerar som stöd i processer kring jämställdhetsfrågor och jämställdhetsintegrering på övergripande nivå samt arbetar med strategiskt utvecklingsarbete i frågorna. Vidare har kommunen personalfunktionen som ansvarar för arbetet med, arbetsgivarfrågor, lönekartläggning samt ärenden som rör diskrimineringslagstiftning.

Relaterade styrdokument

Av kommunfullmäktige fastställt Planeringsdirektiv. [Planering över året på umea.se](https://www.umea.se/planering-over-aret)

Den europeiska deklARATIONEN för jämställdhet mellan kvinnor och män på lokal och regional nivå (CEMR-deklARATIONEN). [CEMR-deklARATIONEN på skr.se](https://www.skr.se/centrala-deklarationer)





Tjänsteskrivelse

2026-05-07

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00137

Detaljplaneavdelningen informerar maj 2026

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden har tagit del av informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får information om:

- Projekt Universitetsstaden
- Detaljplan för Baggböle 3:30 och del av 1:17, BN-2022/02057 (planprocess)
- Marklunds kurva (hopslagna ärenden)
- Detaljplan för Böleå 7:18, BN-2024/00016 (yttrande)
- Detaljplan för Brage 8 och del av Umeå 2:1, BN-2015/00307 (planprocess)
- Planprogram för Umeå C och Stallbacken (inför samråd)

Beredningsansvariga/Föredragande

Johanna Söderholm, planchef

Anna Flatholm, stadsarkitekt

Jens Salander, planarkitekt

Anne Friedrich, planarkitekt

Karin Berggren, enhetschef

SÖDERVIK 1:7

Diariennr: BN-2019/01978

Detaljplan för Södervik 1:7**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Länsstyrelsen beslutar 2026-02-24 enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen att pröva kommunens beslut om att anta detaljplanen. Den prövningsgrund som aktualiserar överprövningen är 11 kap 10 § punkt 3, att detaljplanens genomförande kan antas innebära att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs.

Länsstyrelsen konstaterar att genomförandet av detaljplanen i den utformning som kommunen antagit enligt de modellerade beräkningarna kan antas leda till att status sänks för kvalitetsfaktorn totalfosfor och därmed att miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten Täfteträsket inte följs. Länsstyrelsens bedömning visar på att visst utrymme för nya bostäder finns utan att modellberäkningarna uppvisar en sänkning av status för kvalitetsfaktorn totalfosfor.

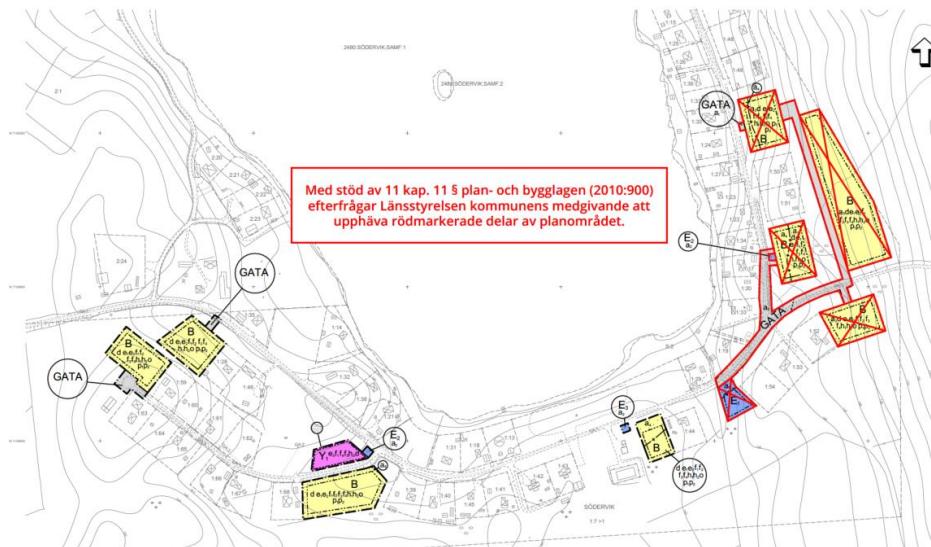
Länsstyrelsens förfrågan om medgivande till att upphäva del av plan

Enligt 11 kap. 11 § PBL ska länsstyrelsen upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser i dess helhet, om beslutet har en sådan innebörd som anges i 11 kap. 10 § andra stycket, PBL. Om kommunen medger det, får beslutet upphävas i en viss del. Länsstyrelsen efterfrågar nu kommunens medgivande till att upphäva rubricerad detaljplan till viss del enligt (röd) markering på bifogad plankarta.

Markeringen avser den östra delen av planområdet, mark som idag är obebyggd och i gällande byggnadsplan reglerad som allmän platsmark för park, allmän platsmark för väg respektive skyddsområde för vattentäkt.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2019/01978



Länsstyrelsen efterfrågar kommunens medgivande till att upphäva rubricerad detaljplan till viss del enligt (röd) markering på bifogad plankarta.

Om kommunen inte lämnar något medgivande till att upphäva rubricerad detaljplan till viss del, kan länsstyrelsen upphäva kommunens beslut att anta rubricerad detaljplan i dess helhet.

Medgivandet bör lämnas av det kommunala organ som har fattat det beslut som prövas av länsstyrelsen. Boverket anger dock att det inte krävs att kommunfullmäktige ska lämna medgivandet för de planer som fullmäktige har antagit, utan att det räcker med ett medgivande av kommunstyrelsen. Länsstyrelsen förfrågan om medgivande kommer att behandlas under kommunstyrelsens sammanträde 2026-06-02, och innan dess i kommunstyrelsens planeringsutskott 2025-05-26.

Bakgrund

Byggnadsnämnden godkände detaljplanen för del av fastigheten Södervik 1:7 2025-12-10. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2026-01-26.

Detaljplanen skapar planmässiga förutsättningar för förtätning i form av avstyckning av upp till 20 tillkommande fastigheter för bostadsändamål. Syftet med detaljplanen är också att säkerställa en hållbar vatten- och avloppslösning för fastigheterna och möjliggöra för uppförande av gemensam spillvattenreningsanläggning. Vidare är syftet att möjliggöra en yta för förråd, sjöbod eller ställplats.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-05

- Kommunfullmäktiges beslut om antagande 2025-01-26 § 20.
- Antagen plankarta, daterad november 2025

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2019/01978

- Länsstyrelsens delbeslut om att pröva detaljplanen, daterad februari 2026
- Länsstyrelsens reviderade förfrågan om medgivande, daterad 2026-04-30
- Reviderad bilaga till Länsstyrelsens förfrågan, daterad 2026-05-04

Beredningsansvariga

Anne Friedrich, planarkitekt
Clara Harlin Persson, enhetschef
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Anne Friedrich, planarkitekt

§ 20

Diarienum: KS-2025/01115

Antagande: Detaljplan för del av Södervik 1:7

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplanen för del av fastigheten Södervik 1:7 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för förtätning i form av avstyckning av upp till 20 tillkommande fastigheter för bostadsändamål. Tillkommande bostäder anpassas till den befintliga bebyggelsen avseende höjd, placering och utformning. Syftet är också att säkerställa en hållbar vatten- och avloppslösning för fastigheterna och möjliggöra för uppförande av gemensam spillvattenreningsanläggning. Vidare är syftet att möjliggöra en yta för förråd, sjöbod eller ställplats.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2022-03-29. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande då planen innebär mindre avsteg från översiktsplanen vilket redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Totalt möjliggör detaljplanen för 20 bostäder i form av småhus. Detaljplanen möjliggör för 3600 m² bruttoarea för bostäder. Planförslaget skapar förutsättningar för en hållbar avloppshantering genom möjlighet till uppförande av gemensam spillvattenreningsanläggning.

Planområdet omfattas av strandskydd. För delar av området avsett för spillvattenreningsanläggning, transformatorstation, teknikhus samt för bostadsändamål belägna söder och öster om Söderviksvägen föreslås strandskyddet upphävas. Planförslaget skapar även förutsättningar för uppförande av förråd, sjöbod eller ställplats.

Övriga frågeställningar som har haft betydande inverkan på detaljplanens utformning är planförslagets påverkan på närliggande sjö Täfteträsket kopplat till MKN vatten.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Samråd/granskning

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

Samråd hölls under perioden 2023-10-06 till 2023-10-27. Granskning hölls under perioden 2025-09-16 – 2025-10-07.

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

- Befintligt E-område för transformatorstation i plankartans västra del har utökats och plankartan har kompletterats med bestämmelse **[E₃]** – Teknikhus.
- Naturmark – har utgått från planförslaget då användningen i huvudsak syftade till att bekräfta befintlig markanvändning vilket inte bedöms vara nödvändig för planens syfte och genomförande.
- Kvartersmark **[B]** - bostäder med korsmark har ersatts med **[Y₁]** - förråd, sjöbod eller ställplats, regleringen och markanvändningen har samma syfte som i granskningen men användningen har justerats för att säkerställa att detaljplanen är juridiskt och tekniskt genomförbar vid dess genomförande.
- Egenskapsbestämmelser för **[Y₁]** har lagts till för att reglera utformning, begränsning av markens utnyttjande, höjd och utnyttjandegrad.

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

Inkomna synpunkter från sakägare har främst berört byggrättens omfattning och storlek, man har lyft önskemål om en utökad byggrätt även för befintliga fastigheter utanför planområdet, så som planförslaget var utformat under samrådet. Planområdet justerades efter samrådet till granskningen till att enbart omfatta tillkommande tomter i området på grund av påverkan på MKN vatten. Det har även inkommit synpunkter gällande kulturmiljöns betydelse, frågor gällande vatten och avlopp samt trafik. Se bemötande av inkomna synpunkter i granskningsutlåtandet.

Antagande av detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige med anledning av att detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2025-12-16

Protokollsutdrag BN 2025-12-10, BN § 286 - godkändplan

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad november 2025
- Planbeskrivning daterad november 2025

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat november 2025
- Samrådsredogörelse daterad maj 2025

Beredningsansvariga

Villiam Brännström, planarkitekt

Anne Friedrich, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande i planeringsutskottet Anne Friedrich, planarkitekt

Planeringsutskottets beslutsordning

Planeringsutskottet bifaller tjänsteskrivelsens förslag.

Kommunstyrelsens beslutsordning

Kommunstyrelsen beslutar enligt planeringsutskottets förslag.

Kommunfullmäktiges beslutsordning

Följande yttrar sig: Mikael Berglund, Davis Kaza, Robert Axebro och Ulrik Berg.

Umeå kommun
Kommunfullmäktige

Protokollsutdrag
2026-01-26

Yrkanden

Mikael Berglund (S), Robert Axebro (C) och Ulrik Berg (M) – Bifall till kommunstyrelsens förslag.

Davis Kaza (AP) – Avslag till kommunstyrelsens förslag.

Propositionsordning som godkänns

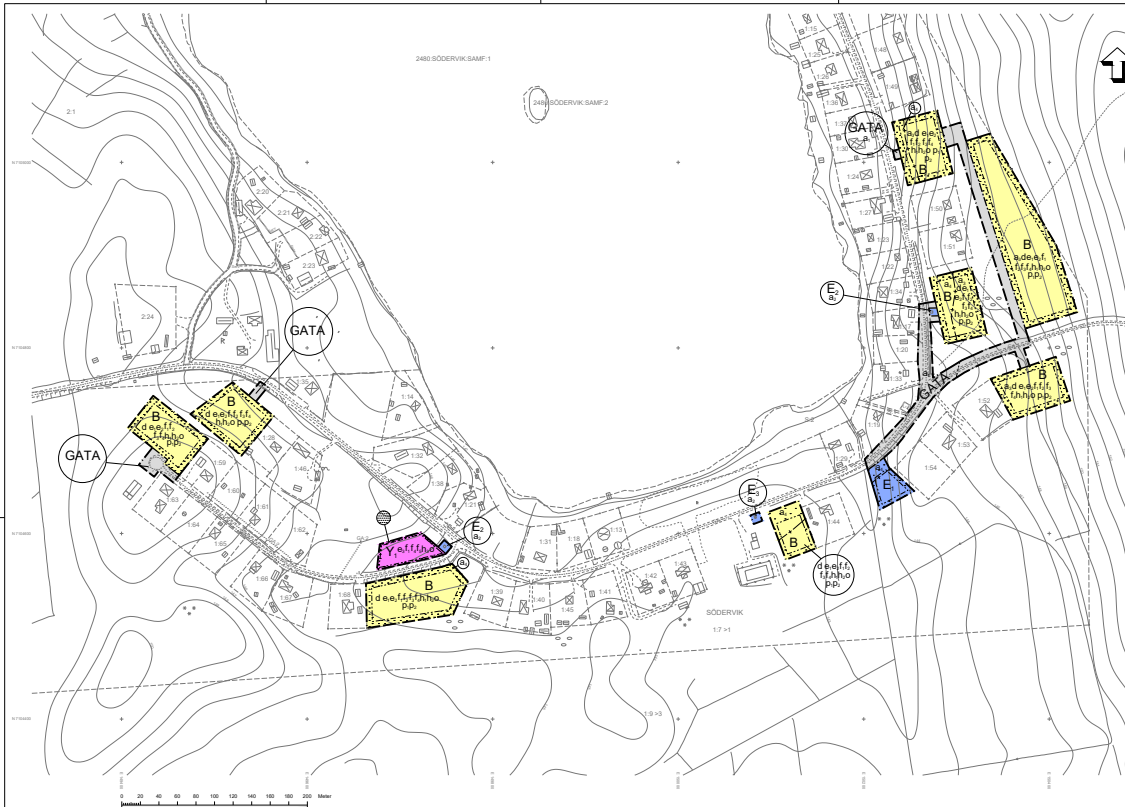
Bifall mot avslag till kommunstyrelsens förslag. Ordföranden finner att kommunfullmäktige beslutar att bifalla kommunstyrelsens förslag.

Beslutet ska skickas till

Kommunfullmäktiges beslut skickas till detaljplanering@umea.se

Detaljplanering expedierar därefter beslutet till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare som har yttrat sig



PLANBESTÄMMELSER

Färgerna gäller även detaljplaner med ändrade tekniska bestämmelser. Endast angivet ändring och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planeringsgränns
- Användningsgränns
- - - - - Egenskapsgränns
- - - - - Sekundär egenskapsgränns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA Gata
- Kvartermark
- B Bostäder
- E E Teknisk anläggning för oplysningsverksamhet
- EP EP Trafikplaneringsområde
- T Teknisk
- F F Företag, utställe eller saluhandling

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphåvande av strandskydd

a. Strandskyddet är upphävt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS

Höjdnedsänkning

Höjdnedsänkning är enligt för den allmänna platsen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Märken för minsta bredd med byggnad

Fastighetsstorlek

f Minsta fastighetsstorlek är 1000 m²

Höjd på byggnadsverk

h. Högesta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4 meter

n. Högesta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 meter

h. Högesta byggnadshöjd är 3 meter

Placering

p. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

n. Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

Takvinkel

t. Största takvinkel är 30° grader

Upphåvande av strandskydd

a. Strandskyddet är upphävt.

n. Strandskyddet är upphävt

Utformning

u. Fasad ska utformas av trä

v. Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak

Endast en huvudbyggnad per fastighet

f. Byggnad ska utformas i träsnitt

Byggnad ska utformas med sadeltak

Utnyttjandegrad

x. Största kvadratmeter för huvudbyggnad är 100 kvadratmeter per fastighet

n. Största kvadratmeter för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter per fastighet

Största byggnadsareal är 60 m² per fastighet

Villkor för startbesked

Startbesked för inlämnande av byggsked ska lämnas till kommunen

Upphåvande av strandskyddet ska vara tillstånd

GENOMFÖRANDE

Genomförandebestämmelser är 60 meter över hela planområdet och gäller gälla 9 o.m. laga kraft

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Skala 1:2000

2480 SÖDERVIK SAMF 1

2480 SÖDERVIK SAMF 2

TECKNINGSLÄSNING

— Planeringsgränns

--- Användningsgränns

- - - - - Egenskapsgränns

- - - - - Sekundär egenskapsgränns

GATA Gata

Kvartermark

B Bostäder

E E Teknisk anläggning för oplysningsverksamhet

EP EP Trafikplaneringsområde

T Teknisk

F F Företag, utställe eller saluhandling

a. Strandskyddet är upphävt.

n. Strandskyddet är upphävt

u. Fasad ska utformas av trä

v. Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak

Endast en huvudbyggnad per fastighet

f. Byggnad ska utformas i träsnitt

Byggnad ska utformas med sadeltak

x. Största kvadratmeter för huvudbyggnad är 100 kvadratmeter per fastighet

n. Största kvadratmeter för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter per fastighet

Största byggnadsareal är 60 m² per fastighet

Startbesked för inlämnande av byggsked ska lämnas till kommunen

Upphåvande av strandskyddet ska vara tillstånd



Antagandehandling
Till gällande lag
- Planbeskrivning

Beslut
Antagande
Laga kraft
Vidaregående

Detaljplan för del av fastigheten Södervik 1:7 inom Södervik i Umeå kommun, Västerbottens län Umeå kommun, Detaljplanering, november 2025



Länsstyrelsen
Västerbotten

Förfrågan

1 (4)

Datum
2026-04-30

Diarienummer
2087-2026

Umeå kommun
detaljplanering@umea.se

Förfrågan om kommunens medgivande inför prövning enligt 11 kap. 11 § plan- och bygglagen gällande antagen detaljplan

Kommunens ärendenummer: BN-2019/01978

Bakgrund

Länsstyrelsen beslutade 2026-02-24 enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen att pröva kommunens beslut om att anta detaljplanen för Del av Södervik 1:7 i Umeå kommun. Den prövningsgrund som aktualiserade överprövningen var 11 kap 10 § punkt 3, att detaljplanens genomförande kan antas innebära att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Beslut om överprövning grundade sig i att kommunens beräkningar visade på en liten marginal till att ett genomförande av antagen detaljplan skulle innebära att statusen sänktes för kvalitetsfaktorn totalfosfor samt att det inte framgick tydligt hur kommunen avsåg säkerställa att en sänkning av status inte skulle ske.

2026-03-20 hölls ett möte med Länsstyrelsen Västerbotten och kommunen där Länsstyrelsen presenterade vilket behov av komplettering som fanns för att kunna bedöma detaljplanens påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten. Detta skickades sedan även skriftligt till kommunen. 2026-04-13 lämnade kommunen in begärd komplettering.

Bedömning

Under överprövningen har Länsstyrelsen granskat det kompletterande material som kommunen inkommit med, men också genomfört egna modellberäkningar utifrån SLUs bedömningsverktyg. Det kan konstateras att kommunen inte använt samma dataunderlag som Länsstyrelsen vid beräkningar och resultaten skiljer sig därför åt. Länsstyrelsen menar att dataunderlaget behöver vara för samma tidsperiod som använts vid statusklassning (vattenförvaltningscykel 4) och att det därför är data

från 2019-2024 som ska användas. Kommunen har utgått från data från tidsperioden 2020-2023 och då beräknat att 24 hushåll är möjliga.

Efter genomgång av materialet konstaterar Länsstyrelsen att genomförandet av detaljplanen i den utformning som kommunen antagit enligt de modellerade beräkningarna kan antas leda till att status sänktes för kvalitetsfaktorn totalfosfor och därmed att miljökvalitetsnormen för vattenförekomsten Täfteträsket inte följs.

Länsstyrelsens bedömning visar på att visst utrymme för nya bostäder finns utan att modellberäkningarna uppvisar en sänkning av status för kvalitetsfaktorn totalfosfor. Detta förutsätter dock, så som kommunen beskrivit, att tillkommande enskilda avlopp anläggs med hög skyddsnivå. Kommunen har beslutat att komplettera sitt kartsikt över skyddsnivåer för avlopp, så att det blir tydligt att krav på hög skyddsnivå gäller för hela avrinningsområdet. Detta bedömer Länsstyrelsen som en lämplig åtgärd.

Både Länsstyrelsen och kommunen konstaterar samtidigt att fler enskilda avlopp minskar marginalen till sänkt status. I nuläget har ingen helhetsbedömning gjorts med beaktande av hur befintlig bebyggelse kan komma att förändras över tid. Att fler befintliga bostäder övergår till permanentboende eller befintliga avlopp byts till avlopp av bättre standard är exempel på faktorer som kan påverka status för näringsämnen, både i positiv och negativ riktning. Det blir därför viktigt att kommunen fortsatt arbetar för att bibehålla vattenförekomstens höga status för kvalitetsfaktorn näringsämnen ur ett avrinningsområdesperspektiv.

Sammantaget gör alltså Länsstyrelsen bedömningen att det krävs att del av detaljplanen upphävs för att inte detaljplanens genomförande ska leda till att status sänks för kvalitetsfaktorn totalfosfor för miljökvalitetsnormen för Täfteträsket. Med data för vattenförvaltningscykel 4, 2019-2024 finns utrymme för maximalt 12 ytterligare hushåll innan status sänks. Länsstyrelsen begär härmed ett svar på förfrågan om kommunens medgivande att, efter prövning, upphäva del av rubricerad detaljplan i enlighet med bifogad handling.

Förfrågan

Enligt 11 kap. 11 § PBL ska Länsstyrelsen upphäva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser i dess helhet, om beslutet har en sådan innebörd som anges i 11 kap. 10 § andra stycket, PBL. Om kommunen medger det, får beslutet upphävas i en viss del. Länsstyrelsen efterfrågar nu kommunens medgivande till att upphäva rubricerad detaljplan till viss del enligt (röd) markering på bifogad plankarta. Markeringen avser den östra delen av planområdet, mark som idag är obebyggd och i gällande byggnadsplan reglerad som allmän platsmark för park, allmän platsmark för väg respektive skyddsområde för vattentäkt. En mindre del av området (i sydväst) är inte sedan tidigare planlagd.

Medgivandet bör lämnas av det kommunala organ som har fattat det beslut som prövas av länsstyrelsen. *(Boverket anger dock att det inte krävs att kommunfullmäktige ska lämna medgivandet för de planer som fullmäktige har antagit, utan att det räcker med ett medgivande av kommunstyrelsen).*

Om kommunen inte lämnar något medgivande till att upphäva rubricerad detaljplan till viss del, kan Länsstyrelsen upphäva kommunens beslut att anta rubricerad detaljplan i dess helhet. En kopia av kommunens medgivande ska skickas in till Länsstyrelsen Västerbottens län:

vasterbotten@lansstyrelsen.se

Ange länsstyrelsens dnr 2087-2026 i er komplettering.

Senaste svarsdatum: 2026-06-12

För att göra medgivande i ärendet använd länsstyrelsens e-tjänst: [Komplettering eller yttrande i ärendet](#)

Om länken inte fungerar hittar man alla e-tjänster under länsstyrelsens hemsida. Se "E-TJÄNSTER OCH BLANKETTER" och välj "Komplettering eller yttrande i ärendet"

I e-tjänsten ska följande uppgifter anges:

Länsstyrelse: Västerbottens län

Diarienummer: 2087-2026

Bilagor till denna förfrågan:

Länsstyrelsen Västerbotten

Förfrågan

4 (4)

2026-04-30

2087-2026

1. Plankarta med förslag till upphävande av detaljplanen till viss del

Vänliga hälsningar

Sara Stomfelt

Planarkitekt



**Länsstyrelsen
Västerbotten**

Singeln 1

Diariennr: BN-2020/01940

Planprogram för Singeln 1

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden avslutar ärendet för Planprogram för Singeln 1 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendebeskrivning

I samband med planbesked år 2020 för fastigheten Singeln 1 gav byggnadsnämnden Detaljplanering i uppdrag att: *"utreda omfattningen av ett planprogram för handelsområdet och återkoppla till nämnden."*

Syftet var att möjliggöra en successiv omvandling mot en mer stadsmässig karaktär och säkerställa strukturer för gator, grönska och tillgänglighet.

Detaljplans bedömning

Detaljplanering har sett över förutsättningarna ett planprogram för aktuellt handelsområde i enlighet med nämndens uppdrag från 2020.

Bedömningen visar att trafiksystemet i området, inklusive anslutningar till statligt vägnät, är nära kapacitetstaket vilket gör att det i dagsläget saknas utrymme för ytterligare exploatering. Eftersom trafikfrågan är dimensionerande för hur området kan utvecklas, saknas de grundläggande förutsättningarna för att i detta skede rama in planprogrammets omfattning och geografiska avgränsning. Att utreda vilka frågor ett planprogram ska hantera bedöms därför som förtida. Först när en långsiktig lösning för trafikflödena är framtagen i samråd med Trafikverket bedöms det möjligt att fastställa vilka frågor som bör utredas och vad som bör omfattas av ett framtida planprogram.

Fortsatt hantering

Detaljplanering anser härmed att uppdraget att utreda omfattningen av ett planprogram är utfört och att nämnden har fått den begärda återkopplingen. Frågan om områdets utveckling kan aktualiseras på nytt när de strategiska trafikförutsättningarna är klarlagda. Ett framtida arbete med planprogram kräver då en ansökan om detaljplan.

Detaljplanering föreslår därmed att Byggnadsnämnden avslutar ärendet för Planprogram för Singeln 1.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2020/01940

Beredningsansvariga

Clara Persson Harlin, enhetschef
Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Clara Persson Harlin, enhetschef

Länsmannen 1

Diariennr: BN-2020/00152

Detaljplan för Länsmannen 1 m.fl.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplanen för fastighet Länsmannen 1 m.fl. enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att bidra till en framtida stadsutveckling kring Tegs centrum genom förtätning och med bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Hänsyn ska tas till de stadsbildsmässiga och kulturhistoriska värden som finns i området. Vidare är syftet att säkerställa ytor som kan användas för lek och utevistelse genom att bilparkering anordnas i underjordiskt garage.

Ärendebeskrivning

Arbetet med att upprätta detaljplanen påbörjades av Umeå kommun, Detaljplanering 2024-10-30.

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Ett genomförande av planen möjliggör ett flerbostadshus inom planområdet som uppskattningsvis kan rymma 35 bostäder. Den friyta som behövs till bostäderna inryms inom fastigheten genom att bilparkeringar anordnas i ett garage under mark.

Förtätning med bostäder inom fem kilometer från centrum och universitetsområdet stämmer väl överens med intentionerna i gällande översiktsplan *Fördjupning för Umeå (antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016)*. Planområdet omfattas även av stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden (2018)* i vilket det anges att de befintliga kvarteren i centrala Teg kan förtätas med nya bostäder och verksamhetslokaler som tillsammans skapar en attraktiv blandstad. Planområdet är beläget i anslutning till Tegs centrum, där bland annat Tegs kyrka ligger, och de kvarter som enligt stadsutvecklingsprogrammet är lämpliga för förtätning.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2020/00152

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och handläggs med standardförfarande.

Samråd/Granskning

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

Planen har handlagts med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-11-21 – 2025-12-12 samt granskning under tiden 2026-03-06 – 2026-03-20. Samrådsmöte hölls den 3 december 2025.

Av de synpunkter som har inkommit under samråds- och granskningstiden har ett granskningsutlåtande upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Av utlåtandet framgår bl.a. att det finns synpunkter kring den föreslagna bebyggelsens höjd och oro för möjlig skuggning.

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-04-27

Antagandehandlingar

- Plankarta daterad maj 2026
- Planbeskrivning daterad maj 2026

Övriga handlingar

- Granskningsutlåtande daterat april 2026
- Samrådsredogörelse daterad februari 2026

Beredningsansvariga

Veronica Classon, planarkitekt

Johanna Söderholm, planchef

Föredragande

Veronica Classon, planarkitekt

Beslutet med handlingar ska skickas till

- Sökande
- Länsstyrelsen
- Sakägare som yttrat sig

Detaljplan för fastigheten Länsmannen 1 m.fl. inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Länsmannen 1 m.fl. har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering. Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att bidra till en framtida stadsutveckling kring Tegs centrum genom förtätning och med bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Hänsyn ska tas till de stadsbildsmässiga och kulturhistoriska värden som finns i området. Vidare är syftet att säkerställa ytor som kan användas för lek och utevistelse genom att bilparkering anordnas i underjordiskt garage.

Samråd och granskning

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-11-21 – 2025-12-12 samt granskning under tiden 2026-03-06 – 2026-03-20. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet. Respektive yttrande följs av en kommentar som redogör för kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna.

Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande med diarienummer 10603-2025 daterat 2025-12-08.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att bidra till en framtida stadsutveckling kring Tegs centrum genom förtätning och med bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Hänsyn ska tas till de stadsbildsmässiga och kulturhistoriska vär-

den som finns i området. Vidare är syftet att säkerställa ytor som kan användas för lek och utevistelse genom att bilparkering anordnas i underjordiskt garage.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

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

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Swedavia

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport.

Swedavia önskar dock att framföra följande:

- Swedavia ser positivt på att riksintresset och flygplatsens hinderytor lyfts i planbeskrivningen.
- Swedavia ser positivt på att planbeskrivningen kompletterats med information om påverkansområdet för system för kommunikation, navigering och övervakning (CNS).

Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter i denna granskning.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

Planfrågor som berör Lantmäterimyndighetens kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta/omforma/utöka gemensamhetsanläggningar för vägar och hamnar.

Vid genomgång samråds-/granskningshandlingar (daterade mars 2026) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta med bestämmelser

Bör använda prickmark, är välkänt och inarbetat samt tydligare än "ö".
Bör använda kryssad mark i stället för s2. Kryssad mark är välkänt, inarbetat och tydligare än s2.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen står det att det skall byggas 35 bostäder, stämmer antalet?

Information

I de frågor där planen enligt Lantmäterimyndigheten mening måste förbättras kan Lantmäterimyndigheten hjälpa till i arbetet.

Kommentar

Motiv till planens bestämmelser finns i planbeskrivningen. Bestämmelserna s och ö följer Boverkets planbestämmelsekatalog. Hur många lägenheter som inryms i det planerade flerbostadshuset är inget som regleras i detaljplanen. Det angivna antalet är en uppskattning, vilket anges i planbeskrivningen.

Detaljplaneavdelningen förutsätter att skrivelsen om att avstycka föreslagna tomtplatser och inrätta/omforma/utöka gemensamhetsanläggningar för vägar och hamnar av misstag har medföljt yttrandet och vi vill förtydliga att detaljplanen inte berör de frågorna.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskydd har inget att erinra vid granskningskedet av Länsmannen 1.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Tekniska nämnden/Gator och parker

Tjänstemannayttrande på delegation från Tekniska Nämnden

Trafik och gata

Inga synpunkter

Park och natur

Inga synpunkter

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Brand- och räddningsnämnden/brandförsvaret

Umeåregionens brandförsvaret har följande synpunkter på planförslaget.

Utrymningsförutsättningar

Planförslaget möjliggör uppförande av kontor/bostäder i upp till 4 våningsplan.

Möjligheten till utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får endast användas i byggnader där öppningens underkant ligger högst 23 meter över marknivån. Upp till 11 meter är bärbar utskjutsstege godkänt. Över 11 meter och upp till maximalt 23 meter krävs höjdfordon. Uppställningsplatser för höjdfordonen behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

Uppställningsplatser medför hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen. Utformningen medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatserna faller ofta i praktiken.

Umeåregionens brandförsvaret rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Underjordiskt garage

Om räddningsvägar/uppställningsplatser placeras ovan eventuellt underjordiskt garage måste bjälklag dimensioneras för räddningsfordon.

Notering avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader

Ur brandskyddssynpunkt ska det vara minst 8 meter mellan byggnader för att inte krav på brandteknisk avskiljning ska föreligga. Detta är värt att uppmärksamma i planprocessen, så att de blir kända för sökanden i ett tidigt skede.

Kommentar

Detaljplaneavdelningen förutsätter att skrivelsen om att planförslaget möjliggör uppförande av kontor av misstag har medföljt yttrandet och vi vill förtydliga att detaljplanen inte möjliggör uppförande av kontor.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Umeå energi AB

Umeå energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, fjärrkyla-, el- eller bredbandsledning.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Vakin, Umeå vatten och avfall AB

Vatten och avlopp

Vakin har inget att erinra.

Avfall och återvinning

Enligt planbeskrivningen kommer angöring för sopbilen att ske från Länsmansvägen. Vakin förordar en angöringsficka för sopbilen där sopbilen kan ha sin uppställningsplats om sophämtning ska ske från Länsmansvägen. Vid soppbilens uppställningsplats måste sopbilen kunna utföra tömningarna obehindrat utan att hindra trafiken i området. Uppställningsplatsen behöver vara minst 3,5 m bred, 15 lång och längs hela transportvägen, fram till soppbilens uppställningsplats, ska det vara fri höjd på minst 4 meter. Snövalar får inte inkräkta på transportvägens bredd och transportvägen ska vara halkbekämpad vintertid. Träd och annan växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller den fria höjden.

Dragvägen från soprummet fram till bilen ska vara så kort som möjligt, max 10 m. Dragvägen ska inte ha kanter eller andra hinder samt hållas halk- och snöfri. Innan soprummet tas i drift behöver det besiktas av Vakin. Vakin avgör om dragväg är möjlig. I annat fall behöver soptunnorna ställas ut på trottoaren inför tömning

Miljörum behöver dimensioneras för varannan veckas hämtning samt ska rymma sortering för mat- och restavfall, förpackningar av glas (färgat och ofärgat), plast, metall och papper samt returpapper. Säkerställ att de tänkta miljörummet är dimensionerat för detta. För att bedöma hur stort miljörummet behöver vara ska det dimensioneras utifrån antalet lägenheter, dess storlek och eventuella verksamheter som ska nyttja soprummet. Som hjälp med beräkning av yta som krävs för soptunnorna finns Vakins dimensioneringsmall på Vakins hemsida. Den är anpassad för byggnation av miljörum men kan nyttjas för att ta reda på hur stor yta som soptunnorna kräver. För utformning av soprum se Vakins anvisningar om avfall och återvinning.

I övrigt samma synpunkter som yttrades i samrådsskedet.

Kommentar

Angöringsfickor är vanligtvis inte något som regleras i en detaljplan. Det skulle också vara svårt att få plats med en angöringsficka på Länsmansvägen med gatans nuvarande mått. Att lösa in fastighetsmark och bygga om gatan skulle medföra stora kostnader för kommunen som troligen inte står i proportion till den föreslagna exploateringen omfattning. Eftersom det rör sig om en s.k. frimärksplan på en liten fastighet (1 500 kvm) så går det inte heller att skapa möjlighet för sopbilen att köra in på fastigheten och vända. Med tanke på nämnda omständigheter är den enda lösning som bedöms möjlig i det här fallet att avfallshämtaren stannar på körbanan. Länsmansvägen är en lågtrafikerad gata och uppfattningen är hämtningen fungerar på motsvarande sätt på intilliggande fastigheter idag.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 1

Först skulle jag vilja framföra att jag ser positivt på att det byggs på länsmannen 1, då det idag är en ödetomt. När jag köpte mitt parhus 2015 så var valet lätt då denna fastighet hade sol hela dagen och hela kvällen. Då detta är väldigt viktigt för mig och värdet på min fastighet vill jag att ni säkerställer att byggnadshöjden inte överskrider den nivå som behövs för att jag ska ha sol hela dagen, min grova uppskattning är att byggnaden inte får överskrida tre våningar. Vi har också försökt att få tillstånd att bygga högre och därför förstår jag inte varför tomtens mitt emot kan få tillstånd för högre. Jag förutsätter att ni bemöter mig på samma sätt som de nya exploaterarna. Om ni mot förmodan godkänner mer än tre våningar förutsätter jag att ni kompenserar oss som får lägre marknadsvärde på bostaden och i längden måste flytta då det inte uppfyller det krav jag har på min bostad. Ett sätt att kompensera, om den nya byggnaden blir högre än tre våningar, är att ni bekostar en höjning av vår tredje våning till plattak så att jag fortsättningsvis kan njuta av solen som var anledningen till att köpte denna fastighet.

Kommentar

Fastighetsägaren inkom med ett liknande yttrande i samrådsskedet. I samrådsredogörelsen finns en kommentar om den planerade bebyggelsens höjd och anpassningen till omgivande bebyggelse.

Angående synpunkten att deras fastighet skulle kunna påverkas av skuggning av tillkommande bebyggelse så besvarades det i samrådsredogörelsen på följande sätt: *En sol- och skuggstudie har tagits fram som underlag till detaljplanen. Studien har utgått från den maximala bygggrätt som detaljplanen medger och redovisar skuggningen i närområdet under representativa tidpunkter på dagen vid vår-, höstdagjämning och högsommar. Studien visar att skuggning av intilliggande fastigheter kommer att vara marginell. Den berörda fastigheten påverkas inte av skuggning på de aktuella klockslagen i sol- och skuggstudien. En viss skuggning är något man får räkna med i en stad av Umeås storlek och det är inget som innebär en betydande olägenhet.*

I en detaljplan prövas det som ansökan omfattar och huruvida det är en lämplig användning av marken på den aktuella platsen. Frågorna om eventuella om- eller nybyggnationer som fastighetsägaren tar upp i sitt yttrande avseende den egna fastigheten är inget som hanteras inom detaljplanen. Åtgärderna kan prövas i en ansökan om planbesked eller i en bygglovsansökan.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

Ändringar efter granskning

Plankarta

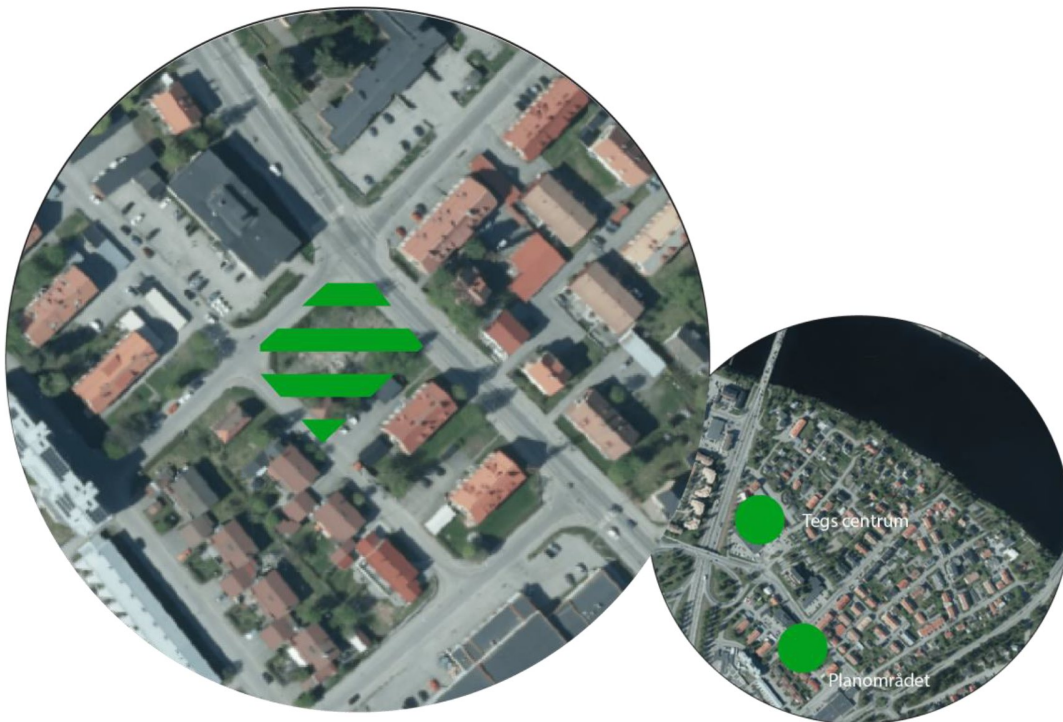
- Redaktionella ändringar.

Planbeskrivning

- Redaktionella ändringar.

Detaljplan för fastigheten Länsmannen 1 m.fl.

inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län



Planbeskrivning – antagandehandling

Maj 2026, Diarienummer: BN-2020/00152

Gällande lagstiftning: PBL 2010:900 BFS 2020:5 BFS 2020:6 BFS 2020:8	Planen påbörjad: 2024-10-30	Antagen:	Laga kraft:	Aktnummer:
--	--------------------------------	----------	-------------	------------

Innehållsförteckning

Detaljplaneprocessen	4
Om detaljplaner.....	4
Planens syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Plandata.....	5
Planens huvuddrag.....	6
Planförfarande.....	6
Planhandlingar.....	7
Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden.....	7
Kommunala ställningstaganden	7
Övriga underlag	13
Ställningstaganden enligt miljöbalken.....	13
Hushållningsbestämmelser	13
Miljökvalitetsnormer	14
Strandskydd	16
Planeringsförutsättningar.....	17
Mark- och vattenanvändning.....	17
Stads- och landskapsbild	17
Kulturmiljö	19
Naturmiljö	23
Geotekniska förhållanden	23
Social miljö	23
Kommunikationer.....	24
Teknisk försörjning.....	25
Hälsa och säkerhet	25
Förändringar och konsekvenser	31
Mark- och vattenanvändning.....	31
Stads- och landskapsbild	31
Kulturmiljö	35
Naturmiljö	36
Geotekniska förhållanden	36
Grundvatten	36
Social miljö	37

Kommunikationer	38
Teknisk försörjning.....	39
Hälsa och säkerhet	40
Genomförandefrågor.....	46
Organisatoriska frågor	46
Fastighetsrättsliga frågor	47
Tekniska frågor.....	47
Ekonomiska frågor	47
Upplysningar.....	48
Samrådsrets	48
Medverkande	49
Källor.....	50
Bilaga	51
Planbestämmelser med lagstöd	51

Detaljplaneprocessen

Om detaljplaner

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen.

En detaljplan kan handläggas med standardförfarande, begränsat standardförfarande, utökat förfarande eller samordnat förfarande.

Detaljplaneprocessen för standardförfarande beskrivs nedan.



Samråd

Samråd av planförslaget sker med 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. Samrådstiden är inte reglerad för standardförfarande.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av Byggnadsnämnden eller Kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att bidra till en framtida stadsutveckling kring Tegs centrum genom förtätning och med bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Hänsyn ska tas till de stadsbildsmässiga och kulturhistoriska värden som finns i området. Vidare är syftet att säkerställa ytor som kan användas för lek och utevistelse genom att bilparkering anordnas i underjordiskt garage.

Beskrivning av detaljplanen

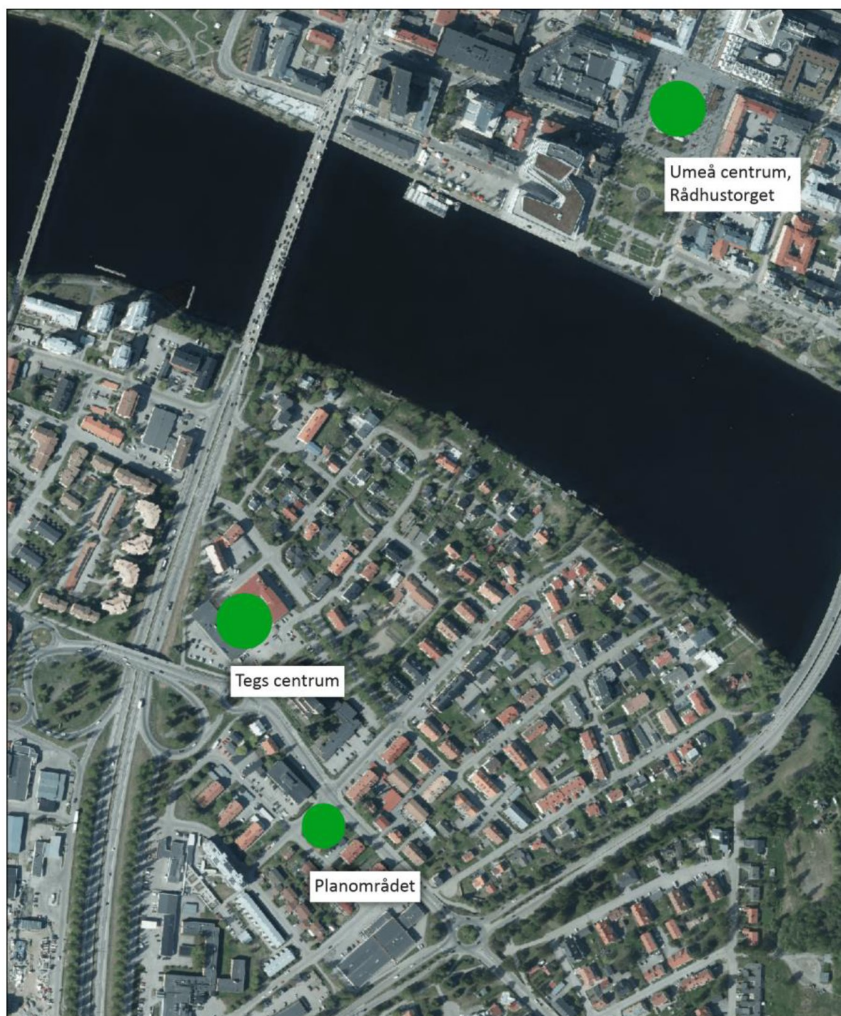
Plandata

Stadsdel: Teg

Planområdets area: 1 500 m²

Avstånd till Rådhusorget: 900 m

Markägoförhållanden: Privat ägo



Översiktskarta över planområdet, Tegs centrum och Rådhusorget.

Planens huvuddrag

Detaljplanen syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Ett genomförande av planen möjliggör ett flerbostadshus inom planområdet som uppskattningsvis kan rymma 35 bostäder. Den friyta som behövs till bostäderna inryms inom fastigheten Länsmannen 1 genom att bilparkeringar anordnas i ett garage under mark.

Förtätning med bostäder inom fem kilometer från centrum och universitetsområdet stämmer väl överens med intentionerna i gällande översiktsplan *Fördjupning för Umeå (antagen av kommunfullmäktige 2011, aktualitetsförklaring 2016)*. Planområdet omfattas även av stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden (2018)* i vilket det anges att de befintliga kvarteren i centrala Teg kan förtätas med nya bostäder och verksamhetslokaler som tillsammans skapar en attraktiv blandstad. Planområdet är beläget i anslutning till Tegs centrum där bland annat Tegs kyrka ligger.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och handläggs med standardförfarande.

Kvartersmark

Planen reglerar kvartersmark i form av användningen bostäder.

Allmän platsmark

I anslutning till planområdet finns allmän platsmark i form av gata. Planen reglerar en mindre del av den allmänna platsmarken och bekräftar därigenom den befintliga användningen gata. De fastigheter som ingår i området för gata är delar av fastigheterna Västerteg 4:33, Västerteg 8:71, Västerteg 34:1, Västerteg 34:4 och Västerteg 36:2 (område 6 och område 7).

Vattenområde

Planen berörs inte av något vattenområde.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande

Aktuell detaljplan handläggs med standardförfarande eftersom förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande kan heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag

- Undersökning av betydande miljöpåverkan, oktober 2024.
- Vägtrafikbullerutredning, maj 2025.
- Grundkarta, januari 2026.
- Fastighetsförteckning, januari 2026.
- Samrådsredogörelse, februari 2026.
- Granskningsutlåtande, april 2026.

Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan, fördjupningar och tematiska tillägg

Umeå kommuns översiktsplan *Översiktsplan Umeå kommun - vägvisning till planens delar, teman och aktualitet* (antagen av kommunfullmäktige 2018) anger som mål att Umeå kommun ska ha 200 000 invånare år 2050. Översiktsplanen förmedlar ett antal strategier för hur Umeå ska växa hållbart. Tillväxten ska så långt som möjligt ske inom en radie om fem kilometer från centrum eller universitetsområdet, den så kallade "femkilometersstaden". Detta för att minska transportbehov, öka konkurrenskraften för hållbara transportsätt så som cykel och kollektivtrafik samt för ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur. Stadens tillväxt ska koncentreras till områden med närhet till kollektivtrafik, i synnerhet kollektivtrafikens stomlinjer. På så sätt ökar underlaget för kollektivtrafiken som då i sin tur kan erbjuda högre turtäthet.

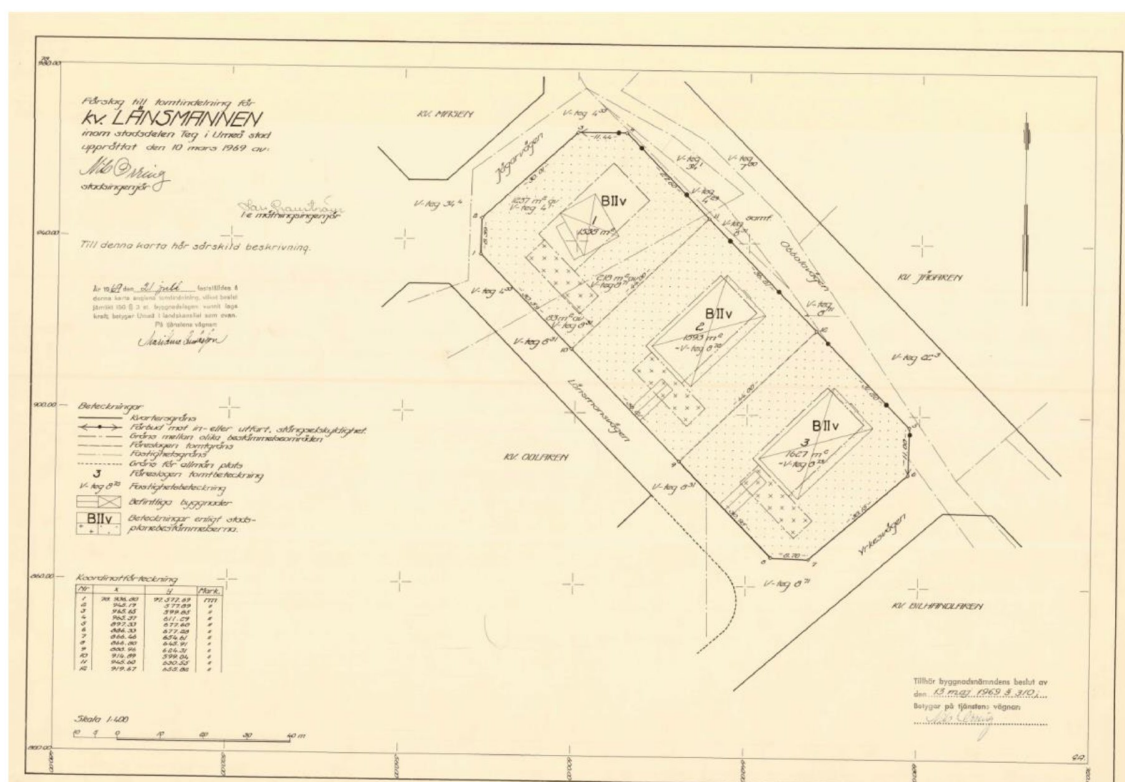
I *Översiktsplan Umeå kommun Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde* (antagandehandling augusti 2018, tidigare antagen av kommunfullmäktige 2011) beskrivs samma mål om tillväxt som i översiktsplanen. Planens huvudinriktning är att åstadkomma en tät och sammanhållen stadsstruktur för att nå översiktsplanens tillväxtmål. Umeå kommun har ett översiktsplanepaket där *Översiktsplan Umeå kommun* utgör ingången. Där anges även hur olika översiktsplanedelar ska läsas gentemot varandra. De översiktsplanefördjupningar som ligger inom avgränsningen för *Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde* gäller för sina geografiska avgränsningsområden överordnat *Fördjupning för Umeå, Umeås framtida tillväxtområde*. En av dessa fördjupningar, som också omfattar planområdet för Länsmannen 1, är *Översiktsplan Umeå kommun, Fördjupning för de centrala stadsdelarna* (antagen av kommunfullmäktige 29 augusti 2011, aktualitetsförklarad 2016). I översiktsplanen föreslås en omvandling av trafikleder till stadsgator, vilket möjliggör för komplettering med blandstadsbebyggelse längs nuvarande trafikleder. Med omvandlingen av

Tomtindelning

Planområdet omfattas av *Tomtindelning för kvarteret Länsmannen inom stadsdelen Teg i Umeå stad (2480K-103/1969)* upprättat den 10 mars 1969, se bild nedan.

Tomtindelning är en äldre typ av plan som reglerar hur kvarteren ska delas in i fastigheter. Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och motsvarar dagens fastighetsindelningsbestämmelser.

För att ändra eller upphäva en tomtindelning krävs en ändring av befintlig detaljplan eller en ny detaljplan. Med planläggningen av denna nya plan upphör befintliga tomtindelningsbestämmelser att gälla. Detaljplanen och framtida fastighetsbildning reglerar fastighetens förhållanden.



Tomtindelning för kvarteret Länsmannen från 1969 (2480K-103/1969).

Pågående planprocesser

Det finns flera arbeten med pågående detaljplaner på Teg, framför allt inom området som omfattas av stadsutvecklingsprogrammet *Innanför ringleden* (2018). Se bild över pågående och avslutade planprocesser inom och i anslutning till programområdet.

Planområdet för Länsmannen 1 ligger i direkt anslutning till Tegs centrum och de kvarter som enligt programmet är lämpliga för förtätning. Ett genomförande av aktuell detaljplan stämmer överens med intentionerna i programmet inom vilket en utveckling genom att bygga mer stad föreslås. För mer information om stadsutvecklingsprogrammet se rubriken *Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen*.



Pågående och avslutade planprocesser i anslutning till programområdet för stadsutvecklingsprogrammet Innanför ringleden (2018). Planområdet är markerat "Länsmannen".

Planbesked

Planbesked är ett kommunalt beslut som lämnas för att formellt meddela om kommunen tänker inleda eller inte inleda planläggning. Planbeskedet är inte bindande och kan inte överklagas. Kommunen kan också inleda planläggning utan att planbesked lämnats.

Byggnadsnämnden beslutade 2020-03-18 § 81 att inleda planläggning för fastigheten Länsmannen 1.

Undersökning av miljöpåverkan

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljöpåverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Beslut om betydande miljöpåverkan för detaljplanen fattades 2024-10-21.

Undersökningen visar på att risk för påverkan finns avseende kulturmiljö, landskapsbild, luft- och bullerfrågor samt ljusförhållanden. Enligt kommunens bedömning kan detaljplanens genomförande inte antas innebära en betydande miljöpåverkan trots att viss risk för

påverkan finns, varför ingen MKB har upprättats. De faktorer som undersökningen visar påverkas av planförslaget har belysts och behandlats i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och delar kommunens bedömning att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har inkommit med följande synpunkter och råd:

Det är positivt att kommunen anger att ett av syftena med detaljplanen är att bidra till en positiv stadsbilsutveckling kring Tegs centrum med respekt för kulturhistoriska värden. Det är viktigt att detta syfte verkligen kommer till uttryck i detaljplanens bestämmelser då det finns ett flertal pågående planärenden på Teg där det finns ambitioner att uppföra större och högre byggnadsvolymer.

För att skapa goda förutsättningar för stadsbilsutveckling i samspel med platsens kulturvärden bör det analyseras med utgångspunkt i närområdet hur detta kan åstadkommas. Med en sådan analys som grund kan gestaltungsprinciper eller förhållningssätt för exempelvis byggnadshöjder eller andra arkitektoniska uttryck formuleras som vägledning för detaljplanering och omvandling av enskilda fastigheter i olika delar av närområdet. Detaljplanering fastighetsvis som innebär stora förskjutningar av byggnadshöjder i bostadskvarter vilka i övrigt kännetecknas av lägre bebyggelse riskerar att leda till en fragmentering av stadsbilden som påverkar kulturvärden på ett negativt sätt.

Kommunala beslut i övrigt av betydelse för detaljplanen

Kollektivtrafikprogram (2021). År 2025 ska 65 procent av Umeåbornas resor ske genom kollektivtrafik, cykel eller till fots. Kollektivtrafikprogrammet pekar ut riktning och åtgärder för tillgänglig och förbättrad kollektivtrafik i takt med att Umeå kommun växer.

Byggnadsordning för Teg (godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20, § 280). I byggnadsordningen behandlas stadsdelens karaktärsdrag som vägledning vid förändring, förnyelse och utveckling. Särskilt värdefulla hus och bebyggelseområden utpekats och beskrivs.

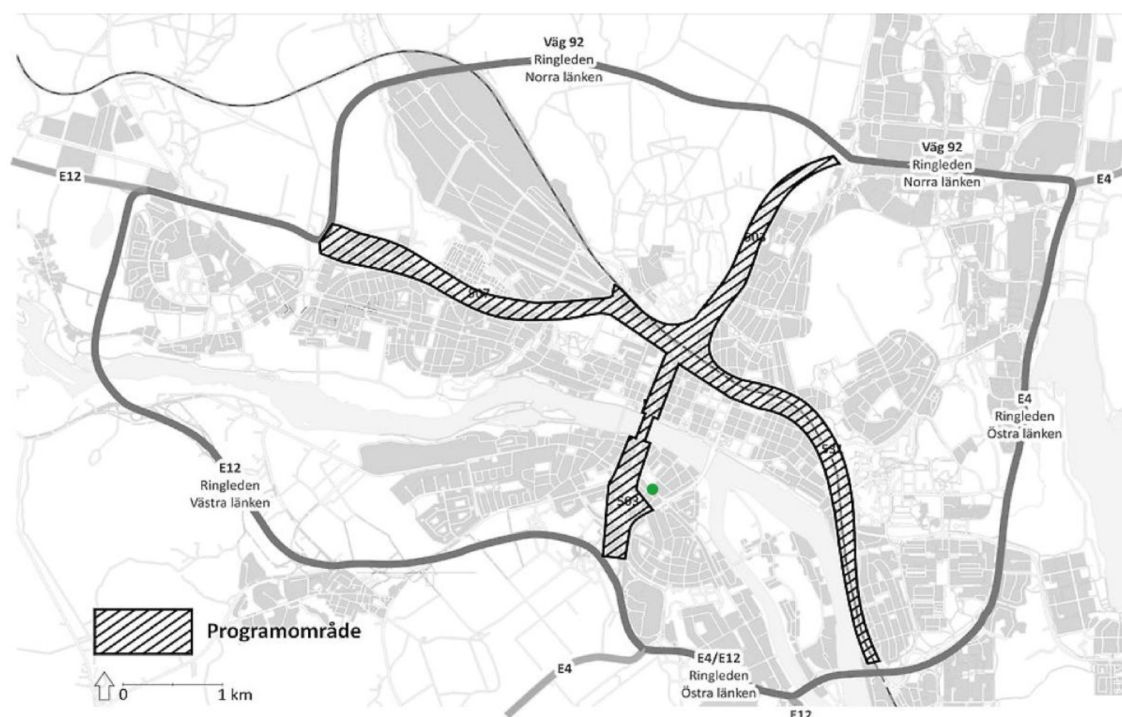
Anvisningar för avfallshantering och återvinning version 1.0 (2024 VAKIN). Råd och anvisningar vid ny- och ombyggnad av plats för avfallshämtning av alla avfallsslag som uppkommer i hushållen. Dessa säkerställer att avfallshanteringen ska kunna hanteras med framkomlighet för hämtningsfordon och hämtningspersonal.

Parkeringsnorm (2018, reviderad 2024). Genom parkeringsnorm anger kommunen det lägsta antal parkeringsplatser som ska tillföras fastigheten vid ny- och tillbyggnad av bostäder, verksamheter samt vid ändrad användning. Parkeringsbehovet ska tillgodoses på ett hållbart och godtagbart sätt samt bidra till att främja minskat bilanvändande. Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas.

Dagvattenstrategi (2022). Programmet ger en helhetsbild av hur Umeå kommun och de kommunala bolagen jobbar tillsammans för att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Det

beskriver också hur Umeå ska kunna växa utan att vattendrag och sjöar förorenas och inte minst; att begränsa riskerna för skador orsakade av översvämningar.

Innanför ringleden Stadsutvecklingsprogram (2018). Stadsutvecklingsprogrammet omfattar de tidigare E4- och E12- sträckorna samt anslutande områden innanför ringleden. Utvecklingen av området har två huvudmål varav det första är: bättre luftkvalitet i centrum. För att minska luftföroreningarna och nå miljökvalitetsnormen i centrum krävs minskad biltrafik. Det andra målet är att bygga mer stad. Programmet behandlar hur de tidigare Europavägarna i Umeå ska omvandlas till stadsgator för att möjliggöra funktionella och attraktiva stadsrum. Tegsesplanaden som idag har en tydlig trafikledskaraktär och delar Teg i en östlig och en västlig sida ska göras om och få en esplanadutformning. När vägen görs om eftersträvas en tät kvartersstad med nya stads kvarter med entréer mot gatan. Vid omvandlingen av Tegsesplanaden kommer östra och västra Teg bindas samman genom många möjligheter att korsa esplanaden vilket ger ett större flöde av människor och därmed mer liv och rörelse åt gatumiljön. I programmet lyfts möjligheten till förtätning med nya bostäder och verksamhetslokaler i centrala Teg, både att befintliga kvarter kan förtätas och att de tillsammans med nya stads kvarter kan skapa en attraktiv blandstad. Umeå kommun tog i september 2025 över de gamla europavägarna från Trafikverket. Omvandlingen av området innanför ringleden kommer att pågå under en längre tid.



Programområde Stadsutvecklingsprogram – Innanför ringleden (2018). Ungefärlig placering av planområdet markerat med grön cirkel.

Detaljplanens utredningar

- Trafikbullerutredning, Tyréns maj 2025

Övriga underlag

Nya Teg, Idéstudie Togs centrum (2023). Umeå kommun har tillsammans med White Arkitekter tagit fram en idéstudie för omvandlingen av Togs centrum. Idéstudien utgör inget kommunalt beslut utan visar på områdets potential och utgör en grund och vägledning för hur området kan utvecklas. Förslaget i studien innebär ett mer levande Togs centrum med fler bostäder, mer service och utrymme för fotgängare och cyklister. I idéstudien föreslås en möjlig utveckling kring Togs centrum med slutna kvarter i fem våningar eller fler, där byggnader närmast Tegsesplanaden (gamla E4) är högre.

Ställningstaganden enligt miljöbalken

Hushållningsbestämmelser

När kommunen arbetar med att ta fram en ny detaljplan ska hushållningsbestämmelserna i 3 kap. och 4 kap. miljöbalken tillämpas.

Enligt miljöbalkens tredje kapitel ska mark- och vattenområden användas för det ändamål för vilka de är mest lämpade, utifrån dess nuvarande användning eller potentiella framtida användning. Företräde ska ges åt sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Mark- och vattenanvändningarna som skyddas av tredje kapitlet miljöbalken utgör både bevarandebestämmelser och mark- eller vatten som är lämplig för en viss typ av exploatering. I den paragraf som berör naturvård, kulturmiljö och friluftsliv finns ett tillägg om att skydda fysisk miljö i övrigt. Detta tillägg syftar på att planeringen ska hushålla även med den bebyggda miljön och landskapsbilden.

Användningsområden som skyddas av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken är:

- stora mark- och vattenområden som är orörda eller endast i liten grad är påverkade av mänsklig aktivitet eller exploatering.
- mark- och vattenområden som anses vara särskilt ekologiskt känsliga.
- jord- och skogsbruk
- mark- och vattenområden av betydelse för rennäringen eller yrkesfisket eller för vattenbruk.
- mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse på grund av deras naturvärden, kulturvärden eller för friluftslivet. Även behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter ska beaktas.
- mark- och vattenområden som innehåller värdefulla ämnen eller material.
- mark- och vattenområden som är särskilt lämpliga för anläggningar för industriell produktion, energiproduktion, energidistribution, kommunikationer, vattenförsörjning eller avfallshantering.
- mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret.

Vissa av ovan nämnda mark- och vattenanvändningar utgör även riksintressen enligt 4 kap. miljöbalken och ska skyddas särskilt.

Grönområden i och i närheten av tätorter

I miljöbalkens 3 kap. 6 § anges att behovet av grönområden i tätorter och i tätorters närhet behöver särskilt beaktas i detaljplan. Inga grönområden ingår i planområdet och detaljplanen påverkar inte tillgängligheten till de grönområden som finns i närområdet.

Riksintressen

Riksintressen är geografiska områden som på grund av sina speciella förutsättningar är av nationellt intresse. Områdena avser såväl olika bevarandebalansintressen som områden som är viktiga för exploatering för ett visst ändamål. Bestämmelserna om riksintressen finns i 3–4 kapitlen miljöbalken (MB).

Planområdet omfattas av riksintresseområdet för Umeå flygplats i fråga om influensområde med hänsyn till flyghinder. Detta innebär att hänsyn behöver tas för säker in- och utflygningszon. Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd som med marginal understiger flygplatsens horisontella hindersyta och den bedöms därmed inte påverka riksintresset. Om hinderytan överstigs när byggkranar ställs upp ska byggherren, innan byggstart, kontakta flygplatsens flygsäkerhetskoordinator för samordning.

Planområdet omfattas även av riksintresse för Umeå flygplats gällande påverkansområde för system för kommunikation, navigering och övervakning (CNS). Inom detta område riskerar anläggningar som kan generera elektromagnetiska fält störa flygteknisk utrustning. I de fall sådana anläggningar förekommer behöver de därför samrådats med flygplatsen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötilståndet, men tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds.

MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN för olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Miljökvalitetsnorm för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och

kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, metallerna kadmium, nickel och bly.

Luftkvalitetsproblem i svenska städer i relation till normer är främst kopplat till trafiken och då i form av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10). I delar av centrala Umeå överskrider gränsvärdena för luftföroreningar (kvävedioxid). Kommunen arbetar därför med ett åtgärdsprogram för att uppfylla normen, med syftet att uppfylla miljökvalitetsnormen som anger lägsta godtagbara miljökvalitet.

Detaljplanens genomförande innebär mycket små förändringar av trafikvolymerna i området. Planens genomförande bedöms därför inte innebära ökad risk för att MKN ska överskridas. Luftkvaliteten skulle kunna påverkas på sikt om Norra Obbolavägens gaturum fortsätter att förtätas, det gäller främst en ökning av partiklar (PM10).

Miljökvalitetsnorm för vatten

Bottenvikens vattendistrikt

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Länsstyrelsen i Norrbottens län har utsetts till vattenmyndighet i Bottenvikens vattendistrikt, där större delen av Västerbottens län ingår.

Inom vattendistriktet är grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten indelat i vattenförekomster för vilka bedömning har skett för nuvarande - ekologisk, kemisk eller kvantitativ status. Det är även angett krav för att upprätthålla och förbättra MKN status.

Inget av Bottenvikens vatten distriktet uppnår god kemisk status till följd av storskalig och långväga spridning av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE, används bland annat som flamskyddsmedel), vilka sprids till miljön via läckage från varor, avfallsupplag med mera. Bortsett från dessa är det ett femtiotal vattendrag, sjöar och kustvatten som inte uppnår god kemisk status på grund av påverkan från olika tungmetaller och tributyltenn (TBT).

Trots detta bedöms vattenkvaliteten vara över lag god inom distriktet, men vissa utmaningar finns att särskilt ta hänsyn till i samband med samhällsutvecklingen:

- Fysiska förändringar, exempelvis utvinning av energi, vägar, ökad produktionen inom jord- och skogsbruk som påverkar vattnen negativt. Fysisk påverkan är den vanligaste orsaken till att god ekologisk status inte nås i distriktet.
- Bearbetning, schaktning och dikning av sulfidjordar som gör att sulfidmineralen oxiderar i kontakt med syre. Vid oxidering av sulfidmineral sänks markens surhetsvärde pH, vilket medför att metaller utlakas och kan spridas till vattendrag
- Storskalig påverkan från areella näringar, exempelvis genom gödsling, utdikning, ökad solinstrålning vid avverkning samt effekter från körsador i marken.
- Läckage av metaller från avslutad och pågående gruvverksamhet.
- Vattentäkter som saknar vattenskyddsområde eller där föreskrifter och skyddsområdets avgränsningar behöver revideras. I Bottenvikens vattendistrikt är det bara drygt 10 % av de allmänna vattentäkterna som har fullgott skydd.

Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att statusen försämras för någon av kvalitetsfaktorerna (ekologisk och kemisk).

Planområdet ligger inom Umeälvens vattenavrinningsområde. Föreslagen markanvändning bedöms inte påverka möjligheten att vattenförekomsten Umeälven ska uppnå god ekologisk status eller god kemisk status.

Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster, ytvattenförekomst Umeälven, redovisas i tabell nedan (www.viss.lansstyrelsen.se, 2024-12-17). Informationen är hämtad från Vatteninformationssystem i Sverige (VISS). VISS är en databas som utvecklats av Vattenmyndigheterna och Länsstyrelserna i samverkan med Havs- och vattenmyndigheten. VISS innehåller information om Sveriges större sjöar, vattendrag, grundvatten och kustvatten.

	Nuvarande status och MKN för berörda vattenförekomster
EU-CD	SE708510-760630
Ekologisk status / potential	Måttlig
Kemisk status	Uppnår ej god
MKN Ekologisk status	God ekologisk status 2033
MKN Kemisk status	God kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver/ kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter
Miljöproblem	Förorenade områden, påverkan från transport och infrastruktur, atmosfärisk deposition, vattenkraft, med mera.

Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller

MKN (miljö kvalitetsnorm) för buller bygger på ett EG-direktiv för buller som infördes i svensk lagstiftning i Förordning om omgivningsbuller (2004:675). Enligt förordningen ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Därtill ska strategiska bullerkartor tas fram som visar bullersituationen under det närmast föregående kalenderåret. Med förordningen infördes även en MKN för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Föreslagen markanvändning och den marginella ökning av trafik detaljplanen bedöms generera är inte av sådan omfattning att MKN för buller påverkas. För mer information, se avsnittet *Buller*.

Strandskydd

Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

Planeringsförutsättningar

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs förutsättningarna på platsen.

Mark- och vattenanvändning

Planområdet omfattar fastigheten Länsmannen 1 samt del av angränsande gatumark. Ett bostadshus har tidigare stått på fastigheten Länsmannen 1. I dagsläget är fastigheten obebyggd och marken är gräsbevuxen. Inga vattenområden ingår i planområdet.

Stads- och landskapsbild

Stadsdelen Teg har sitt ursprung i tre medeltida jordbruksbyar som med tiden har växt ihop längs de landsvägar som ledde in mot staden. Teg har byggts ut succesivt genom åren vilket är tydligt i stadsdelens struktur och dess olika bebyggelsemiljöer som bibehållit många av de särdrag som är representativa för tiden när de uppfördes. År 1949 invigdes Tegsbron vilket gynnade expansionen av stadsdelen med en utveckling av bostäder, industri och service. Tegs centrum etablerades vid den nytillkomna bron. Planområdet ligger öster om Tegs centrum och bebyggelsen i området präglas av 1950- och 1960-talet med flerbostadshus, ofta i två våningar med inredd vind, i de mer centrala delarna och en glesare småhusbebyggelse i utkanterna.

Bebyggelsen i anslutning till planområdet består huvudsakligen av bostäder i form av flerbostadshus i två våningar med inredd vind, varav ett flertal är uppförda på 1960-talet. Taken utgörs övervägande av röda sadeltak med en lutning på cirka 30 grader, både i plåt och tegel. Direkt sydost om planområdet, längs Norra Obbolavägen, ligger två flerbostadshus, uppförda i tegel på 1960-talet, vilka är centralt placerade på fastigheterna och står med gavlarna vända mot vägen. Byggnaderna är karaktäristiska för 1960-talets utveckling på Teg. Fastigheterna har en öppen och luftig struktur med goda ljusförhållanden för bostäder och gård samt mycket grönyta i anslutning till gaturummen. Den öppna strukturen innebär att gårdsrummen är exponerade mot gator åt flera håll och kan därför upplevas som oskyddade mot insyn och buller. Balkonger är övervägande mindre i storleken och ligger ofta placerade mot gårdarna. På motsatt sida Norra Obbolavägen från planområdet finns även ett antal flerbostadshus med träfasad. Fasader i träpanel förekommer även på småhus i området.

Planområdet är beläget i korsningen mellan Norra Obbolavägen och Jägarvägen och utgör ett hörn på en större öppen plats kring Tegs kyrka. Norra Obbolavägen utgör ett viktigt stråk på Teg och går förbi Tegs kyrka och Tegs centrum vilka tillsammans utgör en viktig platsbildning i området. Tegs kyrka är skyddad som kyrkligt kulturminne. I länsstyrelsens kulturhistoriska värdebeskrivning (2012) framhålls vikten av kyrkans identitetsvärde för Teg. Kyrkan beskrivs som en av Norrlands mest kraftfulla modernistiska byggnader som med sin höjd, material och blocklika volymer utgör ett landmärke i stadsdelen, se rubriken *Kyrkligt kulturarv* för mer information.

Den förtätning av stadsdelen Teg som utgör en del av projektet *Innanför ringleden*, med omvandlingen av gamla E4 och den planerade förtätningen runt Tegs centrum samt

omkringliggande kvarter, har påbörjats. Kring Tegs centrum har utbyggnaden ännu inte påbörjats men i *Nya Teg - idéstudie Tegs centrum (2023)* föreslås en möjlig utveckling kring Tegs centrum med slutna kvarter i fem våningar eller fler, där byggnader närmast Tegsesplanaden (gamla E4) är högre. I omkringliggande kvarter är arbetet påbörjat, exempelvis på fastigheten Reparatören 2, belägen i korsningen mellan Jägarvägen och Odlarvägen, finns ett relativt nybyggt flerbostadshus på sex våningar.

År 2022 antogs en ny detaljplan för *Bilhandlaren 1 m.fl. (2480K-P2022/12)*. Planområdet för Bilhandlaren ligger ungefär 100 meter sydost om Länsmannen 1, i korsningen mellan Tegsvägen och Norra Obbolavägen. Detaljplanen för Bilhandlaren möjliggör för byggnation av flerbostadshus med bestämmelser om högsta byggnadshöjd på mellan 10 och 18 meter och byggrätter placerade med tyngdpunkt mot Tegsvägen.

Se översigtskarta över planområdet i relation till Tegs kyrka och Tegs centrum samt planområdena för Bilhandlaren 1 m.fl. och Reparatören 2 nedan.



Översigtskarta över närområdet med Tegs centrum, Tegs kyrka och planområdena för Bilhandlaren 1 m.fl och Reparatören 2 markerade. Ungefärlig gräns för planområdet är markerad med vit streckad linje.

Verksamheter och andra anläggningar

Det finns inga verksamheter inom planområdet. Angränsande till planområdet, på andra sidan av Jägarvägen, finns en kontorsbyggnad som bland annat rymmer Folkvandvården Teg. Norr om planområdet, på motsatt sida om Norra Obbolavägen, ligger Tegs kyrka och Tegs centrum med bland annat matbutik och apotek.

Kulturmiljö

I anslutning till planområdet finns det kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområden och särskilt värdefulla enstaka hus som pekats ut i *Byggnadsordning för Teg (godkänd av byggnadsnämnden 2006-11-20, § 280)*.

Planområdet är obebyggt i dagsläget. Tidigare stod ett enbostadshus från år 1915 på fastigheten. Bostadshuset uppfördes för länsman Johan Broman i nationalromantisk stil och finns med som ett utpekade särskilt värdefullt enstaka hus i byggnadsordningen för Teg. Huset flyttades till Degernäs år 2021. På grannfastigheten Odlaren 7 står ett uthus som utgjorde ett komplement till bostadshuset på fastigheten Länsmanen 1. Uthuset på Odlaren 7 är också utpekade i byggnadsordningen.

På den norra sidan Norra Obbolavägen, på motsatt sida om planområdet, på fastigheterna Storjägaren 10 och 11 finns två flerbostadshus som ligger inom ett utpekade bebyggelseområde i byggnadsordningen för Teg, *Flerbostadshus vid Jägarvägen, 60-tal*. Bebyggelseutvecklingen inom kvarteren öster om Tegs kyrka ned mot älven inleddes på 1950-talet. Sydost om det utpekade bebyggelseområdet vid Jägarvägen ligger ett annat utpekade bebyggelseområde som uppfördes på 50-talet: *Flerbostadshus norr och öster om Tegskyrkan, 50-tal*. Båda områdena består till stor del av flerbostadshus i två våningar med sadeltak i tegel med röd kulör. Fasaderna skiljer sig åt inom de två områdena. Inom 50-talsområdet har husen slätputsade fasader i milda kulörer. Flerbostadshusen inom 60-talsområdet har fasader i tegel.

På fastigheten Masen 9 angränsande till planområdet, på andra sidan Jägarvägen, ligger en verksamhetsbyggnad uppförd 1968 som idag inhyser Folkvandvården Teg. Byggnaden är utpekade som särskilt värdefullt enstaka hus i *Byggnadsordning för Teg* och beskrivs som arkitektoniskt intressant med uppåtvinklad kopparklädd takfot, fönsterbågar i teak, väggpartier i kopparplåt och hög utställd betongsockel. Byggnaden ritades av VAB arkitekter.

På fastigheten Duvhöken 3 väster om planområdet, på andra sidan Jägarvägen, ligger ytterligare ett flerbostadshus i två våningar som är utpekade som särskilt värdefullt i byggnadsordningen. Bostadshuset är uppfört under 1970-talet och har röda tegelfasader och rött lertegel som takmaterial. Byggnaden ritades av Uno Nygren.

Tegs kyrka är också utpekade i byggnadsordningen, för mer information se rubriken *Kyrkligt kulturarv*.

Se foton över befintlig bebyggelse längs Norra Obbolavägen samt illustration över utpekade bebyggelseområden och särskilt värdefulla enstaka hus nedan.



Översta bilden visar flerbostadshus direkt sydost om planområdet, vy längs Norra Obbolavägen mot Tegs centrum i norr. Mittersta och undre bilden visar bebyggelse på andra sidan om Norra Obbolavägen från planområdet. Mittersta bilden visar ett flerbostadshus på fastigheten Störjägaren 11 som ligger inom utpekade bebyggelseområde i Byggnadsordning för Teg (2006).



Utpekade värdefulla bebyggelseområden och särskilt värdefulla enstaka hus (markerade med blå punkt) i Byggnadsordning för Teg (2006). Ungefärlig gräns för planområdet markerad med vit streckad linje.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet eller dess närhet.

Planområdet omfattar ett av Västerteg bykärnas äldsta gårdslägen. Rester av äldre byggnader, uppförda före år 1850, skulle kunna påträffas vid grävning.

Byggnadsminnen

Det finns inga kända byggnadsminnen inom planområdet eller i dess närhet.

Kyrkligt kulturarv

Kyrkliga kulturminnen har skydd i 4 kapitlet kulturmiljölagen (SFS 1988:950).

Kyrkor, kyrkotomter och begravningsplatser som är uppförda för Svenska kyrkan före 1940 får inte ändras på ett väsentligt sätt utan tillstånd från Länsstyrelsen. Det gäller även vissa nyare kyrkor, kyrkotomter och begravningsplatser som är skyddade genom ett särskilt beslut. För byggnader som står på skyddade kyrkotomter eller begravningsplatser krävs tillstånd för ändringar oavsett byggnadens ålder.

Tegs kyrka uppfördes 1969, arkitekt var Carl Hampus Bergman. Kyrkan ligger cirka 100 meter norr om planområdet på motsatt sida om Norra Obbolavägen och är en av de nyare kyrkorna i Västerbottens län som skyddas som kyrkligt kulturminne genom ett särskilt beslut av Länsstyrelsen.

Tegs kyrka och den tillhörande kyrkomiljön finns beskriven i Länsstyrelsen Västerbottens kulturhistoriska värdebeskrivningar över kyrkomiljöer i Västerbottens län, *Tegs kyrka, Umeå kommun, Västerbottens län (2012)*. Tegs kyrka har ett identitetsvärde för Teg då den är en symbol för Tegs utveckling i spåren av 1900-talets industrialisering och förändringen från jordbruksby till centralt belägen stadsdel. Kyrkoanläggningen och tillhörande tomt upptar ett kvarter vid Tegs centrum och har en stor betydelse för närmiljön. Kyrkan utgör en rektangulär hög volym som är orienterad i nordväst-sydostlig riktning i likhet med omgivande kvartersstruktur. I dess östra hörn är den länkad till en lägre L-formad församlingsdel som upptar kvarterets södra del. Kyrkans huvudentré är vänd mot Tegs centrum. Kyrkan har en kraftfull och egenartad modernistisk arkitektur med tidstypiska värden som rätvinklighet, asymmetrisk fönstersättning volymgruppering och råa infärgade betongelement. Kyrktornet, uppfört i grå naturbetong, är fristående från kyrkan och står placerat just nordväst om kyrkan. Kyrktornet är 28 meter högt och utgör tillsammans med kyrkan, som är 21 meter hög, ett landmärke för stadsdelen som syns på långt håll. Genom dess höjd, material och blocklika volymer markerar kyrkan sig gentemot omgivande bebyggelse.



Tegs kyrkas klockstapel och ingång, vy från Tegs centrum.

Naturmiljö

Det finns ingen naturmark, jordbruks- eller skogsbruksmark inom planområdet eller i dess närhet.

En rödlistad art som berörs av artskyddet har observerats inom planområdet.

Grönstruktur och rekreation

Det finns ingen grönstruktur eller rekreationsområden inom planområdet.

Närmsta grönområde är Borgparken som ligger cirka 200 meter från planområdet, där finns lekplats och en grusplan. Ungefär 400 meter från planområdet längs Umeälven ligger Varvsparken, där finns bland annat utegym och boulebanor.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersökningars (SGU) jordartskarta består marken inom planområdet av älvssediment, sand överlagrande silt och lera.

Grundvatten

Enligt kommunal kartering ligger planområdet inom en grundvattenförekomst med uttagsmöjlighet på 600 – 2 000 liter i timmen vid borrning i berg.

Social miljö

Rekreation och friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse.

I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Om det inte finns tillräckliga utrymmen att ordna både friyta och parkering ska friyta anordnas i första hand. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid planläggning av bostadsmiljöer ska barns möjlighet till säker och utvecklande lek och rekreation tillgodoses.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är,

finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Det är viktigt att identifiera aspekter som kan skada tillgängligheten för vissa för att skapa rum för så många som möjligt.

Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter belägna högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer m.m. utan problem.

Service

Det finns två förskolor inom 300 meter från planområdet. Inom 500 meters avstånd från planområdet finns kommunal grundskola för årskurs 7-9 och inom 800 meters avstånd från planområdet finns kommunal grundskola F-6.

Tegs centrum ligger cirka 200 meter från planområdet. Där finns bland annat matvaruaffär, apotek och vårdcentral.

Kommunikationer

I det här avsnittet beskrivs kommunikationer inom och i anslutning till planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet omges av gatumark med trottoarer i tre väderstreck. Del av gatorna ingår i planområdet.

Huvudnät för gång- och cykelväg går utanför planområdet, längs den norra sidan av Norra Obbolavägen.

Kollektivtrafik

Busshållplats för stomlinjetrafiken ligger inom 100 meter från planområdet och trafikeras av linje 2 och 9. Regionalbusshållplats finns längs väg 503, inom 500 meter från planområdet.

Fordonstrafik

Planområdet omges av gator i tre väderstreck. Norra Obbolavägen ligger nordöst om planområdet och är den mest trafikerade gatan som gränsar mot området. På delsträckan är hastighetsbegränsningen 40 km/h. Norra Obbolavägen utgör ett viktigt stråk för bil-, cykel- och kollektivtrafiken och förbinder olika delar av Teg.

Jägarvägen ansluter till Norra Obbolavägen och gränsar mot planområdet i nordväst. Hastighetsbegränsningen ligger på 30 km/h längs Jägarvägen.

Länsmansvägen ligger på den västra sidan om planområdet och är en lokalgata med en hastighetsbegränsning på 30 km/h.

Parkering och angöring

Fastigheten är obebyggd i dagsläget. Angöring har tidigare skett via Länsmansvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Anslutningspunkt anges av VAKIN.

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som tillfälligt avrinner på markytan. Under naturliga förhållanden infiltreras större delen av vattnet i marken, innan det når vattendrag. I takt med att staden förtätas och tidigare oexploaterade ytor hårdgörs minskar möjligheterna till naturlig infiltration i marken vilket medför att dagvattnet avleds direkt till närliggande vattendrag. Detta ställer krav på en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Snöhantering

Snön ska hanteras inom fastigheten. Kan den inte tas om hand inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för att bortforsla snön.

El, värme, fiber och tele

Befintliga ledningar finns framdragna till fastigheten.

Avfall

Ytor för utsortering av samtliga fraktioner av avfall som uppkommer ska finnas. Det innebär att det ska finnas plats för hushållsavfall (restavfall och matavfall), förpackningar och eventuellt verksamhetsavfall. Vakins gällande anvisningar för ny- och ombyggnationer av plats för avfallshämtning ska följas vid bygglovsprövning.

Avfallsutrymmet ska placeras så att det är tillgängligt för avfallslämnarna och hämtningspersonal. Vägen ska vara framkomlig och sikten ska vara god. Körning på gång- och cykelväg är inte tillåten. Vaghållaren är ansvarig för vägens utformning, skyltning, skötsel och framkomlighet.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen får inte leda till störningar som kan innebära olägenheter för människors hälsa (vilket definieras i 9 kap. 3 § miljöbalken). Med olägenhet för människors hälsa avses en

störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan ha en menlig inverkan på hälsan och inte är tillfällig. Även de störningar som i första hand påverkar välbefinnandet kan vara olägenheter för människors hälsa, exempelvis buller.

Bedömningen av om en störning inverkar menligt på hälsan beror på hur människor i allmänhet uppfattar situationen. För att störningen ska omfattas av miljöbalkens bestämmelse krävs att den har en viss varaktighet, antingen genom att den pågår under en sammanhängande tid eller att den återkommer, regelbundet eller oregelbundet.

Miljöfarlig verksamhet

Detaljplanen skapar inte förutsättningar för miljöfarlig verksamhet.

Transporter av farligt gods

Planområdet är inte beläget inom påverkansområde för transportled för farligt gods.

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar.

Buller från väg- och spårtrafik för ny bebyggelse

Umeå kommuns kartering över buller från vägtrafik (2016) visar att bullernivåerna inom planområdet som högst ligger inom intervallet 65 - 70 dBA ekvivalent ljudnivå samt att en del av planområdet ligger inom 60 - 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Den maximala ljudnivån inom planområdet ligger på 80 - 85 dBA och en större del av planområdet har en maximal ljudnivå på över 70 dBA. De högre bullernivåerna ligger inom den östra delen av planområdet som gränsar mot Norra Obbolavägen. Inom den västra delen av planområdet är bullernivåerna lägre, se bilder över bullerkarteringen nedan.

Inom delar av planområdet överskrider de uppmätta bullernivåerna de riktvärden som finns i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, se nedanstående tabell.

	<i>Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad</i>	<i>Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas</i>	<i>Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas</i>
<i>För bostäder upp till 35 m²</i>	65 dBA	50 dBA	70 dBA
<i>För bostäder över 35 m²</i>	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Tabellen visar riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrider, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.



Vänster kartbild visar ekvivalent ljudnivå från vägtrafikbuller. Höger bild visar maximal ljudnivå från vägtrafikbuller (Umeå kommun 2016).

Flygbuller

Planområdet berörs inte av flygbullernivå (FBN) 55 dBA eller högre.

Buller från trafik med ambulanshelikopter till och från Norrlands universitetssjukhus kan förekomma. Då antalet flyghändelser understiger det riktvärde som anges i 7 § Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader föranleder det ingen åtgärd i detaljplanen.

Industri- och verksamhetsbuller för ny bebyggelse

Enligt kommunal kartering är planområdet inte utsatt för buller från industrier eller verksamheter.

Utomhusluft

I detaljplanens undersökning av betydande miljöpåverkan är förorenad luft listad som en risk för miljöpåverkan. Det är angivet i undersökningen att kvävedioxidhalterna för timme och dygn överskrider längs Norra Obbolavägen.

Enligt kommunal kartering från år 2017 överskrider inte miljö kvalitetsnormernas (MKN) gränsvärden för partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) vid någon av de gator som ligger i anslutning till planområdet, se kartunderlag för gränsvärden för partiklar (PM10) till höger samt kartunderlag för gränsvärden för kvävedioxid (NO₂) nedan.

För att skydda människors hälsa får partiklar inte förekomma i utomhusluft med mer än i genomsnitt:

- 50 µg per m³ under ett dygn (dygnsmedelvärde),
- 40 µg per m³ under ett kalenderår (årsmedelvärde).

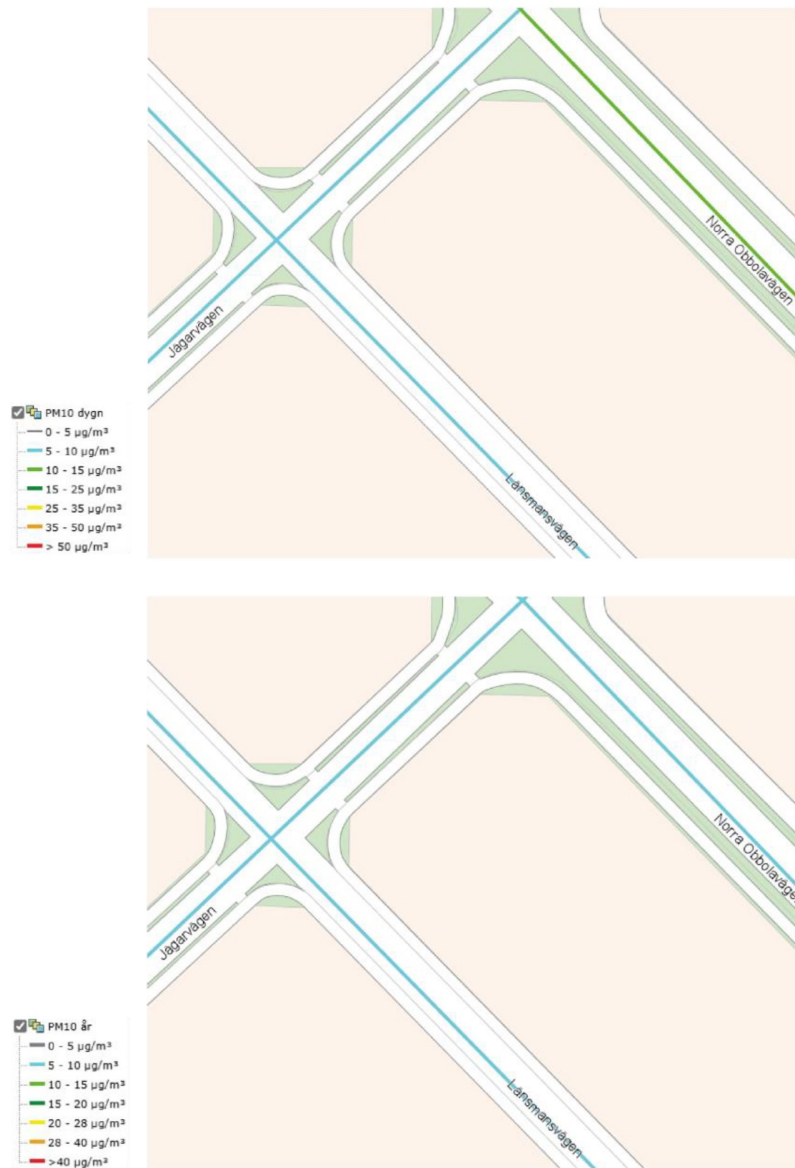
För att skydda människors hälsa får kvävedioxid inte förekomma i utomhusluften med mer än i genomsnitt:

- 90 µg per m³ luft under en timme (timmedelvärde),
- 60 µg per m³ luft under ett dygn (dygnsmedelvärde),
- 40 µg per m³ luft under ett kalenderår (årsmedelvärde).

Förekomsten av partiklar i utomhusluften vid de vägar som omger planområdet ligger på max 10-15 µg per m³ i dygnsmedelvärde och max 5-10 µg per m³ i årsmedelvärde.

Förekomsten av kvävedioxid i utomhusluften vid de vägar som omger planområdet ligger på max 72-90 µg per m³ i timmedelvärde, max 40-60 µg per m³ i dygnsmedelvärde och max 14-20 µg per m³ i årsmedelvärde.

Av karteringsunderlaget framgår det att förekomsten av kvävedioxid periodvis ligger på en hög nivå med tim- och dygnsmedelvärden just under gränsvärdena längs Norra Obbolavägen, men inga gränsvärden överskrids. Utsläppen av partiklar ligger på relativt låga nivåer.



Förekomst av partiklar (PM10) i utomhusluft. Övre bilden visar dygnsmedelvärde och undre bilden årsmedelvärde. (Umeå kommun 2017)



Förekomst av kvävedioxid (NO₂) i utomhusluft. Övre bilden till vänster visar timmedelvärde. Övre bilden till höger visar dygnsmedelvärde. Den undre bilden visar årsmedelvärde. (Umeå kommun 2017)

Ljuförhållanden

Den generellt låga bebyggelsen och den öppna bygnadsstrukturen med fristående hus på relativt stora fastigheter bidrar till goda ljuförhållanden i området. Planområdet är obebyggt i dagsläget.

Förorenad mark och vatten

Enligt kommunal kartering finns det inga kända föroreningar inom planområdet.

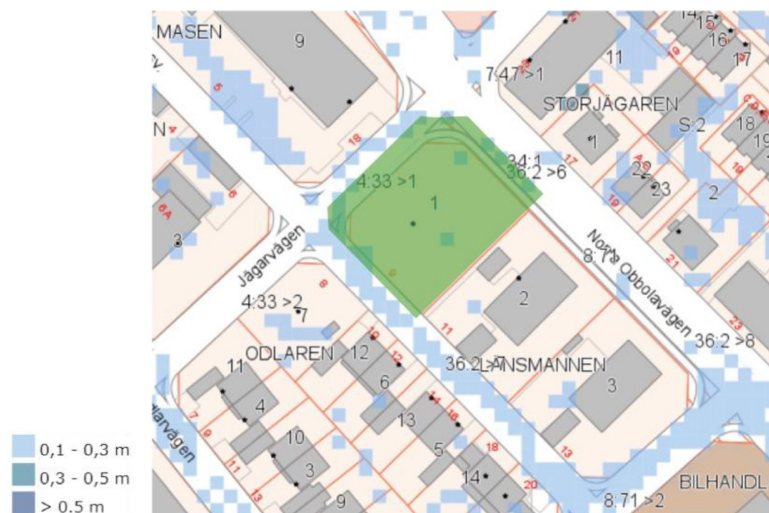
Radon

Radon är en radioaktiv gas som bildas naturligt i berggrunden och läcker till i mark och grundvatten. Beroende på markens genomsläpplighet och husgrundens täthet kan radon sippra in i hus och skapa en ohälsosam inomhusmiljö. Det är därför av ytterst vikt att i gränsvärden för nybyggda bostäder följs. Oavsett typ av riskområde för markradon är det viktigt att husgrunder utförs med tillräcklig täthet.

Enligt kommunal kartering utgör planområdet lågriskområde för markradon.

Risk för översvämning

Enligt kommunal kartering är området inte utsatt för höga vattennivåer vid ett så kallat hundraårsregn, det vill säga en nederbördsmängd som uppnås eller överträffas i genomsnitt en gång på 100 år.



Utdrag ur karta över skyfallskartering, med planområdet markerat med grön färg.

Förändringar och konsekvenser

Mark- och vattenanvändning

Detaljplanen möjliggör användningen bostäder genom att det blir möjligt att uppföra flerbostadshus, komplementbyggnader och nedgrävt garage inom fastigheten. Detaljplanen bekräftar också del av befintlig gata för att möjliggöra en reglering av utfartsförbud längs delar av fastighetsgränsen med syfte att säkerställa trafiksäkra utfarter.

Stads- och landskapsbild

I och med omvandlingen av f.d. E4 (Tegsesplanaden) till stadsgata planeras en förtätning runt Tegs centrum, och omkringliggande kvarter i samband med det. Planområdets läge innebär att det är viktigt att tillkommande bebyggelse anpassas till den planerade förtätningen i stadsdelen. Samtidigt innebär planområdets läge att tillkommande bebyggelse behöver anpassas till den befintliga, mer småskaliga, omgivande bebyggelsen.

Umeå kommun, Detaljplanering, tog inför uppstarten av planarbetet fram en analys- och volymstudie för att utreda lämplig volym och höjd för bebyggelse inom planområdet. Studien visar på vikten av att hitta en form som fungerar idag och som samtidigt ger goda förutsättningar för framtida utveckling. Viktiga aspekter för att uppnå en lämplig form på bebyggelsen är att ta vara på planområdets hörnläge, att bidra till att definiera platsen runt Tegs kyrka, att bebyggelsen får en stadsmässig karaktär samt att bebyggelsens höjd är

anpassad till Tegs kyrka och den möjliga utvecklingen av kvarteret Bilhandlaren och Tegs centrum. Se illustrationer över möjlig bebyggelse inom planområdet nedan.

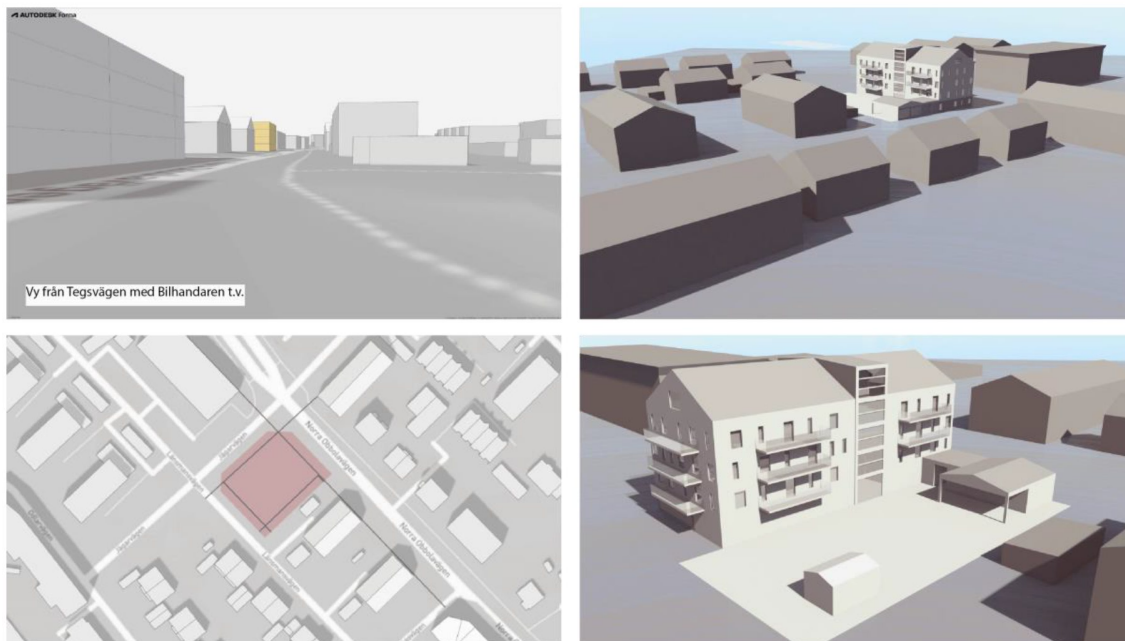
Detaljplanen reglerar bostadshusets höjd med bestämmelsen **[h₂]** *Högsta nockhöjd är 17 meter*, vilket möjliggör uppskattningsvis fyra våningar och inredd vind. Höjden är underordnad Tegs kyrka och påverkar därmed inte kyrkans roll som landmärke i stadsdelen. Samtidigt är den maximala höjden något högre än omgivande bebyggelse vilket innebär en anpassning till den planerade stadsbildsutvecklingen vid Tegs centrum med förtätning och genom större volymer och högre höjder på bebyggelsen än i dagsläget.

Byggrätten för bostäder ligger i den västra delen av planområdet mot Jägarvägen samt mot Norra Obbolavägen. Byggrättens utbredning innebär att djupet på bostadshuset begränsas till max 15 meter, vilket innebär att det anpassas till bebyggelsestrukturen i området med övervägande fristående bostadshus, i en luftig struktur med tilltagna gårdar.

Bestämmelsen **[ö]** *Marken får inte förses med byggnad ovan mark. Gäller ej för utkragande balkonger*, säkerställer att bostadsgården inte bebyggs och därmed kan användas för rekreation och som lekplats för barn. Bestämmelsen omfattar även förgårdsmarken mellan utbredningen av byggrätterna och gatan. Bestämmelsen **[ö]** syftar där till att bebyggelsen inom planområdet ska vara anpassad till den befintliga bebyggelsestrukturen längs Norra Obbolavägen och Jägarvägen, där bostadshusen ligger placerade en bit in på gårdarna med avstånd till gatan på cirka fyra meter. Bestämmelsen medger uppförande av andra anläggningar än byggnader som exempelvis ramp för infart till underjordiskt garage och skyddade uteplatser.

En generell bestämmelse om att plank inte får uppföras mot gata gäller för all kvartersmark. Syftet med bestämmelsen är att förhindra att plank uppförs mot gaturummet vilket inte bedöms lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Ett plank skulle vända planområdet bort från gaturummet. Mötet mellan bebyggelse och gata utgör en viktig del av den stadsmässiga karaktär som eftersträvas i den pågående förtätningen av Teg, detta gäller särskilt mot Norra Obbolavägen som är ett viktigt trafikstråk som går förbi Tegs centrum.

Anpassningen till befintlig bebyggelsestruktur längs Norra Obbolavägen och Jägarvägen, med bebyggelsen placerad med fasad i förgårdslinje mot gata, säkerställs med bestämmelsen **[p₁]** *Byggnad ska placeras med fasad i egenskapsgräns mot förgårdsmark mot Jägarvägen och Norra Obbolavägen*. Förgårdsmarken omfattas även av bestämmelsen **[n₁]** *Parkering får inte anordnas ovan mark*, vilken säkerställer att bilparkering inte uppförs inom förgårdsmark med syftet att skapa en säker trafikmiljö. Med tiden har förgårdsmark på flera fastigheter kommit att användas som parkering vilket inte är önskvärt ur ett stadsbildsperspektiv eller ur trafiksäkerhetssynpunkt.



Överst till vänster: möjlig höjd på bebyggelsen inom planområdet (gul byggnad) sett från Tegsvägen. Möjlig bebyggelse inom fastigheten kvarteret Bilhandlaren är inritad till vänster i bilden. Nedre bilden till vänster visar linjer för befintlig bebyggelsestruktur i relation till planområdet. Bilderna till höger visar möjlig bebyggelse inom planområdet. Den övre bilden med vy mot väster och den nedre med vy mot norr.

Bestämmelserna **[f₁]** Byggnad ska förses med sadeltak med centreradnock, **[o]** Minsta takvinkel är 30 grader och **[f₃]** Fasadmateriäl ska vara tegel. Puts och trä får användas som accentmateriäl på mindre del av fasad säkerställer att tillkommande flerbostadshus samspelar med omgivande bebyggelse och de kulturmiljövärden som finns i området. Planområdet ligger i ett sammanhang med tegelbyggnader. Närliggande flerbostadshus på Länsmannen 2 och 3 samt de två, i byggnadsordningen för Teg utpekade särskilt värdefulla enstaka husen, på fastigheterna Duvhöken 3 och Storjägaren 11 har tegel som fasadmateriäl. Omgivande bebyggelse karakteriseras till stor del av tak som utgörs av sadeltak med en takvinkel på cirka 30 grader.

För att den tillkommande bebyggelsen ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild finns bestämmelsen **[f₂]** Balkonger får tillsammans högst uppta 1/3 av fasadlängden mot Jägarvägen. I närområdet finns många äldre bostadshus med mindre balkonger, där balkongerna ofta ligger placerade mot gårdarna och inte ut mot gatan. Bestämmelsen säkerställer att eventuella balkonger på huvudbyggnaden inte dominerar intrycket av fasaden mot Jägarvägen. Utformning av eventuella balkonger som placeras mot gården regleras inte. Det bedöms inte påverka stadsbildens på samma sätt då gården är mer avskärmd från förbipasserande och annan bebyggelse.

I den södra delen av planområdet ligger ett egenskapsområde avsett för bostadskomplement, se område 2 i illustration nedan. Placeringen av egenskapsområdet säkerställer att komplementbyggnadens placering anpassas till befintlig bebyggelsestruktur. De två fastigheterna söder om planområdet, Länsmannen 2 och Länsmannen 3, har komplementbyggnader placerade längs Länsmansvägen. Begränsningen av områdets yta innebär också att en sammanhängande friyta säkerställs inom planområdet. För att komplementbyggnaden ska kunna underhållas från egen fastighet och inga byggnadsdelar

ska kraga ut över allmän plats finns bestämmelsen **[p₂]** *Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från fastighetsgräns mot Länsmansvägen*. Bestämmelsen **[h₁]** *Högsta nockhöjd är 4 meter* syftar till att byggnadens höjd ska samspela med omgivande bebyggelse, och att den underordnar sig huvudbyggnaden. Byggnaden kan exempelvis användas som sophus.

Detaljplanen reglerar även ett egenskapsområde avsett för komplement för bostadsändamål mot Norra Obbolavägen, se område 1 i illustration nedan. Bestämmelsen *Plank får inte uppföras mot Gata, som gäller för all kvartersmark*, innebär att ett plank inte kan uppföras mot Norra Obbolavägen istället för bostadskomplement. Ett plank skulle motverka det avsedda mötet mellan planområdet och gaturummet genom att vända planområdet bort från gatan med en sluten fasad. Byggnaden skulle exempelvis kunna användas som gemensamhetslokal, orangeri, snickarrum eller liknande. Bestämmelsen **[h₁]** *Högsta nockhöjd är 4 meter* säkerställer att byggnaden underordnar sig huvudbyggnaden. Bestämmelserna **[b₁]** *Byggnader ska sammanbyggas mot Norra Obbolavägen* samt **[f₆]** *Kortaste fasadlängd mot Norra Obbolavägen är 12 meter*, säkerställer att det går att anordna en avskild gårdsyta inom planområdet. Bestämmelsen bidrar även till att skydda gårdsytan från buller och luftföroreningar. Bestämmelserna syftar också till att skapa en stadsmässig karaktär genom ett mer slutet gaturum med en väl definierad gräns mellan kvartersmark och allmän plats, vilket samspelar med den planerade utvecklingen av Teg med förtätning i kvartersstruktur. För att den stadsmässiga karaktär, genom ett mer slutet gaturum, som bildas inom planområdet genom bestämmelserna **[b₁]** och **[f₆]** inte ska ge intrycket av att planområdets bebyggelse är bortvänd från gaturummet, finns bestämmelserna **[f₅]** *Minst hälften av fasadlängd mot gata ska ha en glasad yta på minst 1,5 meter i höjddled* och **[b₂]** *Genomgående entré eller passage ska finnas mellan gata och gård*. Bestämmelserna innebär att bebyggelsen möter gaturummet med genomsiktighet och en entré eller passage vilket bidrar till att ge liv åt gatumiljön. En entré eller passage mot Norra Obbolavägen bidrar också till en mer tillgänglig innergård för de boende. Mötet mellan planområdet och gaturummet bidrar till att förstärka upplevelsen av trygghet i gaturummet. Slutna fasader tenderar att förmedla en känsla av otrygghet för förbipasserande, i synnerhet under kvälls- och nattetid.

Båda egenskapsområdena avsedda för bostadskomplement omfattas av bestämmelsen **[s₂]** *Bostad får inte inredas*. Bestämmelsen säkerställer en ändamålsenlig struktur inom planområdet genom att ytan avsätts för komplement för bostadsändamål som exempelvis gemensamhetslokaler och sophus. En viss del av områdena kan användas som friyta för att få till en bra bostadsmiljö genom att exempelvis anordna ett skärmtak eller skyddad uteplats. Bestämmelsen utgör också en anpassning till den befintliga bebyggelsestrukturen i kvarteret med flerbostadshus och mindre komplementbyggnader.

För att utformningen av komplementsdelen för bostadsändamål mot Norra Obbolavägen (se område 1 i illustration nedan) ska vara anpassad till omgivande bebyggelse omfattas den av bestämmelsen **[f₄]** *Fasader ska utföras i tegel, puts eller trä*. Eftersom komplementbyggnaden får en framträdande placering i Norra Obbolavägens gaturum, en viktig huvudgata på Teg, blir utformningen viktig för stadsbilden. Samtidigt utgör byggnadsdelen ett komplement till huvudbyggnaden och är mindre i volym därför är bestämmelsen om materialval mer flexibel än bestämmelsen för huvudbyggnaden. Bestämmelsen om material är anpassad till bebyggelseområdet i stort där det förekommer

byggnader i tegel, puts och trä. Komplementbyggnaden mot Länsmansvägen omfattas inte av någon bestämmelse om fasadmateriäl då den är mindre i volym än övrig bebyggelse och blir med sin placering mindre synlig från huvudstråken i området. Den blir inte heller synlig från Tegn centrum och Tegn kyrka. Utformning av tak på komplementbyggnader regleras inte i planen då takutformningen på komplementbyggnader varierar i närområdet.

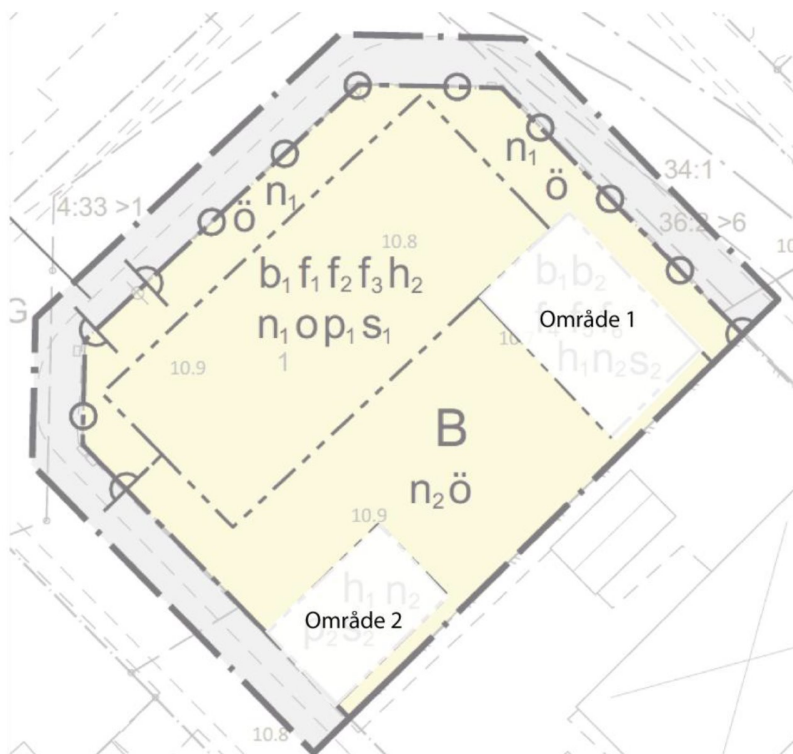


Illustration över egenskapsområden inom vilka det är möjligt att uppföra komplement för bostadsändamål, område 1 och område 2.

Verksamheter och andra anläggningar

Planen medför inte några förändringar gällande verksamheter eller anläggningar.

Kulturmiljö

De i *Byggnadsordning för Teg (2006)* utpekade kulturhistoriskt värdefulla bebyggelseområdena och byggnaderna ligger inom en del av Teg där bebyggelsen varierar i storlek, utformning och ålder. Detaljplanen innehåller bestämmelser som syftar till att tillkommande bebyggelse ska samspela med omgivande bebyggelse och dess kulturvärden. Detaljplanen innehåller bestämmelser som reglerar höjd och volym för att säkerställa att tillkommande bebyggelse inte dominerar stadsbilden och att de ur kulturmiljöhänsyn viktiga bebyggelseområdena och byggnaderna blir fortsatt läsbara i sitt sammanhang. Bestämmelser om placering reglerar att befintlig bebyggelsestruktur, med förgårdsmark samt luftiga innergårdar, längs Norra Obbolavägen följs. Utformningsbestämmelser för tak och fasad innebär en anpassning till bebyggelsen inom kulturmiljöområdena och deras karakteristiska värden.

Tillkommande bebyggelse avviker till viss del från den befintliga bebyggelsen i omgivningen. Med bakgrund av den varierande bebyggelsen som redan finns i området och nämnda anpassningar som gjorts i detaljplanen bedöms den förändring som detaljplanen medför ändå inte innebära en negativ påverkan på kulturmiljön.

Fornlämningar

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

Kyrkligt kulturarv

Det kyrkliga kulturarvet Tegs kyrka bedöms inte påverkas av planläggningen. Volymen och höjdsättningen på den bebyggelse som detaljplanen möjliggör är anpassad till omgivningen. Se illustration över föreslagen byggrätt i relation till Tegs kyrka nedan.

För mer information se rubriken *Stads- och landskapsbild*.



Illustrationer över planerad bebyggelse vid maximal nockhöjd, 17 meter. Bilden till vänster med föreslagen bebyggelse inlagd på foto. Till höger skalenlig illustration från Autodesk Forma. Vy från Norra Obbolavägen mot söder, Tegs kyrka till vänster i bilderna.

Naturmiljö

Planen medför inga förändringar av naturmiljön och grönstrukturen i området.

Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på rödlistade arter.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning har inte genomförts som underlag för detaljplanen. Planområdet har varit bebyggt tidigare och ligger i ett etablerat bostadsområde.

Grundvatten

Planförslaget bedöms inte påverka grundvattenförekomsten.

Social miljö

Rekreation och friytor

I detaljplanen har tillräckligt utrymme för anordnande av friyta säkerställt genom bestämmelsen [Ö] *Marken får inte förses med byggnad ovan mark. Gäller ej för utkragande balkonger.* Bestämmelsen [n₂] *Parkering ovan mark får endast medges för rörelsehindrade,* säkerställer att ytor avsedda för friyta och bostadskomplement inte används för att anordna parkeringsplatser. Bilparkering ska anordnas i ett underjordiskt garage och en trafiksäker yta frigörs därmed på gården som kan användas för utevistelse, lek, social samvaro och grönska. Friytan kommer att finnas i den södra delen av planområdet. Delar av egenskapsområdena för bostadskomplement kan komma att bli friyta. Se illustration över exempel på placering av friytan inom planområdet samt möjlig fördelning av friytan inom respektive område.

Förgårdsmarken som regleras med bestämmelsen [Ö] har inte räknats in i friytan då den är begränsad i sin utbredning och ligger i mer utsatta lägen mot gaturummen. Förgårdsmarken kan med fördel planteras med träd och grönska vilket bidrar till en trivsam bostadsmiljö och ett positivt inslag i stadsrummet.

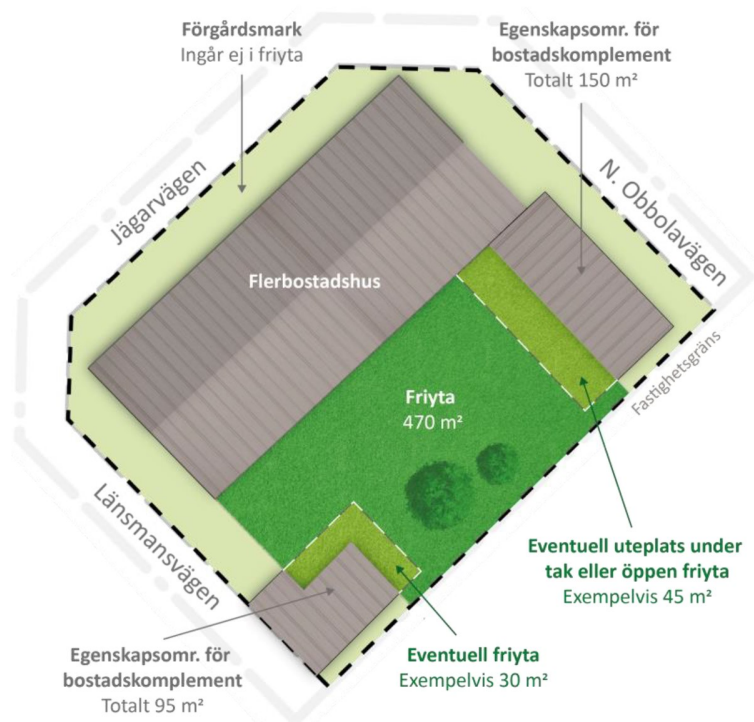


Illustration över planområdet och möjlig placering av friyta. Angivna mått är ungefärliga.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhet

Det aktuella området har en relativt jämn topografi vilket innebär goda förutsättningar för tillgänglighet. Planområdet är obebyggt i dagsläget, fler bostäder i området kan höja känslan

av trygghet, då de bidrar till mer liv och rörelse till platsen. Fler bostäder innebär även fler ljuskällor, vilket även det gynnar den upplevda tryggheten.

Tillkommande bebyggelse behöver uppfylla aktuella tillgänglighetskrav vilket hanteras i bygglovsskedet.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen innebär inte någon förändring av gång- och cykeltrafiken i anslutning till planområdet.

För den del av gator och trottoarer som ingår i planområdet bekräftas befintlig användning med syftet att kunna reglera utfartsförbud för att säkerställa en trafiksäker miljö.

Kollektivtrafik

Detaljplanen innebär inte någon förändring av kollektivtrafiken. Tillkommande bostäder bedöms få god tillgång till kollektivtrafik.

Fordonstrafik

Detaljplanen innebär inte några förändringar av trafiksystemet.

Infart till underjordiskt garage planeras från Jägarvägen, vilken är en relativt lågtrafikerad gata. Placering av infarten utmed Jägarvägen regleras med utfartsförbud längs delar av fastighetsgräns. Regleringen säkerställer en trafiksäker miljö genom att infarten inte kan placeras för nära korsningen Jägarvägen/Norra Obbolavägen eller korsningen Jägarvägen/Länsmansvägen. Planen reglerar också cirka fyra meter förgårdsmark, med bestämmelsen **[ö]** *Marken får inte förses med byggnad ovan mark. Gäller ej för utkragande balkonger*, längs Jägarvägen vilket bidrar till god sikt vid utfart.

Då planen möjliggör för förtätning med ett begränsat antal lägenheter bedöms inte trafiken påverkas på ett betydande sätt.

Parkering och angöring

Hur parkeringsbehovet ska lösas redovisas vid ansökan om bygglov, där den vid tidpunkten gällande parkeringsnormen tillämpas. Planhandlingarna säkerställer endast att yta finns för att kunna tillämpa nu gällande parkeringsnorm (Umeå kommun 2024). Planområdet ingår enligt nuvarande norm i Zon A. Vars minimikrav redovisas nedan:

- 0,2 bilplatser per lägenhet mindre än 35 m²
- 0,5 bilplatser per lägenhet mellan 35-55 m²
- 0,65 bilplatser per lägenhet större än 55 m²
- 0,1 besöksparkering per lägenhet

- För upp till 50 ordinarie bilplatser krävs 2 bilplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga

Parkeringsbehovet för den medgivna byggrätten bedöms, beroende på lägenheternas storlek, uppgå till mellan 20 och 30 parkeringsplatser.

Parkeringsbehovet avses lösas med underjordisk parkering vilket med gällande parkeringsnorm (Umeå kommun 2024) är en förutsättning för att tillräcklig friyta för bostäderna ska rymmas inom planområdet vid ett fullt nyttjande av byggrätten. Bestämmelsen [ö] möjliggör anordnande av underjordiskt garage. För att säkerställa att parkeringsplatser inte anordnas ovan mark finns bestämmelserna [n₁] *Parkering får inte anordnas ovan mark* och [n₂] *Parkering ovan mark får endast medges för rörelsehindrade*.

Infart till underjordiskt garage planeras, från Jägarvägen, genom byggnadens bottenplan. Detaljplanen bekräftar del av befintlig gata för att möjliggöra för trafiksäkra in- och utfarter genom bestämmelse om utfartsförbud längs delar av fastighetsgräns mot gata.

Angöring för tömning av avfall är tänkt att ske från Länsmansvägen.

Cykelparkering

Lättillgängliga cykelparkeringar ska anordnas i enlighet med gällande norm för cykelparkering (Parkeringsnorm för Umeå kommun, 2024). För Zon A är för närvarande minimikravet 2,5 cykelplatser per lägenhet. Skyddad cykelparkering bedöms kunna anordnas i underjordiskt garage eller i komplementbyggnad.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planområdet är obebyggt i dagsläget och ett genomförande av planen innebär en ökad exploatering med större andel hårdgjord yta vilket resulterar i ett ökat dagvattenflöde ut från fastigheten. Den ökning av andel hårdgjord yta som planens genomförande skulle innebära bedöms inte påverka dagvattenflödet på ett sätt som kräver att åtgärder genomförs.

Avfall

Sophus kan placeras inom egenskapsområde för bostadskomplement mot Länsmansvägen (område 2 i Illustration under rubriken *Stads- och landskapsbild*). Sophus skulle också kunna placeras i bottenvåningen på bostadshuset. Angöring för sopbilen kan ske från Länsmansvägen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt kommunal kartering (2016) är planområdet utsatt för bullernivåer som överskrider gällande riktvärden, en bullerutredning har därför utförts (Tyréns, maj 2025).

Utredningen visar att beräknad ekvivalent ljudnivå är som högst 61 dBA vid bostads fasad. Det är de lägsta våningsplanen mot Norra Obbolavägen som ligger på den nivån, riktvärdet för bostadsbyggnads fasad, 60 dBA, överskrids därmed. För bostäder där ekvivalent ljudnivå överskrider riktvärdet 60 dBA behöver ljuddämpad sida tillämpas om bostaden är större än 35 kvadratmeter. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå för bostäder som är mindre än 35 kvadratmeter är 65 dBA vid fasad, fri planlösning kan därmed tillämpas för dessa. Övriga våningsplan och fasader har som högst beräknade värden på 60 dBA ekvivalent ljudnivå och kan därmed tillämpa fri planlösning.

För att säkerställa att bostäderna som ligger över riktvärdena i de lägsta våningsplanen mot Norra Obbolavägen blir bulleranpassade finns bestämmelsen **[s₁] Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 kvadratmeter ska orienteras mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dBA.** Bestämmelsen omfattar hela egenskapsområdet för bostäder då utformningen och fördelningen av lägenheter i bostadshuset kommer att avgöra om, och i så fall vilka, lägenheter som behöver bulleranpassas.

Av utredningen framgår det att beräknade ljudnivåer för eventuella privata uteplatser vid fasad överskrider riktvärdena vid de flesta fasader. Utredningen visar också att en eventuell gemensam uteplats på markplan inne på gården har goda möjligheter att uppfylla riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå (det räcker att man har tillgång till en uteplats som uppfyller riktvärdena). Se bilder över beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer inom planområdet nedan.

I utredningen redovisas beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer från vägtrafik och jämförs med aktuella riktvärden. Beräkningarna utgår ifrån prognostiserat fordonsflöde för år 2040 framtaget av Umeå kommun. För övriga utgångspunkter för beräkningen se tabell över vägtrafikdata nedan.

Beräkningarna i utredningen har gjorts utifrån egenskapsområdet för byggrätten för bostäder. Beräkningarna visar därför bullervärden vid bostads fasad vid en fullt nyttjad byggrätt, dvs. så nära bullerkällorna (vägarna) som detaljplanen medger. I beräkningarna har bostadshuset en nockhöjd på 15 meter och 5 våningar. Detaljplanen medger en högsta nockhöjd för huvudbyggnad på 17 meter och byggnaden beräknas inrymma max 5 våningar (4 våningar med inredd vind). Eftersom antalet våningar stämmer överens i beräkningarna och planbestämmelserna, samt att beräknad ljudnivå minskar med höjden på huset, påverkar skillnaden i höjd inte resultatet i beräkningarna.

Beräknad ljudnivå, inklusive reflex, redovisas 1,5 meter över mark i bullerutbredningskartor. Närmaste avstånd från bostadsbyggnad till mitten av Norra Obbolavägen är cirka 13 meter.

I beräkningarna är även egenskapsområdena för komplementbyggnader medräknade med en nockhöjd på 3 meter. Beräkningarna visar att riktvärdena för buller inte överskrids för en eventuell gemensam uteplats på markplan inne på gården om komplementbyggnaden mot Norra Obbolavägen uppförs. För att komplementbyggnaden ska ge ett tillräckligt skydd mot trafikbuller, samt för att anpassa planområdet till omgivande bebyggelse och bidra till en stadsmässig karaktär, finns bestämmelserna **[f₆]** *Kortaste fasadlängd mot Norra Obbolavägen är 12 meter*, och **[b₁]** *Byggnader ska sammanbyggas mot Norra Obbolavägen*.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till någon förändring avseende buller som kräver att bullerdämpande åtgärder behöver vidtas.

Väg	ÅDT	Andel tung trafik, [%]		Hastighet (skyltad), [km/h]
	Prognos 2040	Medeltunga	Tunga	
Länsmansvägen	1 000	4	-	30
Jägarvägen	2 000	4	-	30
Norra Obbolavägen	9 000	2	3	40

Tabell över vägtrafikdata som använts i beräkningarna, prognosår 2040.

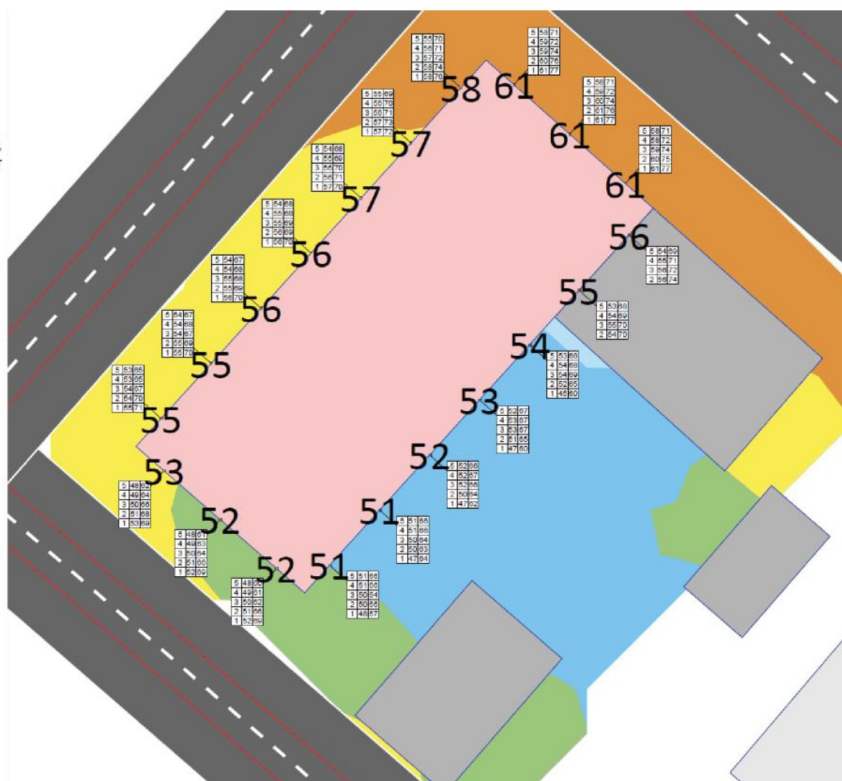
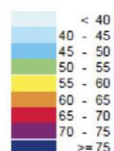
Siffror vid fasad anger ekvivalent ljudnivå, frifältsvärde, för det våningsplan som har högst ekvivalent ljudnivå.

Tabell vid fasad, ljudnivå frifältsvärde.
Kolumn 1: Våningsplan
Kolumn 2: Ekvivalent ljudnivå
Kolumn 3: Maximal ljudnivå väg, natt

Symboler





-  Befintlig bostadsbyggnad
-  Annan byggnad
-  Ny bostadsbyggnad
-  Väg i beräkning
-  Körbana

Ekvivalent ljudnivå i dB(A)

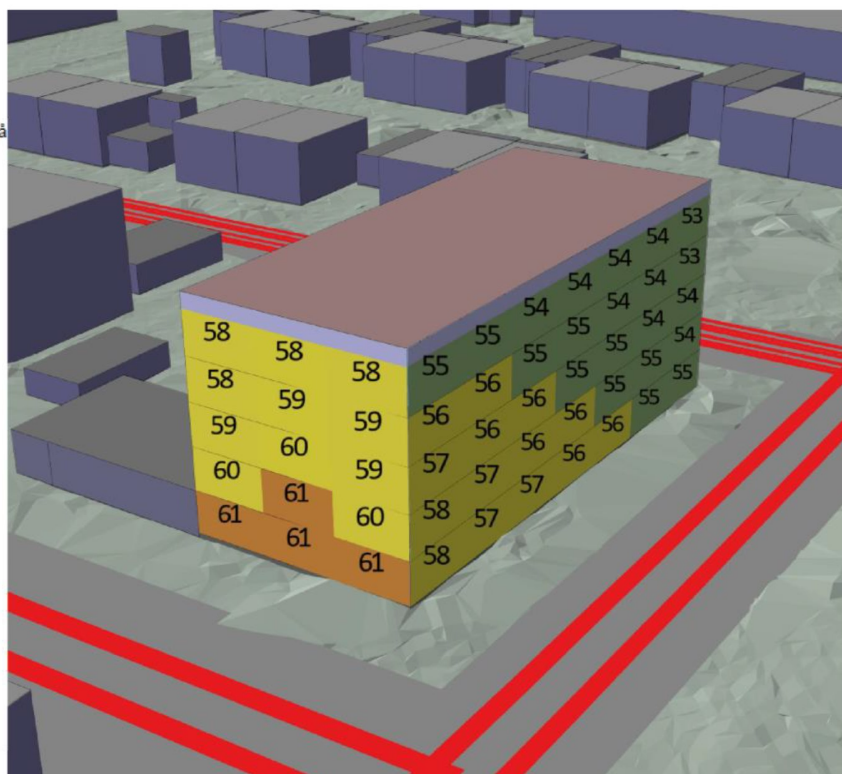
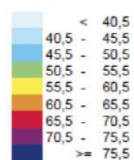


Siffror vid fasad anger ekvivalent ljudnivå, frifältsvärde.

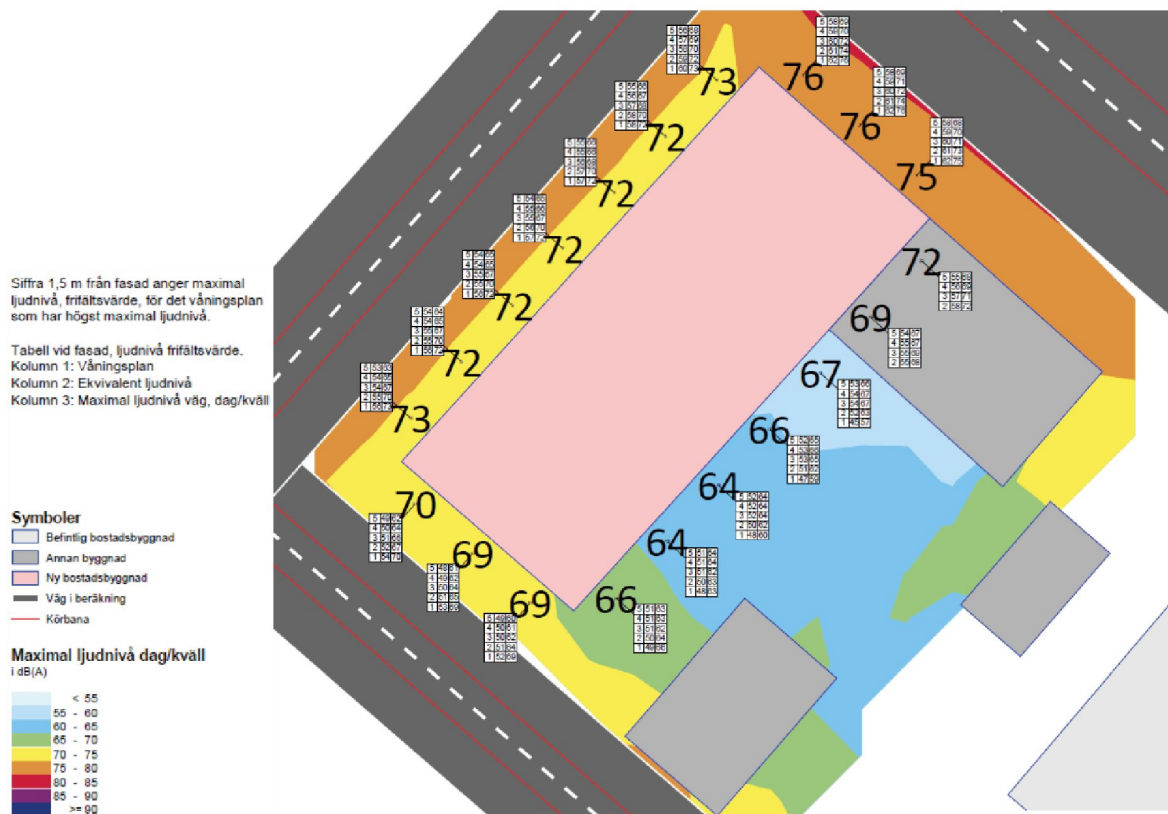
Symboler

-  Befintlig bostadsbyggnad
-  Annan byggnad
-  Ny bostadsbyggnad
-  Väg i beräkning
-  Körbana

Ekvivalent ljudnivå i dB(A)



Buller från vägtrafik, prognosår 2040 ekvivalent ljudnivå i dB(A). Övre bilden visar beräknad ljudnivå i tabell för våningsplan, samt siffror vid fasad för det våningsplan som har högst ekvivalent ljudnivå. Nedre bilden visar ekvivalent ljudnivå vid fasad. (Tyréns, maj 2025)



Buller från vägtrafik, prognosår 2040 maximal ljudnivå i dB(A). Bilden visar beräknad ljudnivå i tabell för våningsplan, samt siffror vid fasad för det våningsplan som har högst maximal ljudnivå. (Tyréns, maj 2025)

Utomhusluft

Kommunal kartering visar att nivåerna för MKN utomhusluft inte överskrider vid de vägar som ligger i anslutning till planområdet. Detaljplanens genomförande innebär mycket små förändringar av trafikvolymerna i området. Den tillkommande bebyggelsen som detaljplanen medger är inte heller av en sådan omfattning att den bedöms leda till instängande effekter av förorenad luft, mot Norra Obbolavägen. Planens genomförande bedöms därför sammantaget inte innebära ökad risk för att MKN utomhusluft ska överskridas.

Ljuförhållanden

En sol- och skuggstudie har tagits fram som underlag till detaljplanen. Studien har utgått från den maximala byggrätt som detaljplanen medger och redovisar skuggningen i närområdet under representativa tidpunkter på dagen vid vår-, höstdagjämning och högsommar.

Solens placering är beräknad utifrån platsens specifika koordinater utifrån tidszon UTC +01, koordinerad universell tid. Vid sommartid har tidszonen ställts om till UTC+02 för att simulera omställningen av tiden.

Kommunen redovisar representativa tidpunkter som föreslagna bebyggelse påverkar omkringliggande bebyggelse mest:

- vårdagjämning 20 mars, kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.

- sommarsolstånd 20 juli, kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.
- höstdagjämning 23 september, kl. 09:00, 12:00, 15:00 och 18:00.

Vid ett genomförande av planen kommer det finnas ytor inom planområdet med god tillgång till solljus, se illustration över antalet soltimmar inom planområdet.

Skuggning av intilliggande fastigheter kommer att vara marginell och kommer vara märkbar främst på eftermiddagar vid vår- och höstdagjämning, och i viss mån på sommarkvällen. I figurerna nedan illustreras sol- och skuggförhållanden vid en fullt utbyggd detaljplan.

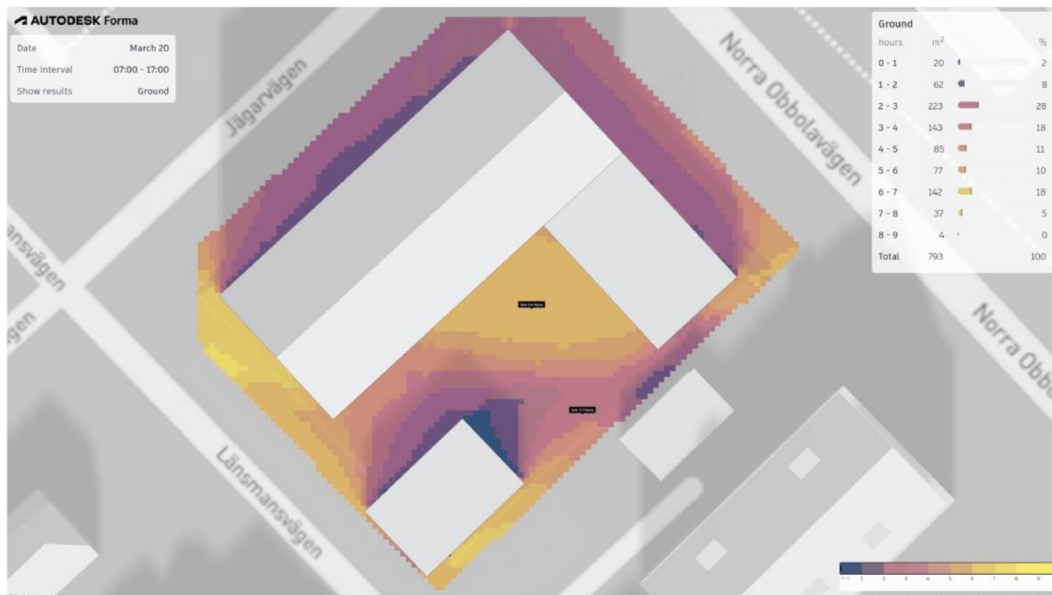
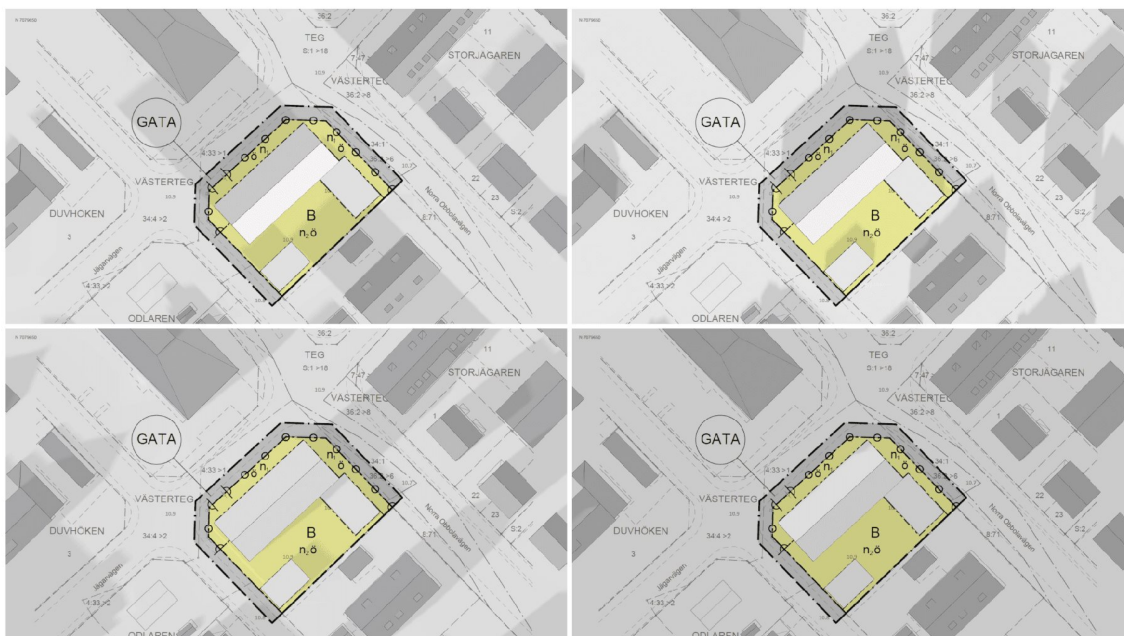
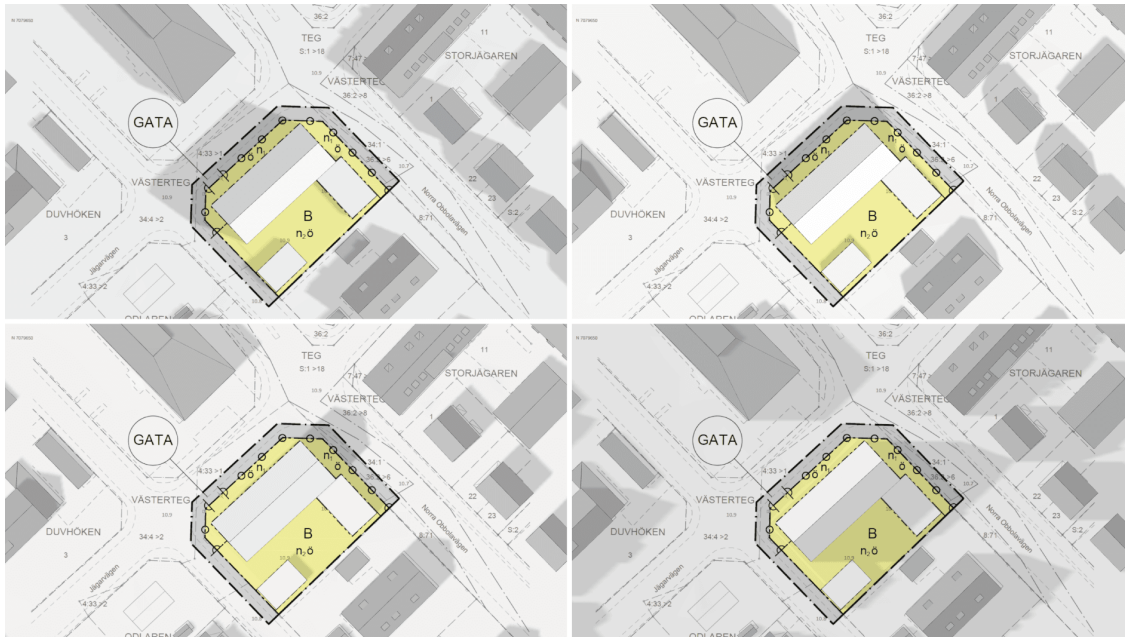


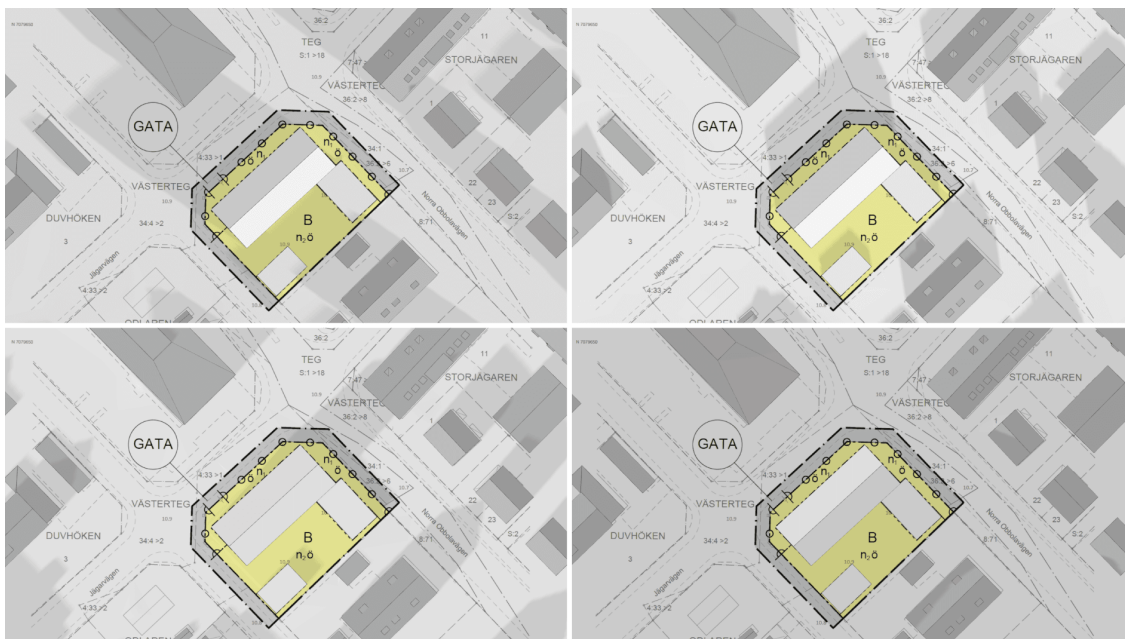
Illustration med simulering av antalet soltimmar inom planområdet vid vårdagjämning efter ett genomförande av detaljplanen, 20 mars kl. 07:00 – 17:00. Inom det orangegula fältet på gården är antalet soltimmar 6-7.



Skuggning vid vårdagjämning, 20 mars, övre vänstra bilden kl 09.00, övre högra bilden kl 12.00, nedre vänstra bilden kl 15.00 och nedre högra bilden kl 18.00 (solen har gått ner kl 18.00).



Skuggning vid sommarsolstånd, 20 juli, övre vänstra bilden kl 09.00, övre högra bilden kl 12.00, nedre vänstra bilden kl 15.00 och nedre högra bilden kl 18.00.



Skuggning vid höstdagjämning, 22 september, övre vänstra bilden kl 09.00, övre högra bilden kl 12.00, nedre vänstra bilden kl 15.00 och nedre högra bilden kl 18.00 (solen har gått ner kl 18.00).

Radon

Eftersom planområdet ligger inom ett område som är karterat som lågriskområde krävs ingen åtgärd.

Genomförandefrågor

Under detta avsnitt redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även konsekvenserna av dessa åtgärder redovisas.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under tredje kvartalet 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen och att detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för detaljplanens laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen får laga kraft.

En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs en ny detaljplan på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid den ursprungliga planläggningen. Undantag kan även ges för införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut). Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. I övrigt ligger detaljplanen fast och fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal

Planavtal har tecknats mellan sökande och Umeå kommun, Detaljplanering 2024-10-30. Avtalet syftar till att reglera kostnader för arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal avses att tecknas inom arbetet med att upprätta denna detaljplan.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av allmän plats. Respektive fastighetsägare svarar för alla åtgärder inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför inte att några fastighetsbildningsåtgärder behöver vidtas.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser används i det fall då placering och utbredning av fastighetsgränser, servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggning eller markreservat behöver fastställas i detaljplanen.

Kommunen bedömer att inga fastighetsindelningsbestämmelser behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov skulle uppstå kan fastighetsindelningsbestämmelser införas under planens genomförandetid genom ändring av detaljplanen.

De tidigare fastighetsindelningsbestämmelserna (tomtindelning) upphör att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

För mer information se avsnittet *Tomtindelning* under rubriken *Förhållningssätt till tidigare ställningstaganden*.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Möjligheterna att ansluta till befintliga system för teknisk försörjning bedöms som goda.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

Fastigheten är i privat ägo och den berörda fastighetsägaren svarar för alla planläggnings- och exploateringskostnader.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanens genomförande medför inga kostnader för kommunen.

Planavgift

Kostnaden för framtagande av en ny detaljplan eller ändring av befintlig detaljplan beräknas enligt Umeå kommuns taxa för Byggnadsnämndens verksamheter. Denna taxa baseras på Sveriges kommuner och regioners rekommendationer och revideras årligen i januari.

Planavgift regleras i ett särskilt planavtal och betalas av exploatören under planprocessens gång.

Upplysningar

Plankartan utgör själva Detaljplanen, dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och fungerar som ett skriftligt och visuellt avtal över hur marken får användas eller bebyggas. Detaljplanen utreder ansvarsfrågan för olika byggnationer och gemensamma anläggningar som avlopp och gator. Detaljplanen utreder också flera frågor som behöver lösas i ett sammanhang för att göra den nya mark- eller vattenanvändningen lämplig och hållbar över tid. Detaljplanen är därför styrande vid bygglovsprövning.

Plankartan har tagits fram i AutoCAD 2025 med FocusDetaljplan 25.1 och Bestämmelsekatalog BFS_2024_05_02_Bestammelsekatalog.

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås genomföras och beskriver hur olika frågor eller förutsättningar har hanterats. Bilaga till planbeskrivningen redovisar sammanställning av planbestämmelser med motivering och lagstöd i tabellform.

Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

Fastighetsförteckningen utgör kommunens bedömning av vilka som ingår i samråds-kretsen. Därför anger fastighetsförteckningen vilka fastigheter, fastighetsägare och andra rättighetsinnehavare som berörs av planförslaget. Fastighetsförteckningen måste samordnas med grundkartan för att båda dokumenten ska redovisa samma uppdaterade fastighetsinformation. Under detaljplaneprocessen används fastighetsförteckningen som en adresslista för att skicka ut underrättelse om när planförslaget är på samråd eller granskning.

Samråds-krets

Detaljplanens samråds-krets består av närliggande fastighetsägare, rättighetsinnehavare, närboende och lokalhyresgäster som bedöms beröras direkt av ett genomförande av detaljplanen. I figuren nedan redovisas detaljplanens samråds-krets. Under planprocessens gång blir fastighetsägare och andra rättighetsägare som bedöms ingå i samråds-kretsen underrättade genom brevutskick inför samråd och granskning. De som lämnat synpunkter under samråd och granskning blir underrättade om antagande.



Ortofoto med avgränsning för samrådskretsen markerad i vitt. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Medverkande

Deltagande kommunala verksamheter

- Detaljplanering
- Bygglov
- Gator och parker
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Miljö- och hälsoskydd
- Umeåregionens brandförsvär

Deltagande kommunala bolag

- Umeå Energi AB
- Vatten och Avfalls kompetens i Norr AB (Vakin)

Källor

Fotografier: Umeå kommun, om inte annat anges

Ortofoton: Lantmäteriet, om inte annat anges

Kartor och illustrationer: Umeå kommun, om inte annat anges

Bilaga

Planbestämmelser med lagstöd

Planbestämmelse	Motivering	Lagstöd
Allmän plats		
GATA	Användningen bekräftar del av befintlig gata. Syftet med bestämmelsen är att kunna reglera utfartsförbud och därmed skapa en säker trafikmiljö.	2 kap. 6 § 6 p. PBL
Kvartersmark		
B	Bostäder Bestämmelsen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för förtätning med bostäder i form av ett flerbostadshus. I användningen ingår även olika bostadskomplement. Bestämmelsen bidrar till översiktsplanens mål om tillskapande av fler bostäder inom femkilometersstaden.	2 kap. 3 § 5 p. PBL
ö	Marken får inte förses med byggnad ovan mark. Gäller ej för utkragande balkonger. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en yta för bostadsgård lämplig för lek och utevistelse. Bestämmelsen möjliggör för parkeringsgarage under mark och uppförande av byggnadsverk som exempelvis skyddade uteplatser. Inom egenskapsområdet som utgör förgårdsmarken syftar bestämmelsen till att möjliggöra parkeringsgarage under mark samt till att säkerställa ett avstånd mellan bebyggelsen och gata. Avståndet innebär att hänsyn tas till omkringliggande bebyggelsestruktur längs Norra Obbolavägen och Jägarvägen, där bostadshuset ligger placerade en bit in på gårdarna. Bestämmelsen medger uppförande av andra anläggningar än byggnader som exempelvis ramp för infart till underjordiskt garage och skyddade uteplatser.	2 kap. 7 § 4 p. PBL, 2 kap. 6 § 6 p. PBL, 2 kap. 6 § 1 p. PBL

S ₁	<p>Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 kvadratmeter ska orienteras mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dBA.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att riktvärdena för vägtrafikbuller inte överskrids vid bostadsbyggnads fasad.</p>	2 kap. 5 § 4 p. PBL
S ₂	<p>Bostad får inte inredas.</p> <p>Bestämmelsen innebär att områden avsedda för bostadskomplement inte kan användas som bostäder. Bestämmelsen säkerställer därmed en ändamålsenlig struktur inom planområdet med ytor avsedda för bostadskomplement som exempelvis soprum, gemensamhetslokaler och skärmtak. Bestämmelsen innebär också en anpassning till den befintliga bebyggelsestrukturen i kvarteret med flerbostadshus och mindre komplementbyggnader.</p>	2 kap. 3 § 1p. PBL, 2 kap. 6 § 1 p. PBL
h ₁	<p>Högsta nockhöjd är 4 meter.</p> <p>Bestämmelsen innebär en anpassning av höjden till nockhöjder på komplementbyggnader i omgivningen. Höjden underordnar sig också huvudbyggnaden.</p>	2 kap. 6 § 1 p. PBL
h ₂	<p>Högsta nockhöjd är 17 meter.</p> <p>Bestämmelsen syftar till att tillkommande bebyggelse höjdmässigt ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. Höjden är underordnad Tegs kyrka och påverkar därmed inte kyrkans roll som landmärke i stadsdelen. Samtidigt är den maximala höjden något högre än omgivande bebyggelse vilket innebär en anpassning till den planerade stadsbildsutvecklingen vid Tegs centrum med förtätning och genom större volymer och högre höjder på bebyggelsen än i dagsläget.</p>	2 kap. 6 § 1 p. PBL

n ₁	<p>Parkering får inte anordnas ovan mark. Bestämmelsen säkerställer att bilparkering inte uppförs inom förgårdsmark med syftet att skapa en säker trafikmiljö. Med tiden har förgårdsmark på flera fastigheter kommit att användas som parkering vilket inte är önskvärt ur ett stadsbildsperspektiv eller ur trafiksäkerhetssynpunkt. Inom byggrätten för bostäder säkerställer bestämmelsen att det inte kan anordnas markparkering på platsen om inte hela byggrätten nyttjas.</p>	2 kap. 6 § 6 p. PBL, 2 kap 6 § 1 p. PBL
n ₂	<p>Parkering ovan mark får endast medges för rörelsehindrade. Bestämmelsen möjliggör tillgängliga parkeringsplatser för rörelsehindrade samtidigt som den säkerställer att övrig bilparkering inte uppförs inom området som avses användas som friyta.</p>	2 kap. 6 § 7 p. PBL, 2 kap. 7 § 4 p. PBL
p ₁	<p>Byggnad ska placeras med fasad i egenskapsgräns mot förgårdsmark mot Jägarvägen och Norra Obbolavägen. Bestämmelsen säkerställer att byggnadens placering samspelar med befintlig bebyggelsestruktur längs Norra Obbolavägen och Jägarvägen, med bebyggelsen placerad med fasad i förgårdslinje mot gata.</p>	2 kap. 3 § 1 p. PBL, 2 kap. 6 § 1 p. PBL
p ₂	<p>Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från fastighetsgräns mot Länsmansvägen. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att komplementbyggnadens placering inom planområdet innebär att byggnaden kan underhållas från egen fastighet och att inga byggnadsdelar kan kraga ut över allmän plats.</p>	2 kap. 3 § 1 p. PBL, 2 kap. 5 § 3 p. PBL
Utfart	<p>Utfartsförbud. Bestämmelsen reglerar att utfart mot gata inte får anordnas längs delar av fastighetsgränsen med syftet att säkerställa en god trafikmiljö.</p>	2 kap. 6 § 6 p. PBL

o	<p>Minsta takvinkel är 30 grader.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att byggnadens volym ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild.</p> <p>Omgivande bebyggelse karakteriseras till stor del av fasader i puts, tegel och trä samt tak som utgörs av sadeltak med en lutning på cirka 30 grader. Tillsammans med bestämmelserna [f₁] <i>Byggnad ska förses med sadeltak med centreradnock</i> och [f₃] <i>Fasadmaterial ska vara tegel. Puts och trä får användas som accentmaterial på mindre del av fasad</i>, säkerställs att byggnadens utformning anpassas till omgivande bebyggelse och de kulturmiljövärden som finns i området.</p>	2 kap. 6 § 1 p. PBL
f ₁	<p>Byggnad ska förses med sadeltak med centreradnock.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att huvudbyggnadens utformning ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild.</p> <p>Omgivande bebyggelse karakteriseras till stor del av fasader i puts, tegel och trä samt tak som utgörs av sadeltak. Tillsammans med bestämmelserna [o] <i>Minsta takvinkel är 30 grader</i> och [f₃] <i>Fasadmaterial ska vara tegel. Puts och trä får användas som accentmaterial på mindre del av fasad</i>, säkerställs att byggnadens utformning anpassas till omgivande bebyggelse och de kulturmiljövärden som finns i området.</p>	2 kap. 6 § 1 p. PBL
f ₂	<p>Balkonger får tillsammans högst uppta 1/3 av fasadlängden mot Jägarvägen.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsens utformning ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. De, i byggnadsordningen för Teg, utpekade bebyggelseområdena från 50- och 60-talet som ligger i anslutning till planområdet har mindre balkonger. Balkongerna ligger ofta placerade mot gårdarna och inte ut mot väg. Bestämmelsen säkerställer att eventuella balkonger på huvudbyggnaden inte dominerar intrycket av fasaden mot Jägarvägen.</p>	2 kap. 6 § 1 p. PBL

f ₃	<p>Fasadmaterial ska vara tegel. Puts och trä får användas som accentmaterial på mindre del av fasad.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsens utformning ska samspela med omgivande bebyggelse och stadsbild. Planområdet ligger i ett sammanhang med tegelbyggnader. Närliggande flerbostadshus på Länsmannen 2 och 3 samt, de i byggnadsordningen för Teg utpekade särskilt värdefulla enstaka husen, på fastigheterna Duvhöken 3 och Storjägaren 11 har tegel som fasadmaterial. I området förekommer även bebyggelse med fasadmaterial i trä och puts. Tillsammans med bestämmelserna [o] <i>Minsta takvinkel är 30 grader</i> och [f₁] <i>Byggnad ska förses med sadeltak med centreradnock</i>, säkerställs att byggnadens utformning anpassas till omgivande bebyggelse och de kulturmiljövärden som finns i området.</p>	2 kap. 6 § 1 p. PBL
f ₄	<p>Fasader ska utföras i tegel, puts eller trä.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att byggnadsdelen för bostadskomplement, som ligger mot Norra Obbolavägen, ska samspela med omgivande bebyggelse och de kulturmiljövärden som finns i området. Omgivande bebyggelse karakteriseras till stor del av fasader i tegel, puts och trä.</p>	2 kap. 6 § 1 p. PBL

f ₅	<p>Minst hälften av fasadlängd mot gata ska ha en glasad yta på minst 1,5 meter i höjded.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska samspela med omgivande bebyggelse genom att möta gaturummet och att förhindra att bebyggelsen utförs med en sluten vägg mot Norra Obbolavägen. Bestämmelsen bidrar tillsammans med bestämmelsen [b₂] <i>Genomgående entré eller passage ska finnas mellan gata och gård</i> till att bebyggelsen möter gaturummet med genomsiktighet och en entré eller passage, vilket bidrar till att ge liv åt gatumiljön. Mötet mellan bebyggelse och gata utgör en viktig del av den stadsmässiga karaktär som eftersträvas i den pågående förtätningen av Teg och Norra Obbolavägen är ett viktigt trafikstråk som går förbi Tegs centrum. Mötet mellan planområdet och gaturummet bidrar till att förstärka upplevelsen av trygghet i gaturummet. Slutna fasader tenderar att förmedla en känsla av otrygghet för förbipasserande, i synnerhet under kvälls- och nattetid.</p>	2 kap. 6 § 1 p. PBL, 2 kap. 3 § 2 p. PBL
f ₆	<p>Kortaste fasadlängd mot Norra Obbolavägen är 12 meter.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att anordna en avskild gårdsyta skyddad från buller och luftföroreningar. Syftet är också att bebyggelsen ska samspela med omgivande bebyggelsestruktur och stadsbild. Bestämmelsen innebär att byggnaden får en fasadlängd som bidrar till en stadsmässig karaktär vid planrådets möte med gaturummet. Bestämmelsen säkerställer tillsammans med bestämmelsen [b₁] <i>Byggnader ska sammanbyggas mot Norra Obbolavägen</i> att det går att anordna en avskild gårdsyta inom planområdet. Bestämmelserna syftar också till att skapa en stadsmässig karaktär genom ett mer slutet gaturum med en väl definierad gräns mellan kvartersmark och allmän plats, vilket samspelar med den planerade utvecklingen av Teg med förtätning i kvartersstruktur.</p>	2 kap. 6 § 1 p. PBL, 2 kap. 3 § 1 p. PBL

b ₁	<p>Byggnader ska sammanbyggas mot Norra Obbolavägen.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att anordna en avskild gårdsyta skyddad från buller och luftföroreningar. Syftet är också att bebyggelsen ska samspela med omgivande bebyggelsestruktur och stadsbild.</p> <p>Bestämmelsen säkerställer tillsammans med bestämmelsen [f₆] <i>Kortaste fasadlängd mot Norra Obbolavägen är 12 meter</i> att det går att anordna en avskild gårdsyta inom planområdet. Bestämmelserna syftar också till att skapa en stadsmässig karaktär genom ett mer slutet gaturum med en väl definierad gräns mellan kvartersmark och allmän plats, vilket samspelar med den planerade utvecklingen av Teg med förtätning i kvartersstruktur.</p>	2 kap. 6 § 1 p. PBL, 2 kap. 3 § 1 p. PBL
b ₂	<p>Genomgående entré eller passage ska finnas mellan gata och gård.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska samspela med omgivande bebyggelse och gaturummet.</p> <p>Bestämmelsen bidrar tillsammans med bestämmelsen [f₅] <i>Minst hälften av fasadlängd mot gata ska ha en glasad yta på minst 1,5 meter i höjded</i> till att bebyggelsen möter gaturummet med genomsiktighet och en entré eller passage, vilket bidrar till att ge liv åt gatumiljön. Mötet mellan bebyggelse och gata utgör en viktig del av den stadsmässiga karaktär som eftersträvas i den pågående förtätningen av Teg och Norra Obbolavägen är ett viktigt trafikstråk som går förbi Tegs centrum. En entré eller passage mot Norra Obbolavägen bidrar också till en mer tillgänglig innergård för de boende.</p> <p>Mötet mellan planområdet och gaturummet bidrar till att förstärka upplevelsen av trygghet i gaturummet. Slutna fasader tenderar att förmedla en känsla av otrygghet för förbipasserande, i synnerhet under kvälls- och nattetid.</p>	2 kap. 6 § 1 p. PBL, 2 kap. 3 § 2 p. PBL

	<p>Plank får inte uppföras mot Gata. Bestämmelsen gäller all kvartersmark och syftar till att förhindra att plank uppförs mot gaturummet vilket inte bedöms lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Ett plank skulle vända planområdet bort från gaturummet. Mötet mellan bebyggelse och gata utgör en viktig del av den stadsmässiga karaktär som eftersträvas i den pågående förtätningen av Teg, detta gäller särskilt mot Norra Obbolavägen som är ett viktigt trafikstråk som går förbi Tegs centrum.</p>	2 kap. 6 § 1 p. PBL, 2 kap. 3 § 1 p. PBL
--	--	---

Detaljplan för fastigheten Länsmannen 1 m.fl. inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län

Ett förslag till detaljplan för fastigheten Länsmannen 1 har upprättats av Umeå kommun, Detaljplanering.

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att bidra till en framtida stadsutveckling kring Tegs centrum genom förtätning och med bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Hänsyn ska tas till de stadsbildsmässiga och kulturhistoriska värden som finns i området. Vidare är syftet att säkerställa ytor som kan användas för lek och utevistelse genom att bilparkering anordnas i underjordiskt garage.

Planen handläggs med standardförfarande och har varit föremål för samråd under tiden 2025-11-21 – 2025-12-12. Samrådsrets, statliga och kommunala instanser, föreningar m.fl. har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Nedan redovisas inkomna yttranden i sin helhet. Respektive yttrande följs av en kommentar som redogör för kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. Yttranden från privatpersoner har anonymiserats och redovisas som "Yttrande 1" och "Yttrande 2".

LÄNSSTYRELSEN

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-11-21. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen

2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för bostäder. Syftet är också att bidra till en framtida stadsutveckling kring Tegs centrum genom förtätning och med bebyggelse som vänder sig mot gaturummet. Hänsyn ska tas till de stadsbildsmässiga och kulturhistoriska värden som finns i området. Vidare är syftet att säkerställa ytor som kan användas för lek och utevistelse genom att bilparkering anordnas i underjordiskt garage.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu

kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

SKANOVA (TELIA COMPANY)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

SWEDAVIA

Nuvarande planförslag bedöms inte innebära någon negativ påverkan på Umeå Airport.

Swedavia önskar dock att framföra följande:

Swedavia ser positivt på att riksintresset och flygplatsens hinderytor lyfts i planbeskrivningen.

Planområdet är inom riksintressets påverkansområde för system för kommunikation, navigering och övervakning (CNS). Inom detta område riskerar anläggningar som kan generera elektromagnetiska fält störa flygteknisk utrustning och behöver därför samrådas med flygplatsen. Informationen bör framgå i planbeskrivningen.

Utöver ovan har Swedavia inga övriga synpunkter i detta samrådskede.

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats enligt yttrandet. Information angående att planområdet är inom riksintressets påverkansområde för system för kommunikation, navigering och övervakning (CNS) har lagts till.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

I planbeskrivningen under fastighetsindelningsbestämmelser står att läsa att tomtindelningen *bör* avregistreras. Då tomtindelningens upphörande är en direkt konsekvens av införandet av detaljplanen så bör ordet *bör* bytas ut, alternativt ta bort meningen, alternativt konstatera att tomtindelningen upphör.

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats enligt yttrandet.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskydd tillstyrker detaljplanen. BN-2020/00152.

MHS noterar att Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att rubricerad detaljplan inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap. 11 a § PBL.

Vi bedömer att eventuella luftkvalitetsproblem (NO₂) längs Norra Obbolavägen gradvis kommer att minska då bilparken ger allt mindre utsläpp.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

TEKNISKA NÄMNDEN/GATOR OCH PARKER

Trafik och gata

Planbeskrivningen redogör inte för de större förändringarna som planeras för stadsutvecklingen på Teg. Exempelvis står det att för både gång- och cykeltrafik och kollektivtrafik att planen inte medför någon förändring. Det är ju sant om man vill avgränsa frågan till planen men samtidigt planeras ju det för stora övergripande förändringar för alla trafikslag i området.

Exempelvis förändringar av Teg centrum och borttagande av trafikplatsen vid korsningen där Norra Obbolavägen möter Tegsesplanaden. Det kan ju vara ett val att inte redogöra för dessa typer av förändringar. Det borde vara tydligt att förändringar kommer att ske i området kopplat till

stadsutvecklingsprogrammet, där trafikstrukturen och alla trafikslag påverkas.

För det underjordiskt parkeringsgarage borde planbeskrivningen redogöra för de krav vi ställer på det, då utformningen på dessa ofta är dåliga vid utfart. Minimikravet vi ställer är en sikttriangel på 3,5x3.5 meter (gångbana får räknas in i det måttet). Måttet förutsätter att det är ett vilplan innanför gångbanan Plankartan har ingen förgårdsmark för komplementbyggnaden mot Länsmansvägen. Vi förordar 1 meter förgårdsmark men 0,5 meter skulle kunna fungera för en sådan här mindre byggnad om utrymmet är begränsat. Vi tillåter vi inte att vi inte att dörrar till byggnaden går ut i angränsande gatumark.

Drift och underhåll

Inga synpunkter

Park och natur

Inga synpunkter

Kommentar

I planbeskrivningen redogörs för den planerade stadsutvecklingen på Teg. En stadsutveckling i den storleken får antas inkludera förändringar i trafikstrukturen. Eventuell framtida utformning på gator, gång- och cykelvägar är inget som hanteras inom detaljplanen och planens framtagande bedöms inte påverka möjligheten att genomföra eventuella förändringar i trafikstrukturen.

Det är cirka fyra meter förgårdsmark från byggrätten mot Jägarvägen. Det är också utfartsförbud längs delar av fastighetsgränsen. Det innebär att placeringen av utfart från det underjordiska garaget endast kan ske en bit ifrån gatukorsningarna. Placeringen av utfart, förgårdsmarken och en gångbana som går längs Jägarvägen bidrar till god sikt och måtten för sikttriangeln bedöms uppfylla.

Planbestämmelse om att komplementbyggnad ska placeras minst 0,5 meter från fastighetsgräns mot Länsmansvägen läggs till.

UMEÅREGIONENS BRANDFÖRSVAR

Umeåregionens brandförsvar har följande synpunkter på planförslaget.

Utrymningsförutsättningar

Planförslaget möjliggör uppförande av bostäder i upp till 4 våningsplan. Enligt BBR får utrymning från balkong eller fönster med hjälp av räddningstjänsten tillämpas som en av utrymningsvägarna.

Möjligheten till utrymning från balkong eller fönster med hjälp av brandförsvaret får endast användas i byggnader där öppningens underkant ligger högst 23 meter över marknivån. Upp till 11 meter är bärbar utskjutsstege godkänt. Över 11 meter och upp till maximalt 23 meter krävs höjdfordon. Uppställningsplatser för höjdfordonen behöver anordnas för att tillgodose alternativ utrymningsväg från varje lägenhet. Det är då särskilt viktigt att funktionen säkerställs året runt under hela byggnadens livstid.

Uppställningsplatser medför hårdgjorda ytor vilket inkräktar på friytorna och försämrar dagvattenhanteringen. Utformningen medför driftkostnader för fastighetsägaren och underhållet av uppställningsplatserna fallerar ofta i praktiken.

Umeåregionens brandförsvår rekommenderar att bostadsbebyggelse dimensioneras med erforderliga trapphus för att möjliggöra utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

Underjordiskt garage

Om räddningsvägar/uppställningsplatser placeras ovan eventuellt underjordiskt garage måste bjälklag dimensioneras för räddningsfordon.

Brandsäkerhet

Under avsnittet *Hälsa och säkerhet* på sidan 40 omnämns det, i underrubriken *Brandsäkerhet*, att blåljuspersonals behov av åtkomst och framkomlighet till brandposter ska beaktas i samband med bygg- och markprojektering. Umeåregionens brandförsvår föreslår att stycket utökas till att också omfatta eventuella uppställningsplatser så att detta blir känt för sökanden i ett tidigt skede.

I samma stycke används begreppet "släckvatten". Definitionen på släckvatten är det vatten som blir kvar efter en släckinsats och inte det vatten som tas ut ur brandposterna. Släckvatten bör därför ändras till "brandvatten" för att benämningen ska bli korrekt i sammanhanget.

Kommentar

Planbeskrivningen har reviderats enligt synpunkter under rubriken *Brandsäkerhet*.

UMEÅ ENERGI AB

Umeå Energi har inget att erinra avseende fjärrvärme-, fjärrkyla-, el- eller bredbandsledningar.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

VAKIN, UMEÅ VATTEN OCH AVFALL AB

Vatten och avlopp

Vakin har inget att erinra.

Avfall och återvinning

Från handlingarna framgår att sophämtningen kommer kunna ske antingen inne på fastigheten eller att genom att sopbilen stannar längs vägen för hämtning. Om sophämtning ska ske via Länsmansvägen bör en angöringsficka för sopbilen anläggas. Om sophämtning ska ske inne på fastigheten 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. Av säkerhetsskäl får inte backning förekomma om annat än vid vändning och då upp till en billängd. Backning utgör en risk då det kan ge upphov till skador på egendom, personskador och i värsta fall dödsfall.

Körning/backning får inte ske på GC-vägar eller utanför entréer och ytor där många personer vistas till exempel lekplatser, detsamma gäller vid vändning.

Från 2027-01-01 ställs krav på fastighetsnära insamling av förpackningsmaterial. Det innebär att plats för insamlingsbehållare för förpackningsmaterial av plast, papper, färgat och ofärgat glas samt metall behöver tas med i planeringen. Förpackningsmaterial ska samlas in i direkt anslutning till mat- och restavfall.

Vakin ansvarar för insamling av kommunalt avfall. Med kommunalt avfall avses avfall som uppkommer från hushåll och jämförligt avfall från annan verksamhet. I alla lokaler där människor vistas uppkommer kommunalt avfall. Beställning av kärl och hämtning av mat- och restavfall görs hos Vakin. Returpapper från verksamheter ska sorteras ut och samlas in av Vakin så länge returpappret inte har uppstått som en följd av tillverkning av papper.

För hämtning av kommunalt avfall eller avfall under kommunalt ansvar måste transportvägar och mått enligt gällande anvisningar efterlevas. 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 4,7 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.

Kommentar

Sophämtningen avses lösas via Länsmansvägen, vilket bedöms vara möjligt då det är en relativt lågtrafikerad väg. Frågan om det eventuellt skulle behövas en angöringsficka är inget som hanteras inom detaljplanen.

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

VÄSTERBOTTENS MUSEUM AB

Museets synpunkter

Utifrån samrådshandlingarna gör museet bedömningen att planförslaget till största delen tar hänsyn till områdets stadsbildsmässiga och kulturhistoriska värden.

Placeringen av bostadshuset med kortsidan mot Norra Obbolavägen, med förgårdsmark mot vägen, samspelar med övrig bebyggelse i kvarteret Länsmannen. Ännu större anpassning skulle uppnås om byggrättens gräns

mot förgårdsmarken vid Norra Obbolavägen (bostadshus och komplementsdel) flyttas in så att den linjerar med flerbostadshusen på Länsmannen 2 och 3. Nybyggnaden skulle då harmoniera mer med rådande bebyggelsemönster och inte bryta siktlinjen längs med byggnaderna i kvarteret. Föreslagen planbestämmelse f3 anger att fasader ska utföras i tegel, puts eller trä. Av dessa material är tegel som huvudsakligt fasadmaterial att föredra från stadsbildssynpunkt, med hänsyn till befintlig bebyggelse av samma typ i Länsmannen, Duvhöken och Storjägaren 11.

Förslag till åtgärder

Ändring av byggrättens placering på fastigheten, enligt synpunkten ovan.
Ändring av planbestämmelse om fasadmaterial till att tegel ska vara huvudsakligt material, samt att puts och trä får användas som accentmaterial på mindre del av fasad.

Kommentar

I planbeskrivningen beskrivs placeringen av bostadshuset och anpassningen till bebyggelsestrukturen. Bebyggelsestrukturen i området följer ingen exakt linje, men har ett generellt mönster med huvudbyggnaderna placerade en bit in på tomterna med förgårdsmark mot gaturummet. Som påpekat i yttrandet så ligger byggrätten för planområdet lite närmre gaturummet än på fastigheterna Länsmannen 2 och 3, det handlar om cirka en halv meter. Det är fortfarande cirka fem meter förgårdsmark mellan bostadshus och gaturummet. Bostadshusen på fastigheterna Länsmannen 2 och 3 står inte heller i linje med varandra och det bedöms inte påverka upplevelsen av bebyggelsestrukturen att bebyggelsen inom Länsmannen 1 placeras något närmre gatan.

Bostadskomplementsdelen kan placeras närmre Norra Obbolavägen än bostadsbyggnaden, fortfarande med cirka tre meter förgårdsmark. Eftersom den är relativt liten till volymen jämfört med övrig bostadsbebyggelse längs Norra Obbolavägen, och har en nockhöjd på max fyra meter, bedöms den inte påverka upplevelsen av bebyggelsestrukturen längs gatan. Syftet med byggrättens utbredning är förutom att följa bebyggelsestrukturen också att få till en effektiv markanvändning inom planområdet.

Planbestämmelsen som reglerar fasadmaterial har reviderats enligt yttrandet till att fasadmaterial ska vara tegel och att puts och trä får användas

som accentmaterial på mindre del av fasad. Planbeskrivningen revideras på samma sätt.

POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Yttrandet föranleder ingen ändring av planförslaget.

YTTRANDE 1

Som ägare till Obbolavägen Fastigheter AB, som är ägare av fastigheten Länsmannen 2 har jag följande synpunkt. Gällande regler är vanligtvis att man inte tillåter byggnad närmare än 4,5 m från annan tomt och vi som ägare vidhåller att detta borde gälla även i detta fall - om inte vill vi ha en diskussion om detta då det är svårt att utifrån plankarta etc idag få en uppfattning om hur byggnaderna kommer att påverka tomten och

kvarteret. Allt för att få de byggnationer som görs på grannens tomt smälta in så väl som möjligt i miljön i kvarteret.

Kommentar

De två egenskapsområdena med byggrätt för bostadskomplement, som ligger mot fastigheten Länsmannen 2, ligger cirka 1,5 meter från fastighetsgräns. Det är ett avstånd som bedöms som tillräckligt för att kunna underhålla byggnaderna från den egna fastigheten. Det finns inget reglerat avstånd för placering av byggnader från fastighetsgräns i gällande lagstiftning. Placeringen av egenskapsområdena för bostadskomplement innebär att en sammanhängande en yta lämplig för lek och utevistelse möjliggörs på bostadsgården. Bebyggelse ligger placerad på liknande avstånd till fastighetsgräns i området. Länsmannen 2 har en komplementbyggnad på cirka 1,5 meters avstånd till fastighetsgräns mot Länsmannen 1. Länsmannen 3 har en byggnad i fastighetsgräns mot Länsmannen 2.

YTTRANDE 2

Kommer denna byggnad att bli högre om dom i omgivningen? Vi skickade in en förfrågan om att bygga en våning till men fick avslag då byggnaderna runt omkring inte var högre... Är rädd att denna byggnad tar bort min eftermiddagssol/kvällssol och sänker värdet på min bostad.

Kommentar

Högsta nockhöjd för huvudbyggnaden är 17 meter, vilket möjliggör fyra våningar och eventuellt inredd vind. Höjdbestämmelsen innebär en anpassning till befintlig bebyggelse i närområdet samtidigt som det tillkommande flerbostadshuset blir något högre än omgivande bebyggelse. Den medgivna höjden samspelar med den planerade stadsbildsutvecklingen vid Tegs centrum med förtätning, större volymer och högre höjder än i dagsläget. Höjdbestämmelsen är också en anpassning till andra projekt i området, exempelvis det färdigställda flerbostadshuset på fastigheten Reparatören 2 på sex våningar som ligger väster om planområdet. Höjdbestämmelsen speglar även kvarteret Bilhandlaren, sydost om planområdet, som är under uppbyggnad. I detaljplanen för Bilhandlaren regleras en byggnadshöjd på mellan 10 – 18 meter, vilket motsvarar ca tre till sex våningar med möjlighet att inreda vind.

En sol- och skuggstudie har tagits fram som underlag till detaljplanen. Studien har utgått från den maximala byggrätt som detaljplanen medger och redovisar skuggningen i närområdet under representativa tidpunkter på dagen vid vår-, höstdagjämning och högsommar. Studien visar att skuggning av intilliggande fastigheter kommer att vara marginell. Den berörda fastigheten påverkas inte av skuggning på de aktuella klockslagen i sol- och skuggstudien. En viss skuggning är något man får räkna med i en stad av Umeås storlek och det är inget som innebär en betydande olägenhet.

Ändringar efter samråd

Planhandlingarna ändras på följande punkter:

Plankartan

- Plankartan har reviderats enligt Tekniska nämndens/Gator och parkers yttrande genom att planbestämmelse om att komplementbyggnad ska placeras minst 0,5 meter från fastighetsgräns mot Länsmansvägen läggs till.
- Plankartan har reviderats enligt Västerbottens museum ABs yttrande gällande fasadmaterial. Planbestämmelse som reglerar fasadmaterial för huvudbyggnad ändras till att fasadmaterial ska vara tegel och att puts och trä får användas som accentmaterial på mindre del av fasad. Planbestämmelse om att fasadmaterial ska vara i tegel, puts eller trä läggs till för egenskapsområde för bostadskomplement mot Norra Obbolavägen.
- Bestämmelser om begränsning av markens utnyttjande [ö₂], [ö₃] och [ö₄] har tagits bort. Bestämmelsen [ö₁] har därför fått beteckningen [ö] och meningen om balkonger har förtydligats. Då bestämmelsen [ö₃] togs bort togs också gränsen mellan egenskapsområdet mot Norra Obbolavägen och det mot Jägarvägen bort, de är nu ett och samma egenskapsområde med beteckningen [ö].
- Bestämmelsen [s₂] har lagts till på egenskapsområde för komplementbyggnad mot Länsmansvägen.
- Bestämmelsen [n₁] har reviderats.
- Bestämmelsen [f₂] har reviderats.

- Bestämmelsen [f₄] har justerats gällande antal meter i höjddled på glasad yta, från 1,8 meter till 1,5 meter.
- Bestämmelsen [b₂] har justerats från att reglera att *gångbar förbindelse* ska finnas till att *genomgående entré eller passage* ska finnas.
- För att förhindra uppförande av plank mot gata, vilket tidigare reglerades genom de nu borttagna bestämmelserna om begränsning av markens utnyttjande, [ö₃] och [ö₄], har en utformningsbestämmelse för all kvartersmark lagts till: Plank får inte uppföras mot Gata.

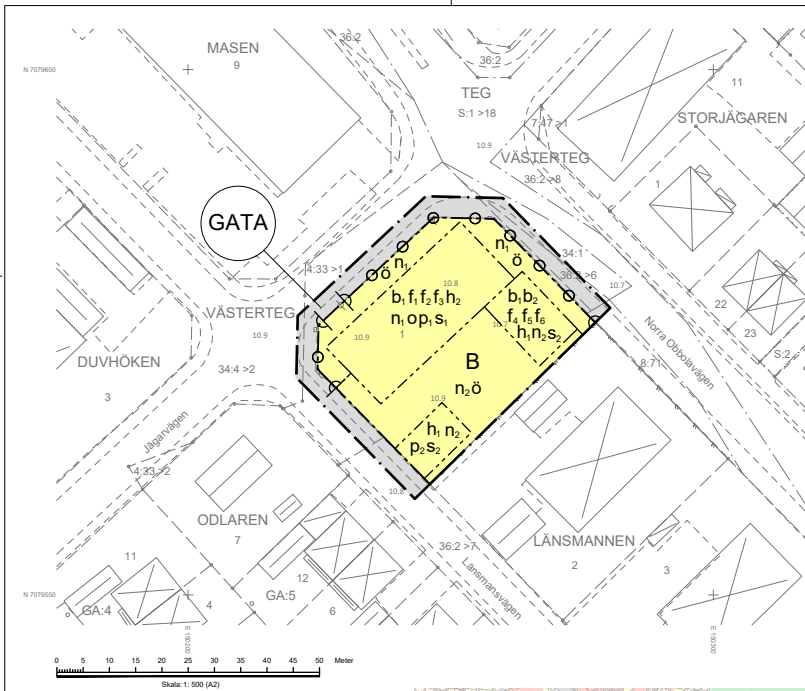
Planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har reviderats genomgående utifrån de ändringar av plankartan som listas ovan.
- Planbeskrivningen har reviderats enligt Swedavias yttrande under avsnittet *Hushållningsbestämmelser* gällande underrubriken *Riksintressen*.
- Planbeskrivningen har reviderats enligt Lantmäterimyndighetens yttrande under avsnittet *Genomförandefrågor* gällande underrubriken *Fastighetsindelningsbestämmelser*.
- Planbeskrivningen har reviderats under avsnittet *Hälsa och säkerhet*, enligt Umeåregionens Brandförsvars synpunkter gällande underrubriken *Brandsäkerhet*.
- Illustrationen till avsnittet *Planeringsförutsättningar, Stads- och landskapsbild* har reviderats för en tydligare översiktsbild över närområdet.
- En illustration har lagts till under avsnittet *Förändringar och konsekvenser, Stads- och landskapsbild* för att tydliggöra var de två egenskapsområdena avsedda för komplement för bostadsändamål är placerade inom planområdet.
- Redaktionella ändringar.

Tillkommande/reviderade utredningar

- Inga nya utredningar tillkommer eller revideras med anledning av det som framkommit under samrådet.

Detaljplanering, Umeå kommun februari 2026



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- - - - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA Gata

B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

o Marken får inte förses med byggnad ovan mark. Gäller ej för utkragade balkonger.

Byggnaders användning

s Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som är större än 35 kvadrater ska orienteras mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad överskrider 60 dB(A).

s₁ Bostad får inte inredas.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd är 4 meter.

h₂ Högsta nockhöjd är 17 meter.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Parkering får inte anordnas ovan mark.

n₂ Parkering ovan mark får endast medges för rörelsehindrade.

Placering

p₁ Byggnad ska placeras med fasad i egenskapsgräns mot förgårdsmark mot Jägärvägen och Norra Obbolavägen.

p₂ Byggnad ska placeras minst 0,5 meter från fastighetens gräns mot Länsmannensvägen.

Stängsel, utfart och annan utgång

o Utfartsbud

Takvinkel

o Minsta takvinkel är 30 grader.

Utformning

f₁ Byggnad ska förses med sadeltak med centrerad nock.

f₂ Balkonger får tillsammans högst upplä 1/3 av fasadlängden mot Jägärvägen.

f₃ Fasadmateriäl ska vara tegel. Puts och trä får användas som accentmaterial på mindre del av fasad.

f₄ Fasader ska utföras i tegel, puts eller trä.

f₅ Minst hälften av fasadlängd mot gata ska ha en glasad yta på minst 1,5 meter i höjdd. Kortaste fasadlängd mot Norra Obbolavägen är 12 meter.

Utförande

b₁ Byggnader ska sammanbyggas mot Norra Obbolavägen.

b₂ Genomgående entré eller passage ska finnas mellan gata och gård.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Utformning

Plank får inte uppföras mot Gata.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. laga kraft

Detaljplan för fastigheten
Länsmannen 1 m.fl.
inom Teg i Umeå kommun, Västerbottens län
Umeå kommun, Detaljplanering, maj 2026

GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad: 2024-04-27
Reviderad: 2024-04-08

Beställare: Umeå kommun

Målning: AUC

Kartmaterial: AUC

Kartmaterial enligt HMK

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

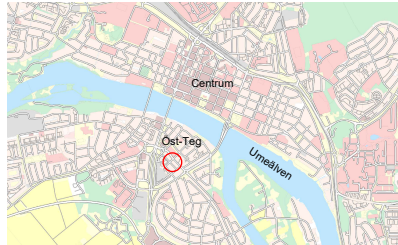
Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)

Utsnittsbild: Skala: 1:500 (A2)



Oversiktsbild

Antagandehandling
Till planen hör:
- Planbeskrivning

Beslut
Antagen:
Laga kraft:
Vidimeras:

UMEÅ
KOMMUN
BN-2020/00152

Diariennr: BN-2026/00045

Planbesked för del av Odin 9 och Umeå 2:1

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av Odin 9 och Umeå 2:1.

Syfte

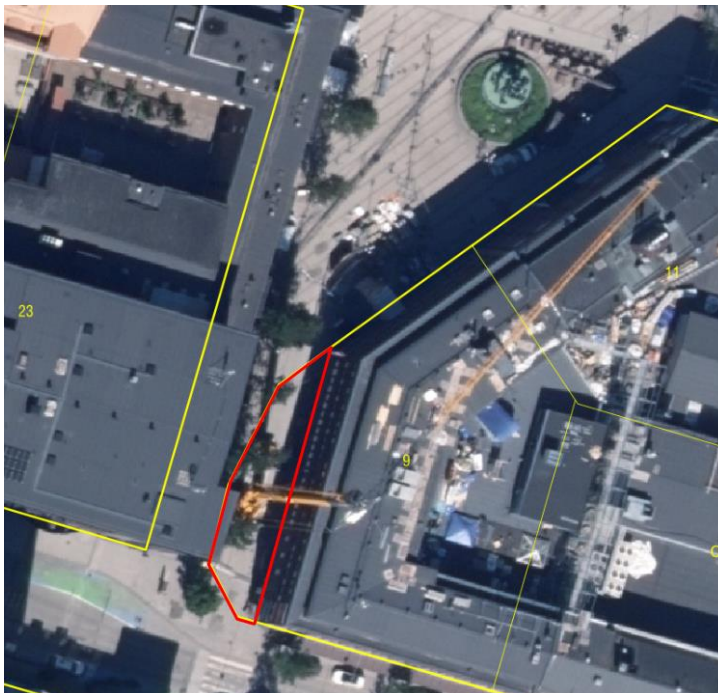
Preliminärt syfte med planen är att inom området upphäva gällande tomtindelning.

Prioritet

Planärendet föreslås påbörjas omgående efter beslut om att inleda planläggning i byggnadsnämnden.

Planområde

Planområdet är beläget inom Umeå stadskärna och omfattar de södra delarna av Renmarkstorget. Det berörda området har en total area på ca 200 m².



Preliminär avgränsning av planområdet

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00045

Ärendebeskrivning

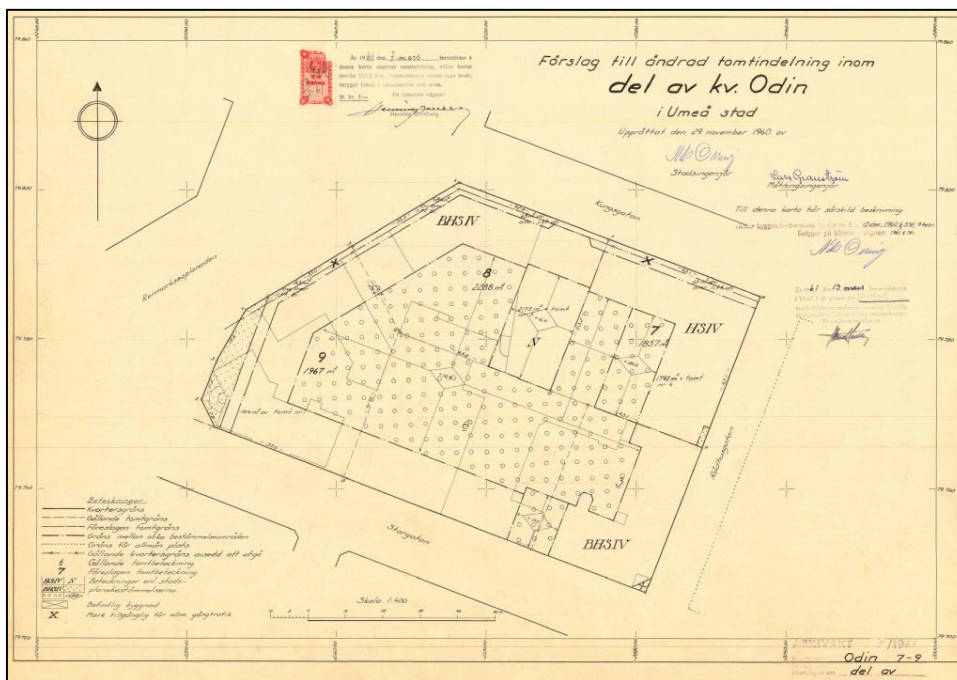
Planbeskedsansökan

Den utpekade ytan nyttjas idag som torg och har förvärvats av Umeå kommun. Ytan är planlagd som gata/torg, men för att kunna fullfölja fastighetsbildningen enligt gällande detaljplan så behöver tomtindelningen från 1960 upphävas.

Kända planeringsförutsättningar

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan (1960 respektive 1973) bedöms i dagsläget ej behöva ändras, det är endast tomtindelningen från 1960 som behöver upphävas.



Gällande tomtindelning

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, förslaget bedöms ej ha negativ påverkan på riksintresset.

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.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00045

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

Adrian Hammar, planarkitekt

Föredragande

Kajsa Jacobson, planarkitekt

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden



Tjänsteskrivelse

2026-05-05

Byggnadsnämnden

Diarienumr: BN-2025/00281

Planbesked för Ansmark 9:5

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Ansmark 9:5.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för bostäder i form av fristående villor.

Kategori och prioritet

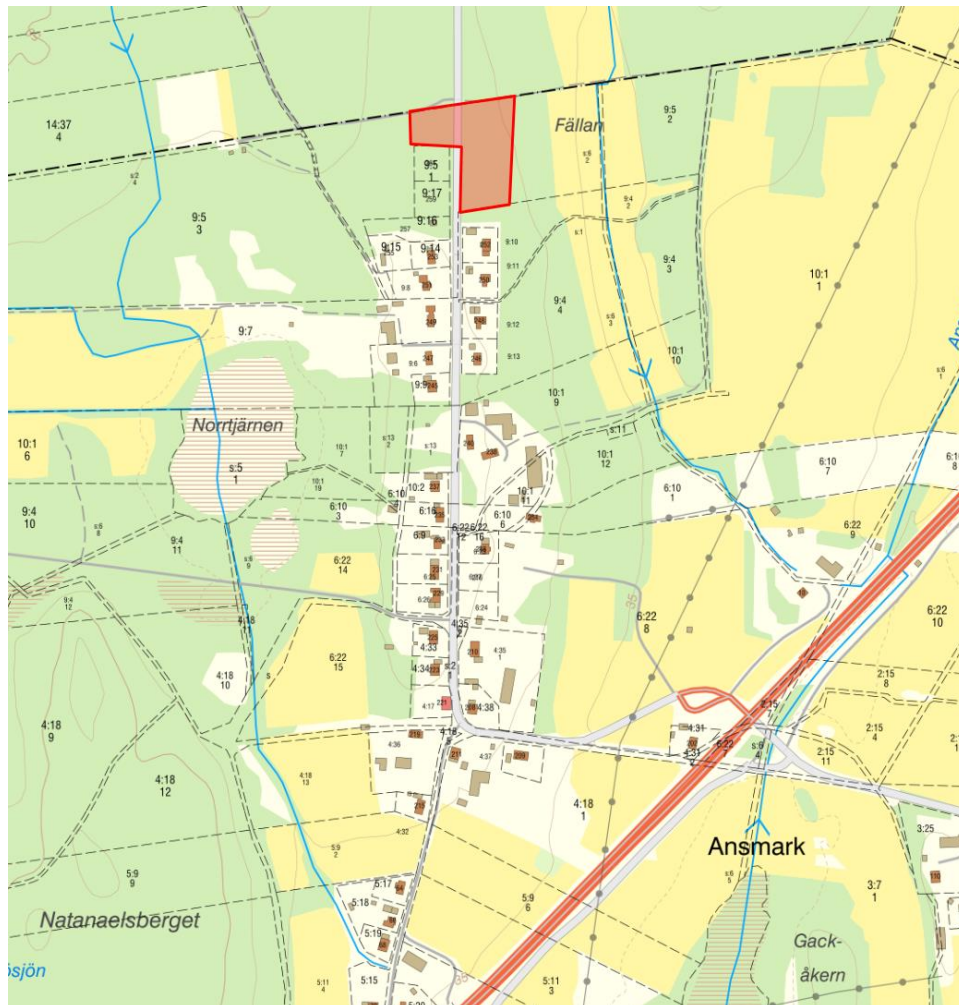
Planen kategoriseras som en småhusplan och om planärendet påbörjas kommer det att prioriteras enligt fastställd prioriteringsordning.

Planområde

Planområdet ligger i anslutning till Ansmark är beläget ca 10 km sydväst om Umeå stadskärna. Området har en total area på ca 1 hektar.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00281



Preliminär avgränsning av planområdet markerat i rött

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökandens intentioner är att stycka av ca fyra villatomter i direkt anslutning till befintliga fastigheter. Liknande ansökningar i området har prövats genom förhandsbesked 2021, 2022 och 2025 men fått avslag eller hävts av Mark- och miljödomstolen då förslagen strider mot gällande områdesbestämmelser från 1994.

Ansökan bedöms möjliggöra en naturlig fortsättning på befintlig radbysstruktur. Norr om området finns två positiva planbesked på fastigheterna Stöcksjö 38:1 samt Stöcksjö 11:8. Ärendena föreslås hanteras samlat.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00281

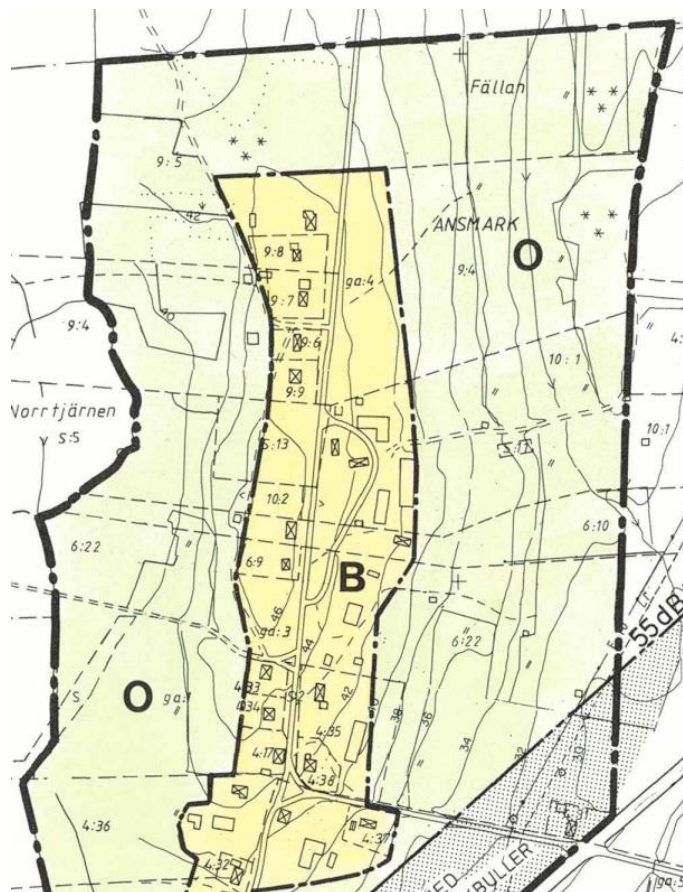
Kända planeringsförutsättningar

Övergripande utveckling

Översiktsplanens tematiska tillägg för landsbygden (2018) pekar på att utveckling av bebyggelse på landsbygden är positiv och gynnar kommunens tillväxtmål. Det utpekade området ligger i direkt anslutning till befintliga bostäder norr om Ansmark och en utbyggnad bedöms vara naturlig och genomförbar.

Fastigheten ligger inom områdesbestämmelser för del av Ansmark by (1994) och är utpekad som **O** – *Ej lämpligt för ny bebyggelse med hänsyn till markanvändning, landskapsbild samt trafikbuller*. Bestämmelsen bedöms vara generell samt att platsens förutsättningar har förändrats sedan 1994.

Ett positivt planbesked gavs fastigheten norr om utpekad område, med liknande markförutsättningar, 2022.



Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00281

Miljöpåverkan

Området består till stor del av skogsmark som idag är avverkad. Marken bedöms därför ej innefatta några betydande värden eller arter inom skogsmarken. Om framtida planarbetet tangerar åkermarken kan dock naturvärden kopplade till jordbruk påträffas. T ex storspov, biotopskyddade diken och dyl. Detta bör beaktas i framtida planarbete.

Rans sameby har ett kärnområde av riksintresse ca 200 meter från de planerade tomterna. Även Ubmeje tjeälddie/Umebyns sameby har en passage ca 400 meter från området, vilket behöver behandlas i detaljplanarbetet.

Stöcksjöns avrinningsområde kan komma att påverkas av planförslagets genomförande. Stöcksjön och Strömbäcken har båda måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Framtida planarbete bör undvika att negativt påverka dessa vattenområden.

Service och infrastruktur

Befintlig bebyggelse ingår i verksamhetsområde för vatten och nätet har god kapacitet.

Området ingår ej i verksamhetsområde för spillvatten samt dagvatten. Detta bör lösas enskilt och inom framtida fastigheter.

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att ansökan går i linje med översiktsplanens intentioner och bidrar till kommunens tillväxtmål.

Riktlinjer för fortsatt arbete

Ärendet bör hanteras samlat med BN-2022/01025 Detaljplan för Stöcksjö 38:1 samt BN-2022/01863 Detaljplan för Stöcksjö 11:8. Framtida utredningar förordas hanteras i ett gemensamt sammanhang.

Utredningsbehov

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

- Dagvatten och VA-utredning

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.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2025/00281

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, 12 500 kr.

Beredningsansvarig

Adrian Hammar, planarkitekt

Föredragande

Kajsa Jacobson, planarkitekt

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden

TÄFTEÅ 11:37

Diariennr: BN-2026/00112

Planbesked för Täfteå 11:37**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden inleder planläggning av fastigheten Täfteå 11:37.

Syfte

Preliminärt syfte med planen är att inom området skapa planmässiga förutsättningar för centrumverksamhet med inslag av bostäder. Området är centralt beläget i Täfteå och ska fungera som mötesplats för byn med blandade funktioner och service. Planen syftar också till att stärka tillgängligheten för allmänheten och förbättra kopplingarna till omgivande områden och stråk.

Kategori och prioritet

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

Planområde

Planområdet är beläget i Täfteå ca 11 km nordöst om Umeå stadskärna. Området har en total area på ca 3 hektar och ligger längs med Skomakarvägen (väg 642). Fastigheten avgränsas mot småhusbebyggelse i väst samt av Täfteån i öst.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00112



Preliminär avgränsning av planområdet

Ärendebeskrivning

Planbeskedsansökan

Sökanden beskriver viljan av att följa intentionerna i den fördjupande översiktsplanen för Täfteå genom att möjliggöra för exempelvis centrumverksamhet, bostäder och kontor inom området. Även att tillskapa ett allmänt stråk längs med Täfteån.

Kända planeringsförutsättningar

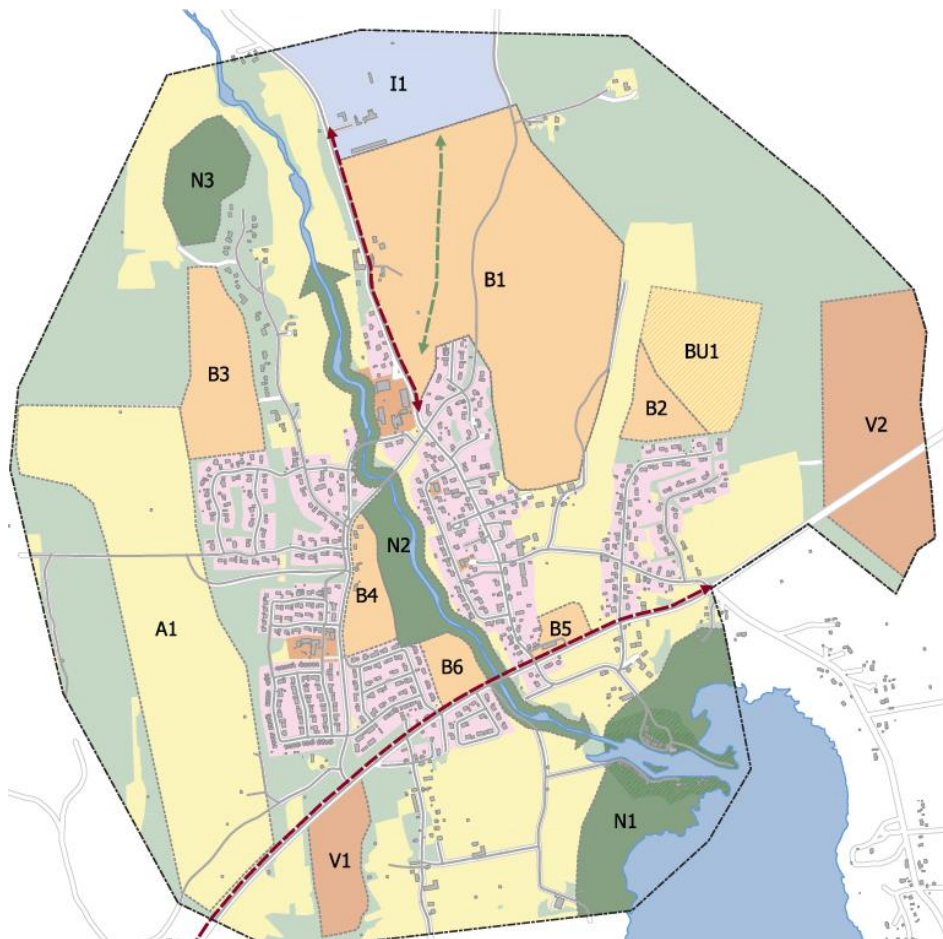
Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Fördjupad översiktsplan för Täfteå (2023) pekar ut området som "B6 – bebyggelseområde" som ett västligt centrumläge. Området föreslås utvecklas med bebyggelse i form av flerbostadshus samt kommersiell service. Området kan fungera som en mötesplats och ge närservice till boende i närområdet.

Översiktsplanen beskriver områdets jordbruksmark och strandskydd men menar att det allmänna intresset att utveckla platsen för centrumbildning väger tyngre. Planarbetet behöver säkerställa en mer yteffektiv markanvändning samt ett tydligare väsentligt samhällsintresse än vad ansökan visar.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00112



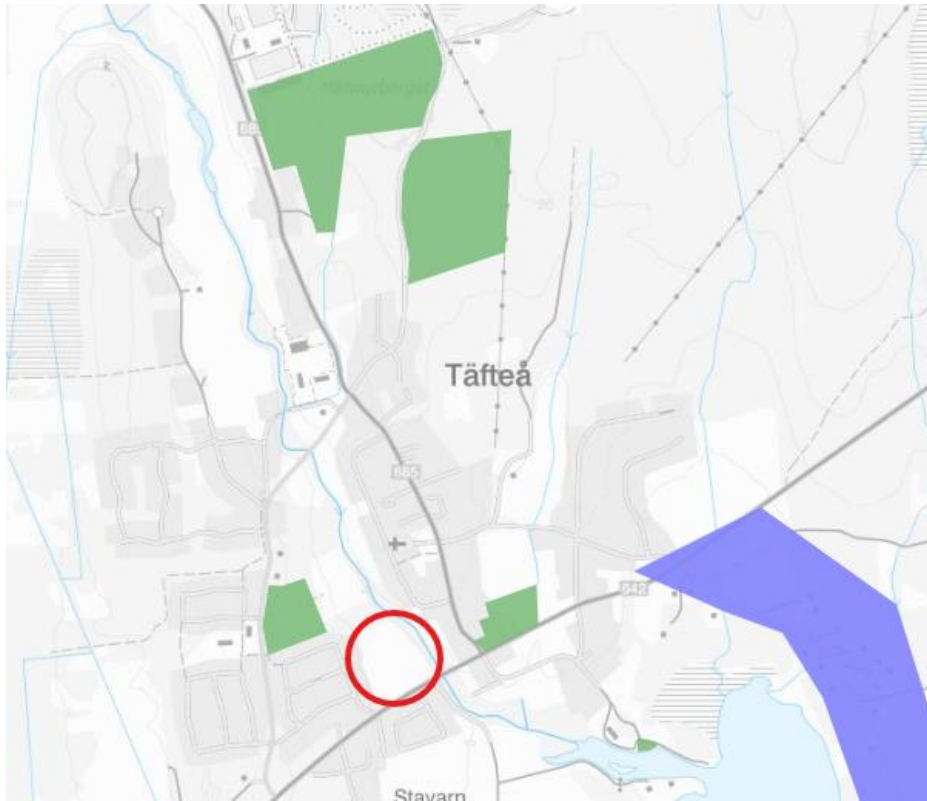
FÖP Täfteå (2023)

Pågående planer i närområdet

Det finns positiva planbesked för bostäder norr om föreslaget planområde. Byggnadsnämnden har gett positivt planbesked på fastigheterna Täfteå 2:10, Täfteå 10:99 samt Täfteå 2:14. Vid Täfteåns mynning finns ett positivt planbesked för naturhamn och i sydöst pågår planprogrammet för Skäret. Vidare beslutade Byggnadsnämnden i januari 2026 även att inleda planläggning för bostäder och detaljhandel i anslutning till Ica, på fastigheterna Täfteå 10:161 med flera.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00112



Pågående planarbeten i närområdet. Aktuell fastighet markerat i rött.

Miljöpåverkan

Marken inom fastigheten utgörs av jordbruksmark och omfattas till stor del av strandskydd. För att möjliggöra exploatering krävs att förutsättningarna i 3 kap. 4 § miljöbalken uppfylls, vilket innebär att ett väsentligt samhällsintresse ska föreligga samt att alternativa lokaliseringar har utretts och bedömts otillräckliga. Vidare berörs området i betydande omfattning av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken, varför särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § måste påvisas för ett upphävande. En sådan prövning ska även beakta påverkan på allmänhetens tillgång till området enligt allemansrätten samt konsekvenser för natur- och djurlivet.

Storspov förekommer på jordbruksmarken inom området och i närliggande delar av Täfteå. Arten är hotad och behöver bedömas ur ett landskapsperspektiv. Området kan även vara av intresse för fladdermöss, särskilt längs den gröna korridoren vid ån. Artskyddsutredning krävs i planarbetet.

Täfteå präglas av ett öppet jordbrukslandskap. Att ianspråkta jordbruksmark påverkar upplevelsen av det öppna landskapet och bör beaktas i planområdets gestaltning.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00112

En arkeologisk utredning av fastigheten genomfördes 2023 på uppdrag av Länsstyrelsen. Området bedöms därmed som utrett, utan hinder för exploatering enligt Kulturmiljölagen.

Med närhet till Täfteån behöver översvämningsrisk samt ras- och skredrisk beaktas. En geoteknisk undersökning behöver även behandla försurningspotentialen i misstänkt sulfidjord.

Dagvattenhanteringen behöver utredas för att säkerställa vattenkvaliteten i Täfteån och i Lillfjärden. Då flera planarbeten pågår med påverkan på samma vattenförekomst bör det tas ett helhetsgrepp vad gäller dagvattenlösningar.

Kommunens preliminära bedömning är att planen kan komma att innebära betydande miljöpåverkan.

Service och infrastruktur

I områdets närhet finns utbud av skola, handel samt kollektivtrafik. En utveckling av området skulle ge stärkt underlag för både kommunal och kommersiell service.

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för VA samt dagvatten, det kan bli aktuellt att införliva området i verksamhetsområde. Vakin har befintliga ledningar med tillhörande rättigheter inom fastigheten. En spillvattenledning löper rakt genom området. Ledningsflytt eller anpassning av området krävs.

Kommunala behov

Övergripande stråk för både trafik och rekreation, som stärker sambanden i Täfteå, bör säkerställas genom kommunalt huvudmannaskap.

Planområdets avgränsning kan behöva utökas för att dessa funktioner ska kunna säkerställas.

Plats för nätstation behöver säkerställas för att kunna elförsörja området.

Planarbetet behöver samordnas med det arbete som pågår kring framtida gång- och cykelväg mellan Innertavle och Täfteå, längs med Skomakarvägen.

Förhållningssätt till kommunens utvecklingsstrategier och hållbarhetsmål

Att utveckla platsen med centrumfunktioner samt skapa allmänt tillgängliga stråk kan minska Täfteån som barriär samt uppmuntra till fysisk aktivitet och skapa mervärden för Täfteå. Att möjliggöra för saknade boendeformer, så som flerbostadshus, kan möjliggöra flyttkedjor.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00112

Sammantagen bedömning

Den sammantagna bedömningen är att utveckling av området enligt ansökan går i linje med översiktsplanen. Utveckling av fastigheten är dock begränsad då platsen utgörs av jordbruksmark samt befinner sig till stor del inom strandskyddat område. En förutsättning för planläggning är att fördjupat utreda samt ta ett helhetsgrepp gällande jordbruksmarken i Täfteå. Eftersom marken bedöms utgöras av brukningsvärd jordbruksmark samt inom strandskydd får den enbart exploateras om det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse och möjligheten att tillgodose det på andra platser utretts och uteslutits.

Utredningsbehov

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

- Lokaliseringsutredning för jordbruksmark
- Geoteknisk undersökning
- Artskyddsutredning, *säsongsberoende*
- Dagvattenutredning
- VA-utredning

Upplysningar

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

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

Kostnader

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

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

Avgift för planbesked tas ut för kategori 2, 34 711 kr.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00112

Beredningsansvarig

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Föredragande

Kajsa Jacobsson, planarkitekt

Beslut och information ska skickas till

- Sökanden



Tjänsteskrivelse

2026-05-07

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2023/00198

Bygglövsavdelningen informerar

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner informationen.

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden får övergripande information från bygglövsavdelningen.

Informationen innehåller denna månad:

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

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-05-07

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglövschef

Förnamn, Efternamn
Befattning

Nicklas Fryksten
bygglövschef

Diariennr: BN-2026/00205 (BN 2025–000999)

Anemonen 5 - Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och rivningslov för rivning av mindre komplementbyggnad

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad.
2. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om rivningslov för rivning av mindre komplementbyggnad.
3. Byggnadsnämnden beviljar startbesked för rivning av mindre komplementbyggnad.

Läs mer om verkställbarhet under *Upplysningar*.

4. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
5. Byggnadsnämnden fastställer att som kontrollplan behöver inga utförda kontroller redovisas till byggnadsnämnden. När åtgärden har färdigställts får åtgärden tas i bruk utan att invänta ett slutbesked från byggnadsnämnden.
6. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 444 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och rivningslov för rivning av mindre komplementbyggnad, inom fastigheten Anemonen 5.

Av 9 kap. 56 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som omfattas av en detaljplan om de

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00205

förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda. Nämligen ska åtgärden inte strida mot detaljplanen, och kraven som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 8 kap. 1 § ska uppfyllas.

Aktuell fastighet omfattas av detaljplan 2480K-P O A2/19. Enligt gällande detaljplan får det finnas på fastigheten endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Idag finns på aktuell fastighet en huvudbyggnad (bostadshus) och en komplementbyggnad (garage/carport), förutom en mindre komplementbyggnad längst i norr som ska rivas. Att uppföra den nya komplementbyggnaden som aktuell ansökan avser innebär att på fastigheten ska finnas två komplementbyggnader. Detta strider mot detaljplanen och uppfyller därför inte förutsättningarna enligt 9 kap. 56 § PBL, i detta fall första stycket 2. Under handläggningen konstaterades att troligen mellan 1978 och 2025 har funnits fler än en komplementbyggnad på fastigheten. Men efter att en av de komplementbyggnaderna har rivits 2025, en ny kommande komplementbyggnad innebär en avvikelse från detaljplan oavsett vad som har funnits innan 2025.

Av 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL följer att i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Av 8 kap. 1 § punkter 1 och 2 PBL följer att en byggnad ska ha en god form-, färg- och materialverkan.

Aktuell ansökan innebär en ny komplementbyggnad med tak i TRP-plåt i svart kulör, vilket bedöms inte vara väl anpassat till övriga byggnader inom fastigheten, som har rött tegel som takmaterial. Kravet på en god form-, färg- och materialverkan enligt 8 kap. 1 § PBL och intresset av en god helhetsverkan samt lämplighetskravet med hänsyn till stads- och landskapsbilden enligt 2 kap. 6 § första stycket 1 PBL bedöms inte uppfyllas. Därför uppfylls inte heller förutsättningarna enligt 9 kap. 56 § PBL, i detta fall första stycket 4.

Av 9 kap 60 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten, eller om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00205

begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Att ha en komplementbyggnad mer än det som tillåts i detaljplanen kan inte anses vara en liten avvikelse, och att den kommande komplementbyggnaden har en area på 72 kvm bedöms inte vara en åtgärd av begränsad omfattning.

Av 9 kap. 61 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

Den nya komplementbyggnaden som ansökan avser är för enskild användning och tillgodoser inte ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, och den innebär inte heller en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

Av 9 kap. 75 § PBL följer att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser ett byggnadsverk som inte omfattas av rivningsförbud i en detaljplan. Av 9 kap. 76 § PBL följer att trots 75 § får rivningslov inte ges om byggnadsverket bör bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Den mindre komplementbyggnaden som ska rivas omfattas inte av rivningsförbud i gällande detaljplan, och den bör inte heller bevaras på grund av byggnadsverkets eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Sammanfattningsvis bedöms åtgärden om nybyggnad av komplementbyggnad inte uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 56, 60 och 61 §§ PBL, och bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad ska därmed avslås.

Åtgärden om rivning av mindre komplementbyggnad bedöms uppfylla de förutsättningar som krävs för att bevilja rivningslov enligt 9 kap. 75–76 §§ PBL, och rivningslov för rivning av mindre komplementbyggnad ska därmed beviljas.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00205

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av komplementbyggnad och rivning av mindre komplementbyggnad på fastigheten Anemonen 5. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P O A2/19 (från 1974). Enligt detaljplanen får fastigheten "användas endast för bostadsändamål samt, där så med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad prövas utan olägenhet kunna ske, för småindustriändamål". Högst en fjärdedel av tomt får bebyggas, och på tomt "får endast en huvudbyggnad och ett fristående uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras" (alltså endast en komplementbyggnad får uppföras).

Den nya komplementbyggnaden placeras norr om befintlig garage/carport och uppförs i en våning, med 72 kvm brutto-/byggnadsarea (BTA/BYA). Den komplementbyggnaden ska användas för säsongsförvaring av båt, fordon och olika utrustningar. Fasaderna består av stående locklist träpanel i Faluröd kulör, medan takbeklädnaden består av TRP-plåt i svart kulör. Norr om platsen där den nya komplementbyggnaden avses placeras finns en mindre komplementbyggnaden på cirka 19 kvm som har använts som förråd och ska rivas.

På fastigheten, förutom den ovannämnda mindre komplementbyggnaden som ska rivas (som inte finns tidigare bygglov för och som har funnits på plats åtminstone sedan 2004), finns också en huvudbyggnad i form av ett bostadshus och en komplementbyggnad som består av garage och carport. Det befintliga bostadshuset har två våningar, cirka 107 kvm BYA och fasader i stående träpanel i röd kulör samt tak i röda tegel. I kommunens arkiv finns bara ritningar från 1947 avseende tillbyggnad av huset, och de ritningarna stämmer inte överens med hur huset ser ut idag. Det konstateras att nuvarande utseende på huset har funnits åtminstone sedan 2009, och åtgärderna avseende ändring av huset bedöms därför vara preskriberade.

Den befintliga garagebyggnaden har en våning, 112 kvm BYA och 70 kvm BTA. Fasaderna är också i stående röd träpanel och taket i röda tegel. I kommunens arkiv finns bara ritningar från 1985 avseende tillbyggnad med carport, men enligt sökande har det ursprungliga garaget fått bygglov 1978. I garagedelen ingår ett förråd med 23 kvm biarea (BIA).

Ungefär på samma plats där den nya komplementbyggnaden avses att uppföras har det funnits sedan innan 1960 en komplementbyggnad på cirka 52 kvm som har använts som förråd. Den byggnaden har rivits 2025,

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00205

utan rivningslov, och samma år påbörjats en olovlig nybyggnation på samma plats som sedan togs bort. Detta har hanterats i tillsynsärendet BN 2025–000999, som avskrevs efter att den olovliga nybyggnationen togs bort.

När det ursprungliga garaget byggts, troligen 1978 gällde redan den nuvarande detaljplanen. Då fanns redan också komplementbyggnaden som revs 2025. Eftersom kommunen inte har tillgång till det eventuella bygglovet från 1978 för garaget, vet man inte i vilka förutsättningar det eventuellt har godkänts två komplementbyggnader på fastigheten, i strid mot detaljplanen, om avvikelsen har hanterats då och godkänts med dispens. Oavsett detta, den nya komplementbyggnaden som aktuell ansökan avser är en ny åtgärd och ska prövas på nytt, oavsett vad som har tidigare funnits och eventuellt godkänts på samma plats.

Berörda sakägare är hörda i ärendet, ingen synpunkt har inkommit. Vakin och Umeå Energi är också hörda som remissinstanser i ärendet, endast Umeå Energi Elnät har lämnat in synpunkter i sitt yttrande, som betraktas som upplysningar angående befintliga ledningar och som sökande ska beakta.

Sökande har informerats i tidigt skede om avvikelsen som ansökan innebär och att det bedöms inte finnas förutsättningar för att bevilja det sökta bygglovet. Även i tillsynsärendet har sökande informerats om bedömning att det inte var sannolikt att bygglov skulle kunna ges för den nya komplementbyggnaden. Sökande har ändå framfört avsikten att aktuell ansökan prövas i byggnadsnämnden, och presenterar som motivering för att bygglovet beviljas att den nya komplementbyggnaden är en ersättningsbyggnad av en tidigare byggnad som har funnits på samma plats i många år och har haft liknande fasad- och takmaterial samt användning som den nya.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-05
Orienteringskarta, daterad 2026-04-30
Ansökan, inkommen 2026-01-21
Situationsplan, inkommen 2026-03-19
Plan- och sektionsritning, inkommen 2026-03-19
Fasadritning, inkommen 2026-02-19
Följebrev, inkommet 2026-03-19
Följebrev, inkommet 2026-03-19

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00205

Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-02
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-07
Yttrande från remissinstans, inkommet 2026-04-07
Yttrande från remissinstans, inkommet 2026-04-07
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-08
Yttrande från remissinstans, inkommet 2026-04-08
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-09
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-09
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-10
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-10
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-11
Yttrande från remissinstans, inkommet 2026-04-17
Yttrande från sakägare, inkommet 2026-04-22
Yttrande från sökande, inkommet 2026-04-23

Beredningsansvarig/Föredragande

Bruno Alves, bygglovshandläggare

Upplysningar

Kungörelse

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

Verkställbarhet

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

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

Laga kraft

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

Slutbesked

Byggnaden eller åtgärden får tas i bruk utan ett slutbesked, men för att bygglovet ska anses vara slutfört behöver ett slutbesked ges innan lovets giltighetstid går ut. För att få ett slutbesked behöver ett intygande om att byggnadsåtgärden är färdigställd och överensstämmer med beviljat lov och

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00205

startbesked lämnas in. Detta görs enklast via e-tjänsten shb.umea.se/ume-bygg-slut

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

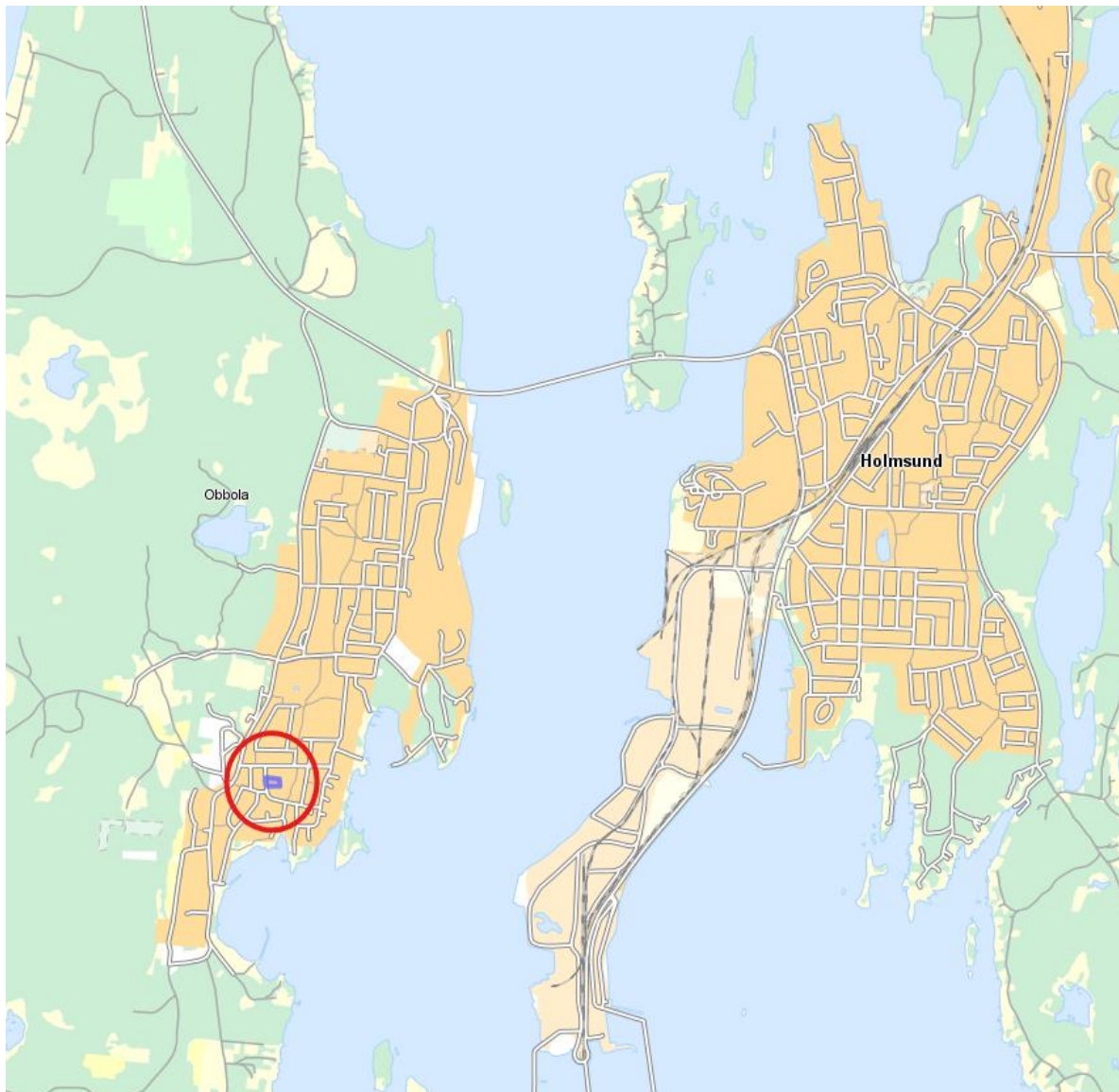
Orienteringskarta

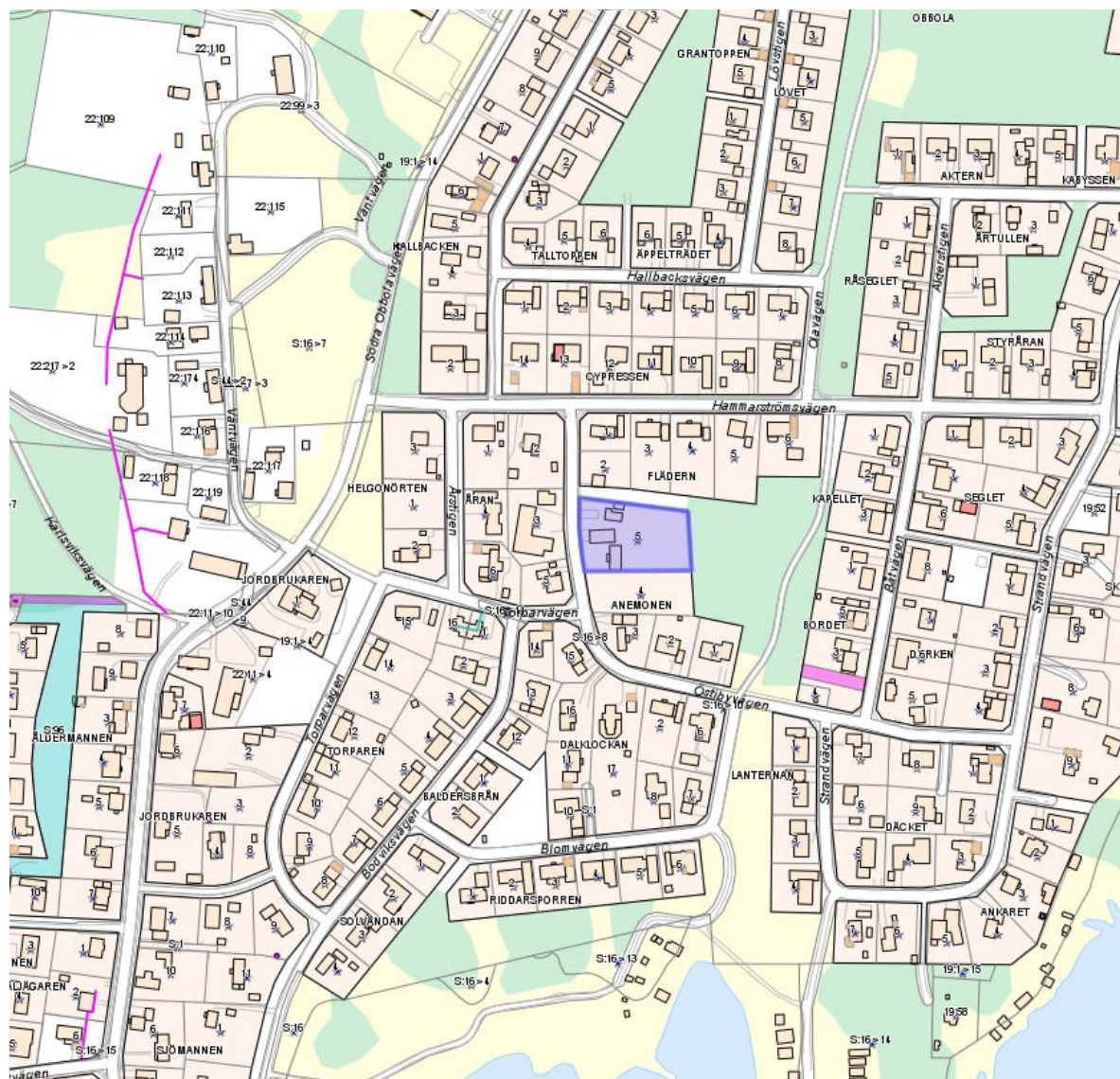
Fastighet: ANEMONEN 5 (ÖSTIBYVÄGEN 3)

Ärendet gäller: Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och rivning av mindre komplementbyggnad

Sökande: Kristina Lundberg

Lokalisering



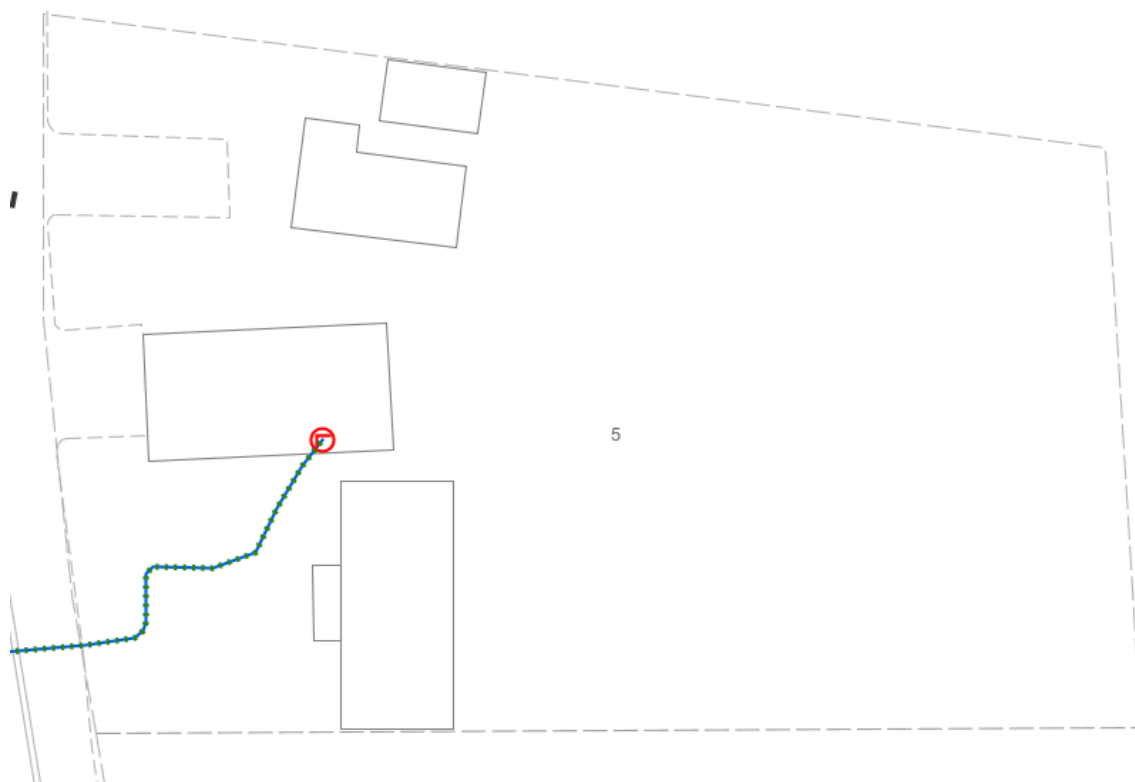


Från: Brevlåda Remiss Nätanslutning
<Brevladaremissnatanslutning@umeaenergi.se>
Skickat: 2026-04-07 13:38:59
Till: "Bygglov Verksamhet" <bygglov@umea.se>
Cc: "Brevlåda Registrator" <registrator@umeaenergi.se>
Ämne: Sv: Remiss Remissutskick, omg. 2 - Ärende: [BN 2026-000064] - EN-2026-283-630

Hej,

Rivningen av förrådet är för Umeå Energi Elnäts del okej, det framgår däremot inte vart exakt nya förrådet ska byggas enligt situationsplan och vi måste därmed erinra.

Om planerad byggnad kan komma att beröra befintlig elledning så måste ni ta ut en ledningsanvisning genom ledningskollen.se för att säkerställa att inte befintlig serviskabel eller servisanslutning fasadmätarskåp/el-mätare överbyggs eller byggs in av ny byggnad. Krävs det flytt av detta behöver fastighetsägaren ta kontakt med auktoriserat elinstallationsföretag som skickar in föransökan till Umeå Energi Elnät via installatörswebben.



Med vänlig hälsning,

Umeå Energi Elnät



Umeå Energi, Box 224, 901 05 Umeå
Växel 090-16 00 00 | Kundservice 090-16 00 20
www.umeaenergi.se

Av Umeåborna,
för Umeåborna.

Vi värnar om din personliga integritet, läs mer i Umeå Energis [integritetspolicy](#).

Från: Brevlåda Umeå Energi <umea.energi@umeaenergi.se>

Skickat: den 2 april 2026 11:48

Till: Brevlåda Nätplanering Bredband <natplanering.bredband@umeaenergi.se>; Brevlåda Nätplanering Värme <natplanering.varme@umeaenergi.se>; Brevlåda Remiss Nätanslutning <Brevladaremissnatanslutning@umeaenergi.se>

Ämne: VB: Remiss Remissutskick, omg. 2 - Ärende: [BN 2026-000064]

Hej alla!

Det har inkommit en remiss från Bygglov, Umeå kommun.

Diarienummer:

UE-2026-291-730

EN-2026-283-630

UN-2026-115-912

Med vänlig hälsning,

Nicolina Liljefelt

Registrator

076-14 97 528

nicolina.liljefelt@umeaenergi.se



Umeå Energi, Box 224, 901 05 Umeå
Växel 090-16 00 00 | Kundservice 090-16 00 20
www.umeaenergi.se

Av Umeåborna,
för Umeåborna.

-----Ursprungligt meddelande-----

Från: No-reply Bygglov Umeå kommun <noreply_utskick_bygglov@umea.se>

Skickat: den 2 april 2026 11:25

Till: Brevlåda Umeå Energi <umea.energi@umeaenergi.se>

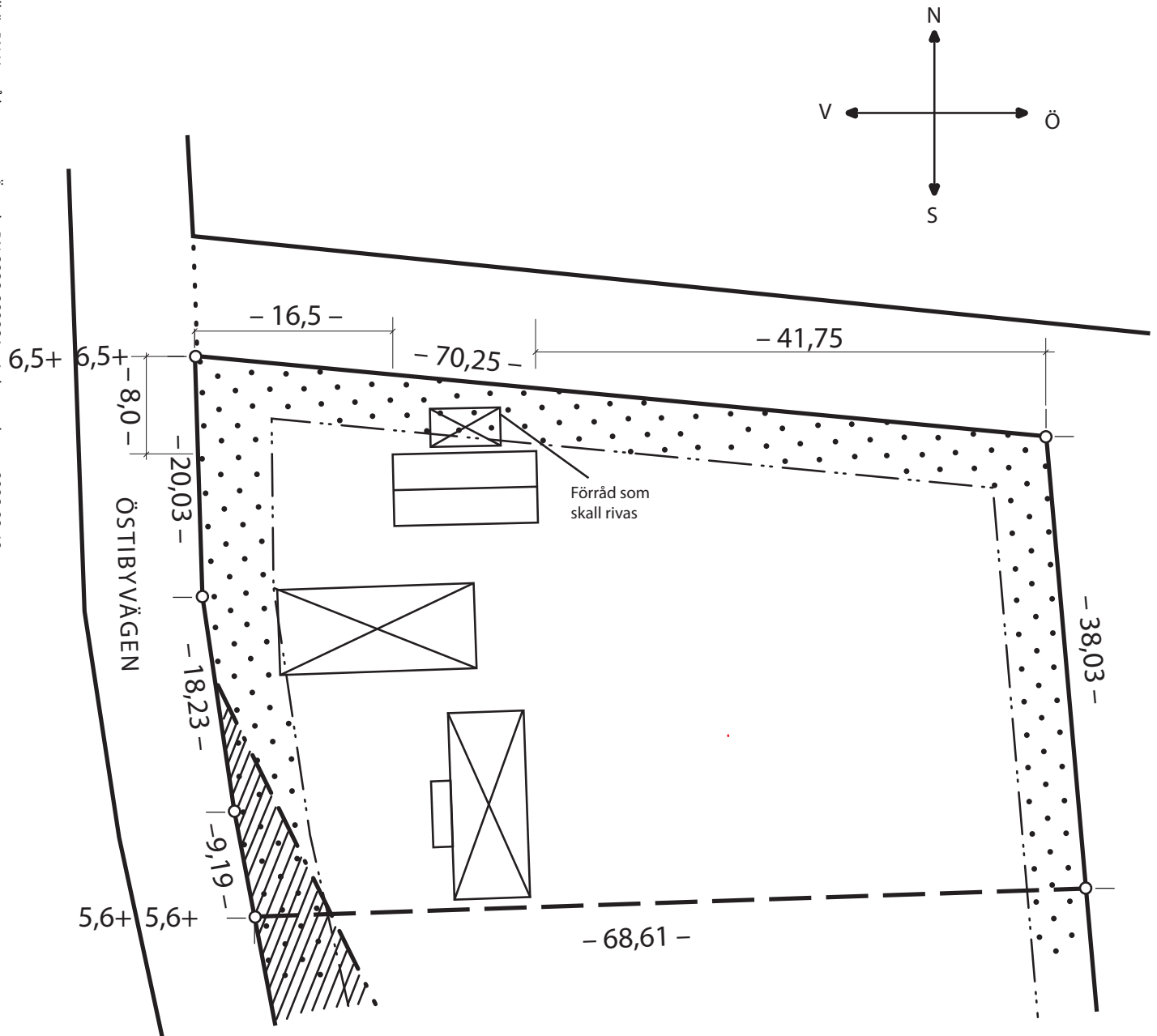
Ämne: Remiss Remissutskick, omg. 2 - Ärende: [BN 2026-000064]

Hej!

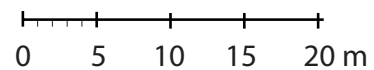
Vi på Bygglov har fått in en ansökan och vill ha ert yttrande.

Detta är en identifikation för ditt ärende.
Ta inte bort den om du svarar på detta mail.
Ärende: [BN 2026-000064:135913]

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000064 – Ankomstdatum 2026-03-19



SITUATIONSPLAN



BYGGLOVSHANDLING

Rev:			
Kristina Lundberg Kvarnvägen 3A, lgh 2002 903 20 Umeå 070-395 65 77	Umeå Kommun Anemonen 5 Nybyggnad av Förrådsbyggnad Situationsplan	Sign:	Skala:
		KL	1:500
		Datum:	251002
		Ritn. nr:	A-03

Kompletterande uppgifter till BN 2026-000064 på fastigheten Anemonen 5, Obbola

Ärendeinformation

Fastighet: ANEMONEN 5 (ÖSTIBYVÄGEN 3)

Ärendet gäller: Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Sökande: Kristina Lundberg

Handläggare: Bruno Cordeiro Alves

Situationsplan

Ny situationsplan bifogas via webbformulär.

Kompletterande yttrande till aktuell ansökan om bygglov

Bj = Med BJ betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt, där så med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad prövas utan olägenhet kunna ske, för småindustriändamål. Som småindustri anges garage, verkstad och större förråd.

- Total tomtarea: 2 974 m² vilket medför en byggnadsarea på 743 m².
- Byggnaden utgör ej för stor del av tomt
- Stör ej grannar
- Lämplig placering
- Ändrar ej gårdsbebyggelsens/områdets karaktär
- Byggbar mark
- Strider ej mot planens idé. Planarkitekten har ritat in byggnaden i befintlig plan.
- Tidigare beviljade bygglov av garage (1978) och carport (1985) har byggnadens placering inritad.
- Tidigare byggnad på samma plats har utgjort byggnad för verksamhet, vilket den nu för ansökan aktuella byggnaden planeras kunna möjliggöra även i framtiden.

Umeå 19 mars 2026

Kristina Lundberg

Umeå 2026-02-19

Komplettering till ansökan för bygglov av komplementbyggnad på fastigheten Anemonen 5, Obbola

Till:

Byggnadsnämnden i Umeå kommun

Ärendenummer: BN 2026-000064

Fastighet: ANEMONEN 5 (ÖSTIBYVÄGEN 3)

Ärendet gäller: Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad

Sökande: Kristina Lundberg

Handläggare: Bruno Cordeiro Alves

Till föregående ansökan för bygglov till komplementärbyggnad kompletteras följande uppgifter och korrigerade bygglovshandlingar enligt begäran. Samtliga efterfrågade uppgifter bifogas.

Planerad användning för byggnaden:

Förråd och säsongförvaring.

Fråga ang mindre byggnad norr om den aktuella byggnaden:

Detta har fungerat som säsongförvaring av båt och utgörs av ett skyddstak utan port ståendes på barmark. Denna konstruktion planeras att skyndsamt avlägsnas då alternativ förvaring finnes. Om detta tillfälliga förråd är försvårande för kommunens beslut kan det skyndsamt ersättas med en presenning.

Det är min avsikt att säkerställa att byggnaden följer gällande regler och inte orsakar olägenheter för grannar eller omgivning.

Situationsplan och fasadritningar:

Korrigerade ritningar bifogas enligt önskemål. Byggnadshöjden har justerats till högst 3.0 m i enlighet med detaljplanens bestämmelser och framgår av reviderad sektionsritning.

Förtydligande kommentar till bygglovsansökan:

Byggnaden har för avsikt att motsvara ersättningsbyggnad till det förråd som stått på samma plats de senaste omkring hundra åren och som revs hösten 2025. Avsikten är att återställa samma funktion och tidigare befintlig byggnadsvolym snarare än en ny utökning av bebyggelsen. Åtgärden bedöms därmed vara förenlig med platsens långvariga användning och påverkar inte omgivningen i någon ny eller ökad omfattning.

Det kan även noteras att fastigheten 1978 och 1985 tillfördes garage och carport som godkänts enligt gällande detaljplan. Vid denna tidpunkt fanns förutom bostadshuset även fristående garage, och den i detta ärende aktuella komplementbyggnaden som utgjorde förråd, vilket bör kunna tolkas som praxis för fastigheten. Denna handling bifogas.

Enligt detaljplanen (Bj IIIn) får fastigheten bebyggas med en fjärdedel, vilket i detta fall motsvarar ca 750 m², vilket föranleder att fastigheten tillåts ha en betydande större byggyta än den tidigare befintliga.

Jag vill också framhålla att byggnaden inte innebär någon olägenhet för närboende och att den är väl anpassad till fastighetens användning och karaktär. Byggnaden är placerad minst 4,5 meter från tomtgräns.

2 (6)

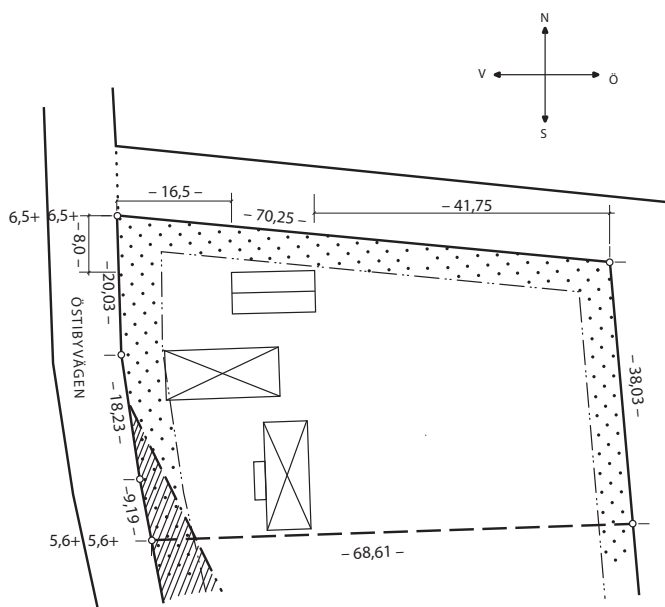
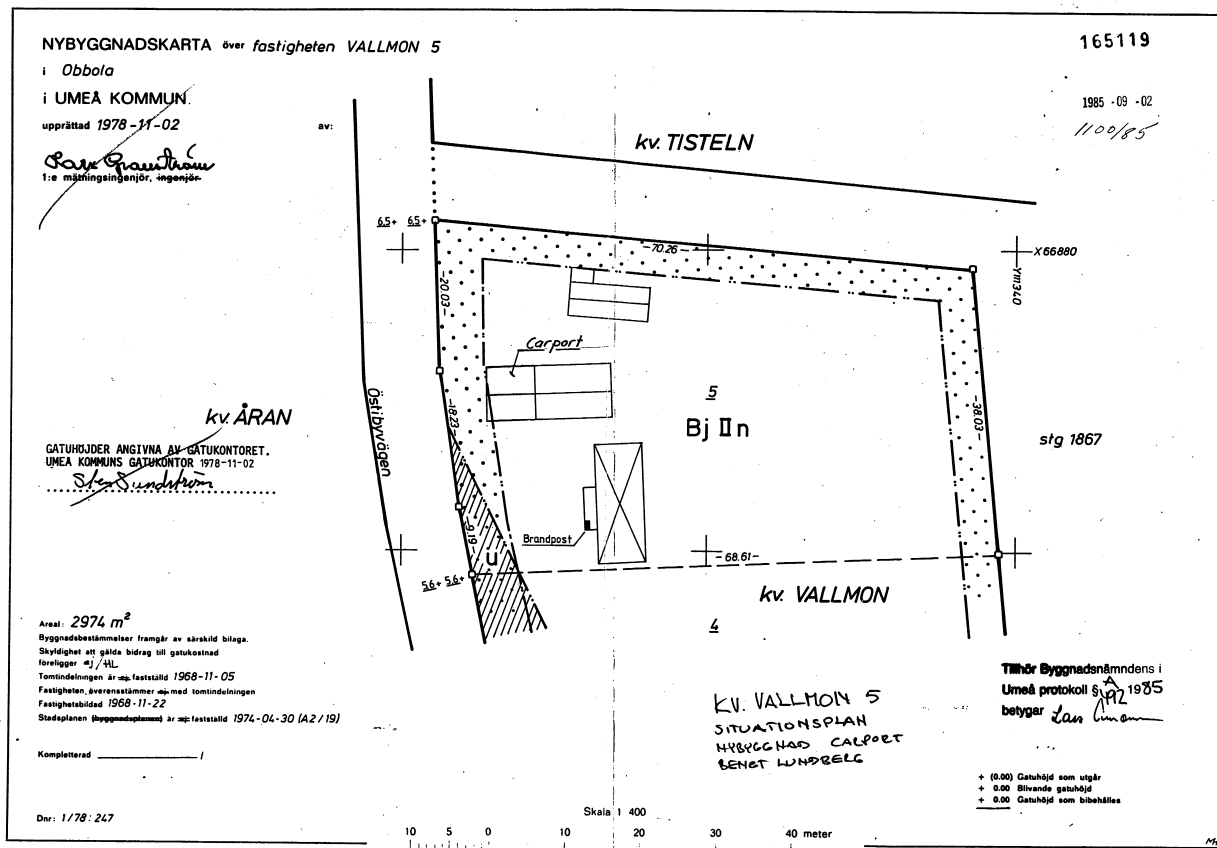
Jag hoppas därför att beslutsunderlaget kan beakta byggnadens historiska kontinuitet. Min ambition är att hålla hela fastigheten i ett gott skick med hög kvalitet inför framtiden och kommande generationer liksom mina två föregående generationer har påbörjat. I denna ambition önskas prioritering av den äldsta byggnaden som var i störst behov av en modern och funktionell byggnadskonstruktion och inte tidigare genomgått någon form av underhåll och renovering.

Bilagor 1-4: Situationsplaner och fotodokumentation av tidigare befintlig byggnad.

Med vänlig hälsning

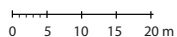
Kristina Lundberg
Kvarnvägen 3 A, lgh 2002
903 30 Umeå
070-395 65 77

Bilaga 1:



Ovan: Situationsplan för bygglovsansökan 1978 samt 1985
 Till vänster: Situationsplan för aktuell byggnad för gällande ärende

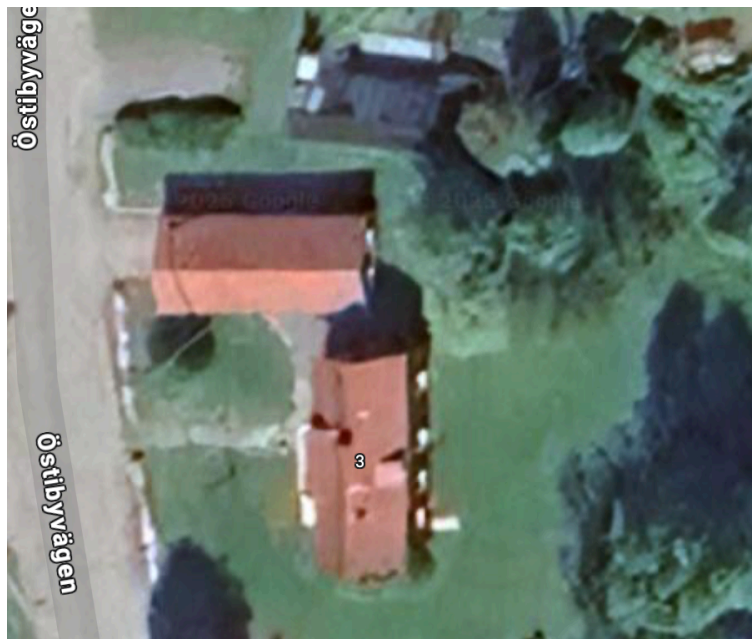
SITUATIONSPLAN



BYGGLOVSHANDLING

Rev:		Sign:	Skala:
Kristina Lundberg Kvarnvägen 3A, lgh 2002 903 20 Umeå 070-395 65 77	Umeå Kommun Anemonen 5	KL	1:500
	Nybyggnad av Förrädsbyggnad Situationsplan, Rivningslov	Datum:	251002
		Ritn. nr:	A-03

Bilaga 2:
Fotodokumentation av tidigare förråd



Ovan: Ursprunglig byggnad uppförd ca 1920, som nu är nedmonterad.

Nedan: Google maps oktober 2025

Bilaga 3:

Flygfoto Lantmäteriet ca 1960.

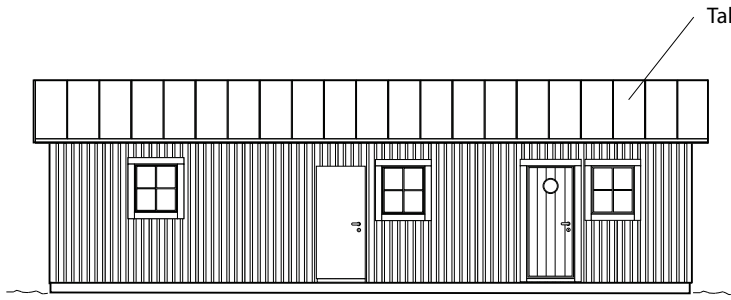


Bilaga 4:

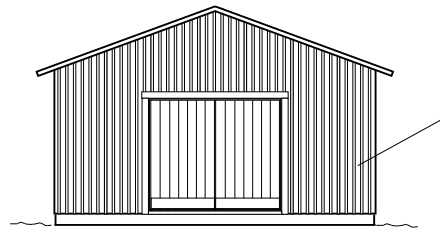
Flygfoto Lantmäteriet ca 1975



Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000064 – Ankomstdatum 2026-02-19

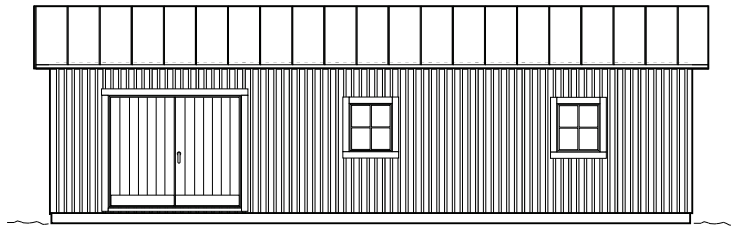


Fasad mot söder

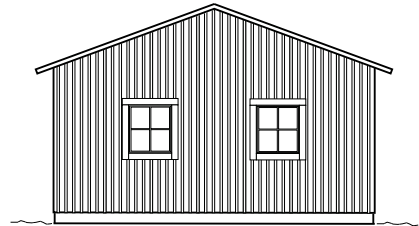


Fasad mot väster

Väggmaterial:
lock list panel
(Faluröd)

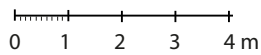


Fasad mot norr



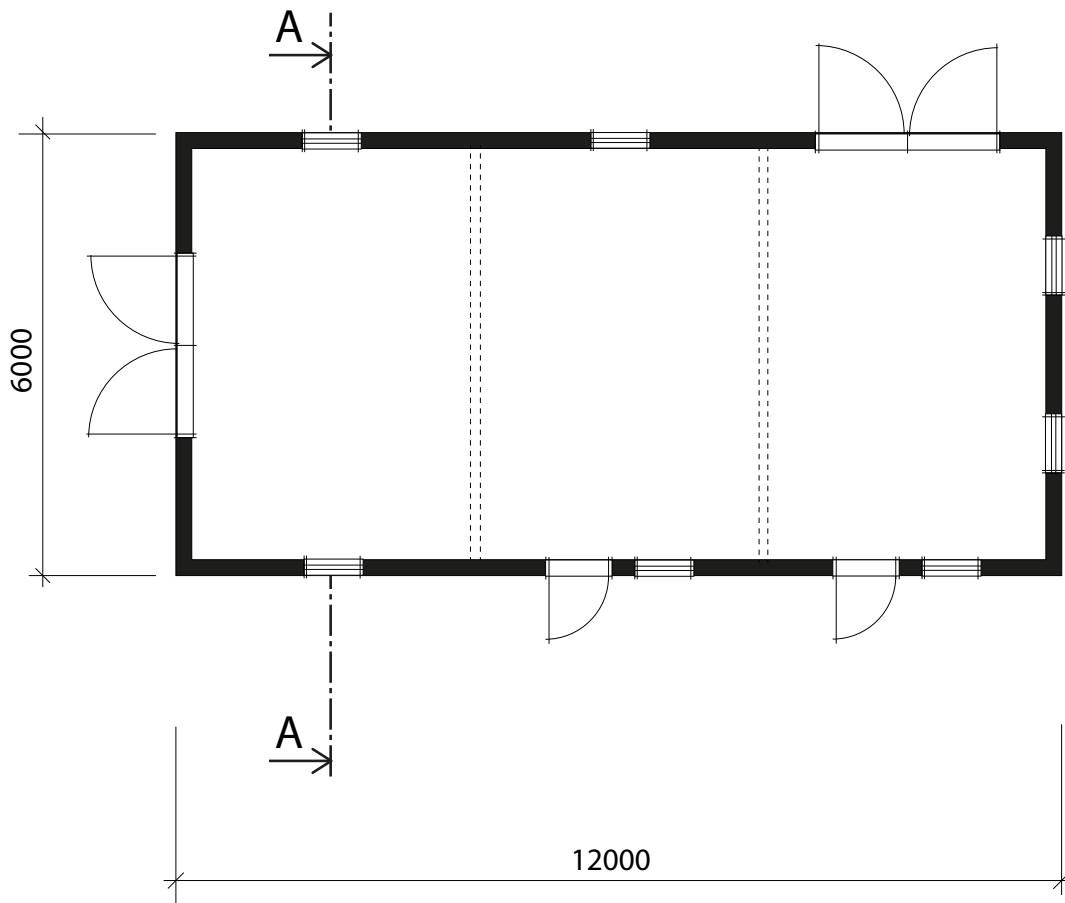
Fasad mot öster

BYGGLOVSHANDLING

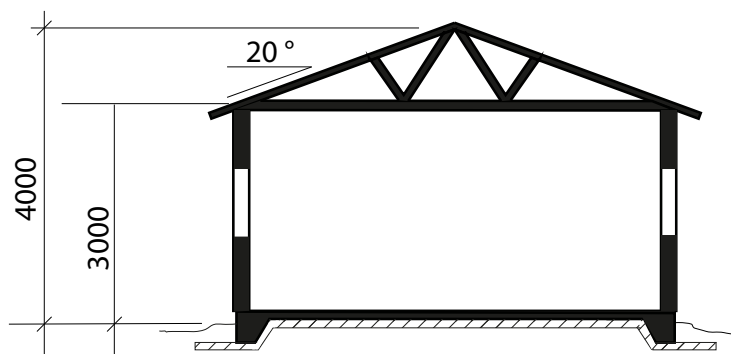


Rev:			
Kristina Lundberg Kvarnvägen 3A, lgh 2002 903 20 Umeå 070-395 65 77	Umeå Kommun Anemonen 5 Nybyggnad av Förrådsbyggnad Fasadritning	Sign: KL	Skala: 1:100
		Datum:	251003
		Ritn. nr:	A-01

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000064 – Ankomstdatum 2026-02-19

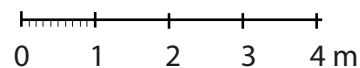


BYA 72 m²



Sektion A-A

BYGGLOVSHANDLING



Rev:			
Kristina Lundberg Kvarnvägen 3A, lgh 2002 903 20 Umeå 070-395 65 77	Umeå Kommun Anemonen 5 Nybyggnad av Förrådsbyggnad Planritning, sektionssritning	Sign:	Skala:
		KL	1:100
		Datum: 251002	
		Ritn. nr: A-02	

Kompletterande uppgifter till BN 2026-000064 på fastigheten Anemonen 5, Obbola

Ärendeinformation

Fastighet: ANEMONEN 5 (ÖSTIBYVÄGEN 3)

Ärendet gäller: Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad och rivning av mindre komplementärbyggnad

Sökande: Kristina Lundberg

Handläggare: Bruno Cordeiro Alves

Angående granskning

Enligt kommunens yttrande anses inte ett nytt bygglov kunna beviljas för nybyggnad av komplementbyggnad på grund av att enligt befintlig detaljplan enbart en komplementbyggnad (garage/ carport) förutom bostadshuset finnas. Denna avvikelse anser vi inte är en nybyggnad av byggnad utan återställande av tidigare befintlig byggnad. Denna byggnad har funnits på denna plats i cirka hundra år, och finns inritad i den åsyftade detaljplanen. Detta avser således inte en "ny" byggnad utan en återuppbyggnad av byggnaden med en kvalitet som motsvarar dagens byggstandard. Detta till skillnad från det uthus som stått på platsen det senaste seklet och som inte höll den standard som i nuläget krävs. Byggnaden har för avsikt att fungera som säsongförvaring, liksom den tidigare byggnadens funktion. I detaljplanen sedan 70-talet finns denna byggnad inkluderad i placering och storlek. Om den inte återuppbyggs kommer byggnaden att "saknas" enligt befintlig plan.

Jag önskar därmed att denna bygglovshandling skall prövas av byggnadsnämnden.

Som svar på er fråga om taket som i nuläget har angetts som TRP-plåt i svart kulör, så finns det två anledningar. Denna byggnad är ett återbruk av en befintlig byggnad med ett tidigare godkänt bygglov och har då ett befintligt svart plåttak, vilket vi anser vara både ekonomiskt och miljövänligt att kunna återanvända befintlig byggnad. Den byggnad som tidigare stod på samma plats hade även den ett svart tak i TRP-plåt, så i det fallet är det likvärdigt och utan estetisk förändring.

Kompletterande yttrande till aktuell ansökan om bygglov

När det gäller tidigare handlingar till bygglov för garage 1978 och för bygglov av renovering av bostadshus från tidigt 1970-tal har jag inte dessa handlingar. Detta har genomgått generationsskifte och jag har inte tillgång till ytterligare handlingar. Dessa handlingar bör ha handlagts av Holmsunds kommun och med största sannolikhet av dåvarande handläggare Tord Renström. Dessa handlingar bör därför vara arkiverade av Holmsunds kommun.

När det gäller ert ifrågasättande gällande behovet av förrådsytor enligt Svensk Standard (SIS) åberopar jag följande argument:

- Förrådet har för avsikt att förvara såväl båt, lådcykel, skoter, fyrhjuling, snöslunga, släpvagn, liksom sommar- och vinterdäck, cyklar, sparkar och liknande mm. Denna vagnpark anses inte kunna rymmas i en bygglovsbefriad komplementbyggnad.
- Eftersom byggnaden är ett återbruk så är byggnaden redan beskaffad med det antal fönster och dörrar som anges i ritning. Ytterligare en port önskas monteras på gavelsidan enligt bygglovsritning för att möjliggöra säsongförvaring av befintlig båt.

Umeå 19 april 2026

Kristina Lundberg



Tjänsteskrivelse

2026-05-06

Byggnadsnämnden

Diariernr: BN-2026/00218 (BN 2026–000236)

Perrongen 1 - Bygglov för nybyggnad av cykelgarage

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av cykelgarage.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 18 661 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Motivering till beslutet

Sökt åtgärd innebär bygglov för nybyggnad av cykelgarage.

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

Enligt detaljplanen får inte prickad mark bebyggas och sökt cykelgarage på cirka 95 kvm bruttoarea (BTA) placeras i sin helhet på prickad mark. Utöver det placeras byggnaden delvis på U-område. En grundläggande förutsättning för att ge bygglov är att åtgärden överensstämmer med detaljplanen. Sökt cykelgarage placering är på prickad mark samt delvis inom U-område och det är en avvikelse mot detaljplanen. Sökt åtgärd överensstämmer alltså inte med detaljplanen. I övrigt bedöms ansökan vara anpassad till rådande stads- och landskapsbild.

Av 9 kap. 60 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2, 57 § första stycket 1 och 59 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om

1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten,
2. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Detaljplanen är gällande och cykelgaraget på cirka 95 kvm BTA placeras i sin helhet på prickad mark som inte får bebyggas samt delvis inom U-område. Remissinstanser är hörda och inkomna yttranden ska beaktas av sökande om bygglovet beviljas. Grannar är hörda och inga negativa

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00218

synpunkter har inkommit. Ansökan avviker från detaljplanen och det kan inte ses som en liten avvikelse från gällande detaljplan. Åtgärden är inte heller nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Av 9 kap. 61 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och

1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sökt åtgärd tillgodoser varken ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Inte heller innebär sökt åtgärd en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

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

Ärendebeskrivning

Ansökan avser nybyggnad av cykelgarage på fastigheten Perrongen 1. Placeringen är i anslutning till järnvägsstationen Umeå Östra station och placeras där det finns cykelparkeringar i nuläget. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P08/67.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-06
Ansökan, inkommen 2026-03-04
Situationsplan, inkommen 2026-04-07
Fasad-, plan- och sektionsritning, inkommen 2026-04-07
Fasadritningar med marklinjer inkommen 2026-04-20
Yttrande från sökande, inkommet 2026-05-05
Yttranden från remissinstanser
Yttrande från sakägare

Beredningsansvarig/Föredragande

Jesper Lundmark, bygglovshandläggare

Upplýsningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00218

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

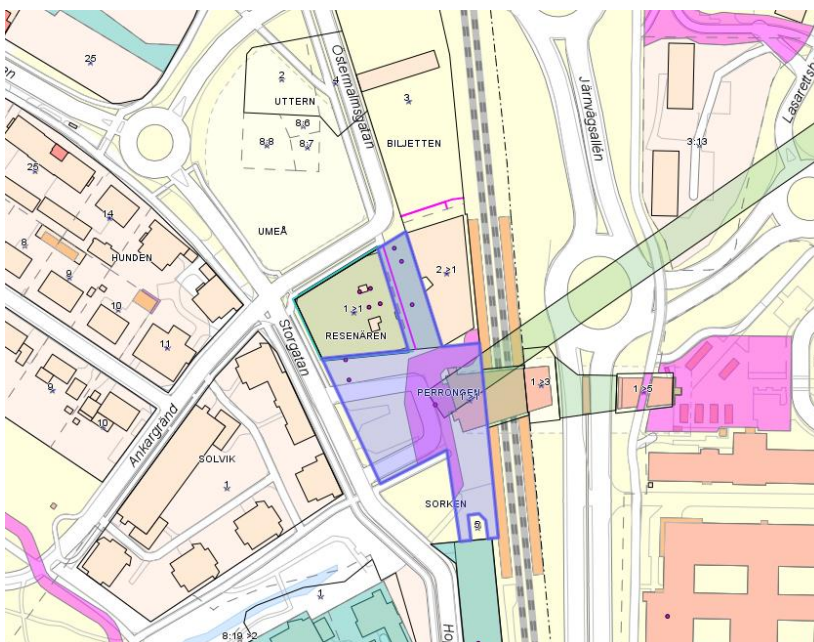
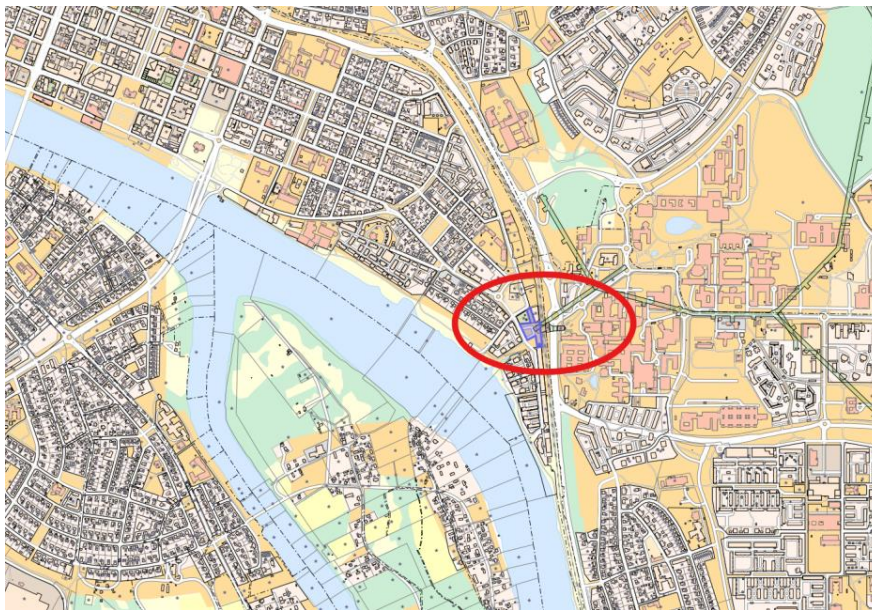
Orienteringskarta

Fastighet: PERRONGEN 1 (STORGATAN 125)

Ärendet gäller: Bygglov för nybyggnad av cykelgarage

Sökande: UMEÅ KOMMUN

Lokalisering



Från: Brevlåda Remiss Nätanslutning
<Brevladaremissnatanslutning@umeaenergi.se>
Skickat: 2026-04-28 10:16:00
Till: "Bygglov Verksamhet" <bygglov@umea.se>
Cc: "Brevlåda Registrator" <registrator@umeaenergi.se>
Ämne: Sv: Remiss Remissutskick, omg. 2 - Ärende: [BN 2026-000236] Remissvar EN-2026-333-630

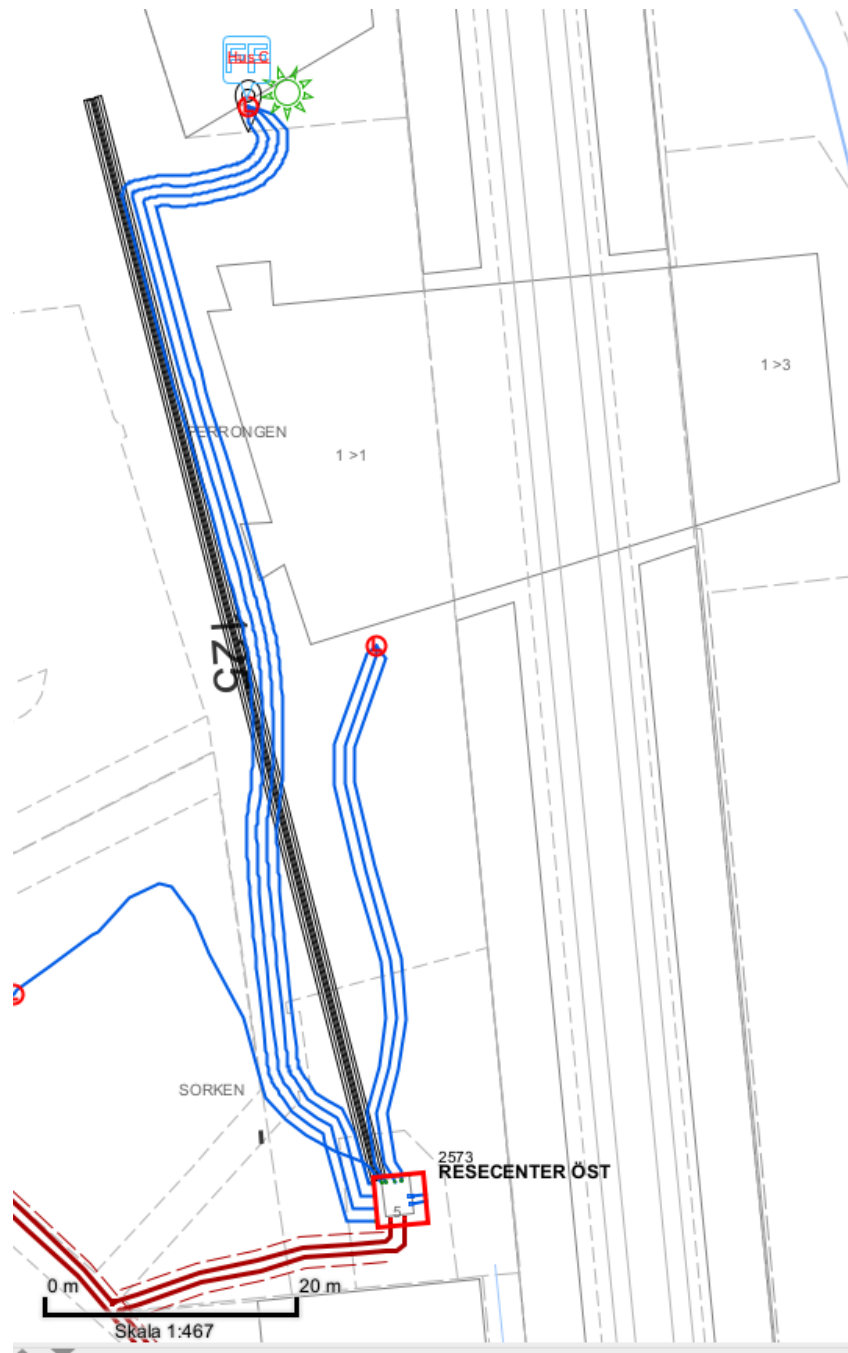
Byggnad berör befintliga elledningar som tillhör Umeå Energi Elnät

Planerad byggnad berör befintliga elledningar.

Befintlig kabel får ej överbyggas eller byggas in av ny byggnad.

Ledningsanvisning sker genom ledningskollen.se

Krävs det en flytt av detta behöver Umeå Energi Elnät meddelas i god tid innan.



Med vänlig hälsning
Tomas Wikström, Umeå Energi Elnät AB



Umeå Energi Elnät AB, Box 224, 901 05 Umeå
Växel 090-16 00 00 | Kundservice 090-16 00 20 | Fax 090-16 00 10
www.umeaenergi.se

Vi värnar om din personliga integritet, läs mer i [Umeå Energis integritetspolicy](#)

Följ oss på [Facebook](#), [Twitter](#), [LinkedIn](#) och [Instagram](#)

Från: Brevlåda Umeå Energi <umea.energi@umeaenergi.se>

Skickat: den 20 april 2026 15:39

Till: Brevlåda Remiss Nätanslutning <Brevladaremissnatanslutning@umeaenergi.se>; Brevlåda Nätplanering Bredband <natplanering.bredband@umeaenergi.se>; Brevlåda Nätplanering Värme <natplanering.varme@umeaenergi.se>

Ämne: VB: Remiss Remissutskick, omg. 2 - Ärende: [BN 2026-000236]

Hej alla!

Det har inkommit en remiss från Bygglov, Umeå kommun.

Diarienummer:

UE-2026-399-730

EN-2026-333-630

UN-2026-141-912

Med vänlig hälsning,

Jakob Storskrubb

Konsult

jakob.storskrubb@umeaenergi.se



Umeå Energi, Box 224, 901 05 Umeå
Växel 090-16 00 00 | Kundservice 090-16 00 20
www.umeaenergi.se

Av Umeåborna,

för Umeåborna.

-----Ursprungligt meddelande-----

Från: No-reply Bygglov Umeå kommun <noreply_utskick_bygglov@umea.se>

Skickat: den 20 april 2026 15:20

Till: Brevlåda Umeå Energi <umea.energi@umeaenergi.se>

Ämne: Remiss Remissutskick, omg. 2 - Ärende: [BN 2026-000236]

Hej!

Vi på Bygglov har fått in en ansökan och vill ha ert yttrande.

Detta är en identifikation för ditt ärende.

Ta inte bort den om du svarar på detta mail.

Ärende: [BN 2026-000236:138920]

Från: carolina.lomakka@trafikverket.se <carolina.lomakka@trafikverket.se>
Skickat: 2026-05-04 08:12:19
Till: "Bygglov Verksamhet" <bygglov@umea.se>
Ämne: Yttrande

Hej

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2026/47610, Bygglov för nybyggnad av cykelgarage på PERRONGEN 1, Umeå kommun.

Särskilda säkerhetsbestämmelser gäller för arbete nära järnväg. När det gäller elsäkerhet t ex, så ska allt arbete som sker inom 4 meter från närmaste spänningsförande del av järnvägsanläggningen planeras i samråd med Trafikverket.

Trafikverket förutsätter att sökanden gör en ledningskontroll och tar kontakt med berörda ledningsägare för dialog och eventuell flytt av ledningar, i god tid innan uppförande av cykelgaraget. Under förutsättning att åtgärden inte påverkar Trafikverkets ledningar har vi inga synpunkter på garagets placering. Mer information finns på Kabelanvisning - Bransch.

Om ovan säkerställs har Trafikverket inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.

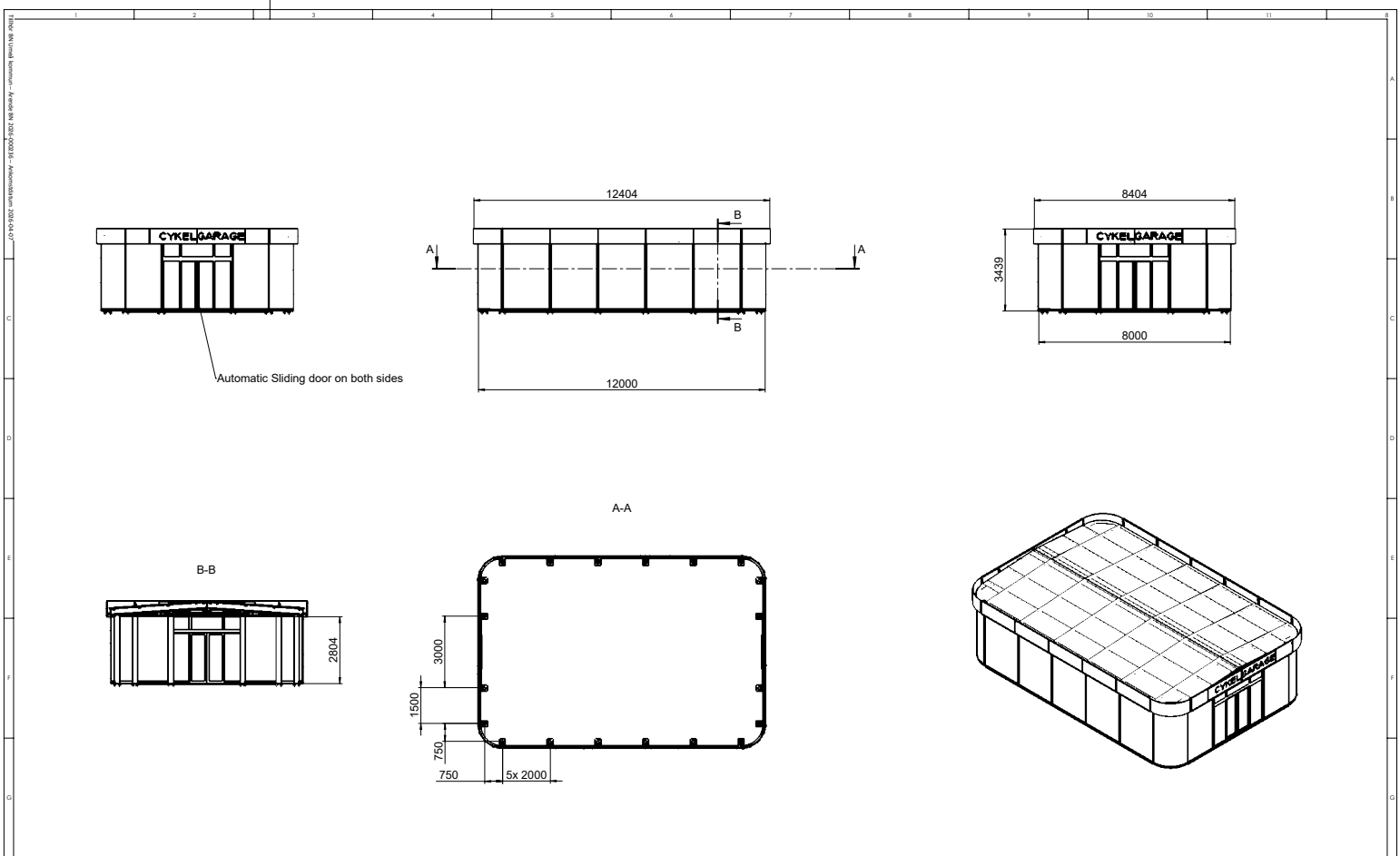
Vänliga hälsningar

Trafikverket

Handläggare:

Lomakka Carolina, PLnrsa
carolina.lomakka@trafikverket.se

Trafikverket
<http://www.trafikverket.se>
telefon: 0771-921 921
trafikverket@trafikverket.se

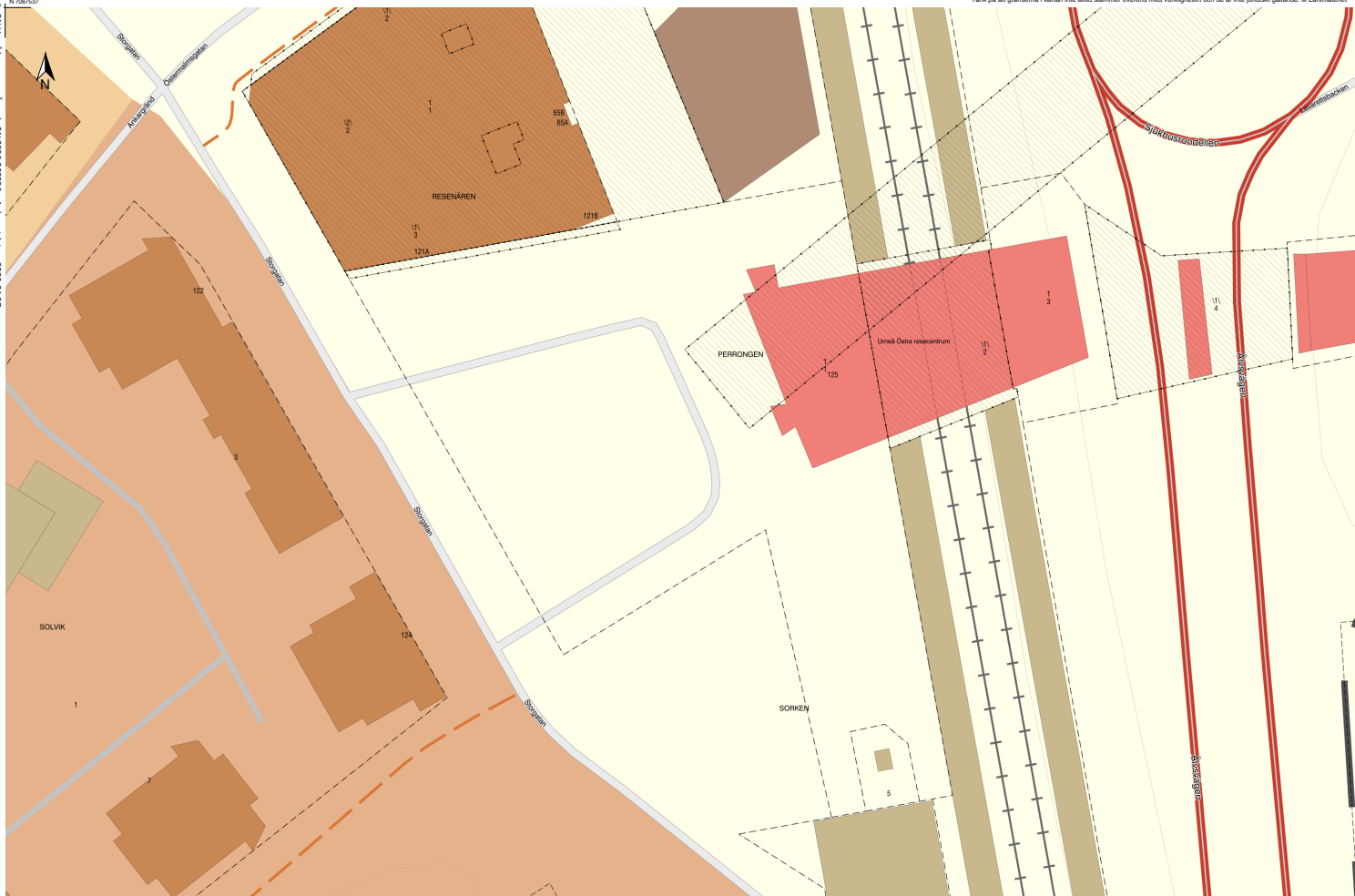


FLOW 8x12m
 Frame: Powdercoated hot dip galvanized steel frame RAL9005 - Jet Black
 Facade: Toughened laminated clear glass 10,76mm thick
 Roof: Sedum max 50kg/m²

<p>This document is our property and shall not without our permission be altered, copied, used for manufacturing or communicated to any other person or company. Cyklos AB</p>				<p>FLOW 8x12m Sedum Two Door</p>		<p>Size A2</p>
<p>Scale 1:100</p>				<p>CYKLOS CYKLOS AB • 4810 8-69 40 60 60 www.cyklos.se info@cyklos.se</p>		<p>Sheet 1 (1)</p>
<p>A ECO-222</p>	<p>2026-03-31</p>	<p>SC</p>	<p>2026-03-31</p>	<p>JEK</p>	<p>CYK316957</p>	<p>Rev A</p>
<p>Ver: Description</p>	<p>Date</p>	<p>Sign</p>	<p>Drawing date</p>	<p>Design by</p>		

N 7087537
Titel: BN 2026/00218 - Avslag BN 2026/00218 - Användningsområde 2026-04-07

Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet

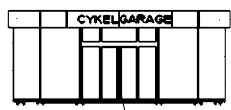


Bygg - Kommunikation med handläggare

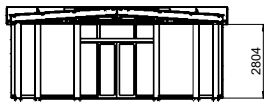
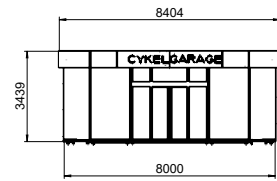
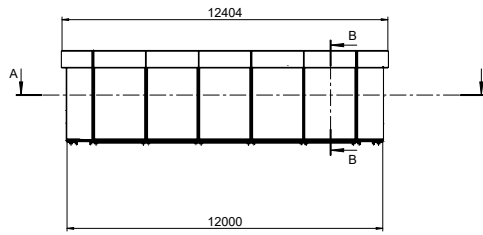
Ärendenummer Minut Bygg	260505-UME-BYGG-MEDD-SF50
Inskickat	2026-05-05 12:57

Meddelande till handläggare

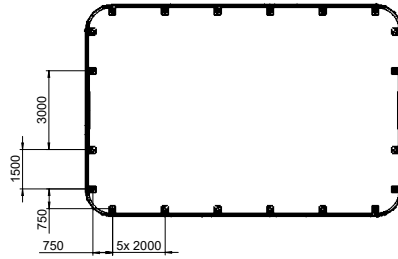
Diarienummer	BN 2026-000236
Beskrivning	Bygglov för nybyggnad av cykelgarage
Förnamn	John
Efternamn	Bylund
Fastigheter	Fastighet PERRONGEN 1
Meddelande till handläggare	Hej! Då yttrandena berörde samma sak, ledningar, så blir vår kommentar på den frågan enligt projektledare Rickards svar sedan tidigare: "Det blir i samband med projekteringen. Då får vi eventuellt flytta några ledningar"



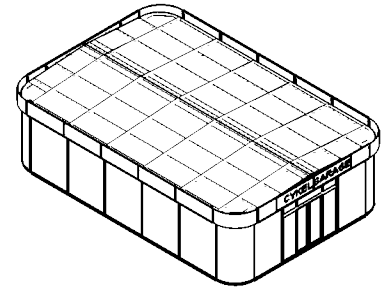
Automatic Sliding door on both sides



B-B



A-A



FLOW 8x12m
 Frame: Powdercoated hot dip galvanized steel frame RAL9005 - Jet Black
 Facade: Toughened laminated clear glass 10,76mm thick
 Roof: Sedum max 50kg/m²

This document is our property and shall not without our permission be altered, copied, used for manufacturing or communicated to any other person or company. Cyklos AB

FLOW 8x12m Sedum Two Door

-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
A	ECO-222	2026-03-31	SC	2026-03-31	JEK	CYKLOS CYKLOS AB • 48(0) 8 62 40 60 60 www.cyklos.se info@cyklos.se	
Ver	Description	Date	Sign	Drawing date	Design by	CYK316957	Size A2 Sheet 1 (1) Rev A



Tjänsteskrivelse

2026-05-04

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00168 (BN 2026–000022)

Kyrkstugan 6 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 444 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

[Observera att hörande av sakägare och remissinstanser pågår med sista svarsdatum 2026-05-19.](#)

Motivering till beslutet

Fastigheten Kyrkstugan 6 är idag bebyggd med ett bostadshus och en komplementbyggnad. Komplementbyggnaden ska nu byggas till med en carport som placeras på byggnadens västra sida, mot gatan.

Fastigheten omfattas av en detaljplan som anger att tomten får bebyggas för bostadsändamål, fristående hus i två våningar. Byggrätten på tomten uppgår till högst 150 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad och högst 40 kvm sammanlagd BYA för komplementbyggnader.

Komplementbyggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 2,6 m och taklutning får vara högst 30 grader.

Eftersom detaljplanen är upprättad innan 1987 gäller även 39 § byggnadsstadgan (1959:612), BS, beträffande byggnaders placering som anger att byggnader ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns mot granne. Undantag kan medges om särskilda skäl föreligger, och kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras.

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

Tillbyggnaden får ett avstånd till tomtgräns mot gatan på 10,8 m och ett avstånd till tomtgräns mot granne på 1,8 m. Något särskilt skäl för placering

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00168

närmare tomtgräns mot granne än 4,5 m har inte framkommit och placeringen ska därmed betraktas som en planavvikelse. 17 kvm av carporten placeras närmare än 4,5 m från tomtgräns.

Carporten utformas med pulpettak och får en byggnadshöjd på 2,9 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnader är enligt detaljplanen 2,6 m.

Komplementbyggnaden har idag en storlek på 43,6 kvm. Byggrätten för komplementbyggnader på tomten är redan helt nyttjad och dessutom överskriden med 3,6 kvm. Hela den tillkommande area för carporten på 38,6 kvm utgör därmed ytterligare avvikelse.

Enligt 9 kap. 60 § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen kan betraktas som liten, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Ansökan innebär totalt 3 avvikelser beträffande byggnadshöjd, placering och area. Sammantaget kan detta inte ses som en liten avvikelse. Åtgärderna är inte heller av begränsad omfattning och nödvändiga för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt 9 kap. 61 § PBL får efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Sökta åtgärder tillgodoser däremot inte ett angeläget gemensamt behov. De innebär inte heller en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Den sammanvägda bedömningen är att förutsättningar saknas för att bevilja bygglov.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Kyrkstugan 6. Fastigheten omfattas av detaljplan P232/1965.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00168

Sökande har lämnat in yttranden med motiveringar till ansökan. Dessa yttranden förändrar inte bygglovsavdelningens ställningstagande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-04
Ansökan, inkommen 2026-01-12
Situationsplan, inkommen 2026-03-11
Plan-, fasad- och sektionssritning, inkommen 2026-03-11
Sammanställning e-tjänst, inkommen 2026-03-11
Följebrev, inkommen 2026-02-03

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovshandläggare

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

Orienteringskarta

Datum: 2026-05-04

Diarienummer: BN 2026-000022

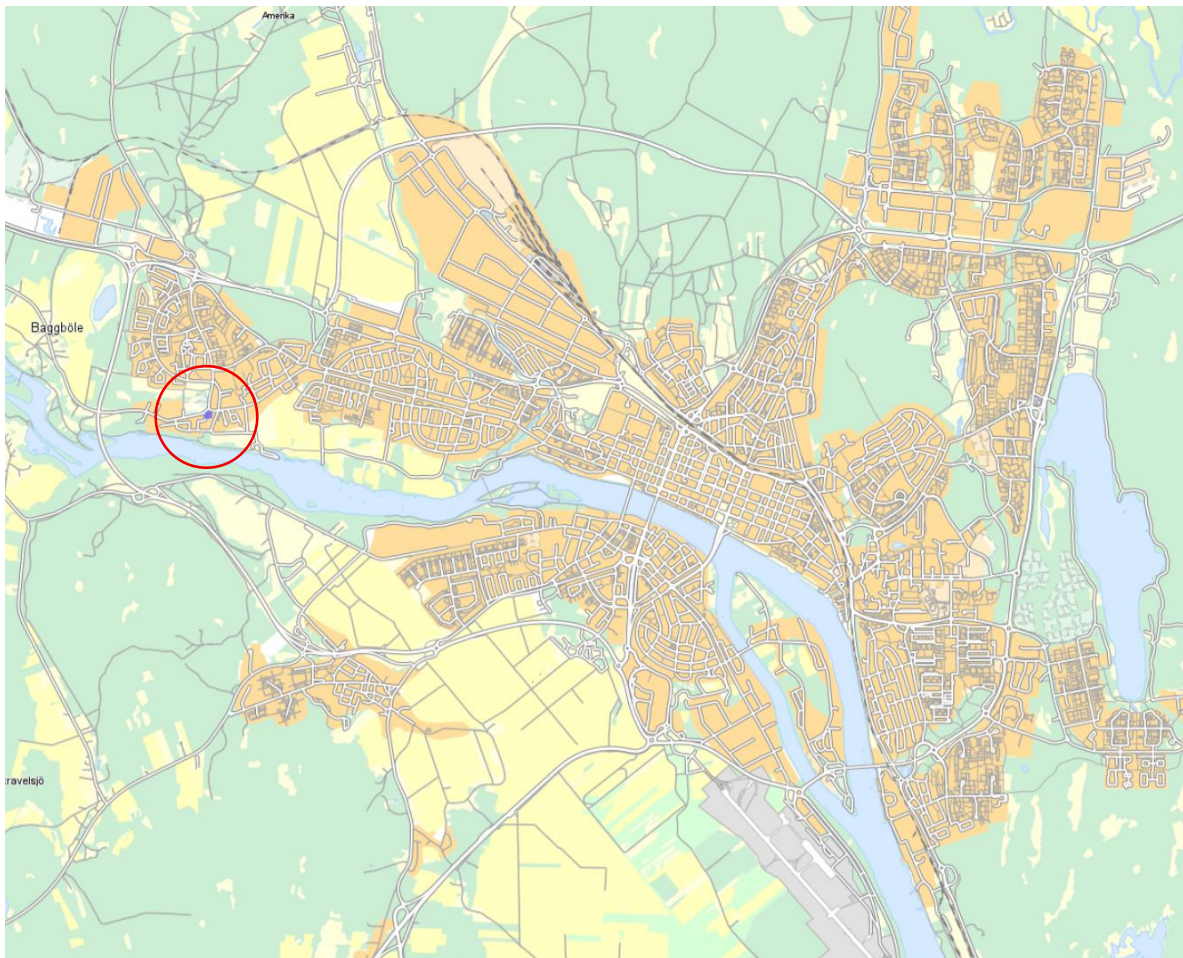
Orienteringskarta

Fastighet: KYRKSTUGAN 6

Ärendet gäller: Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad

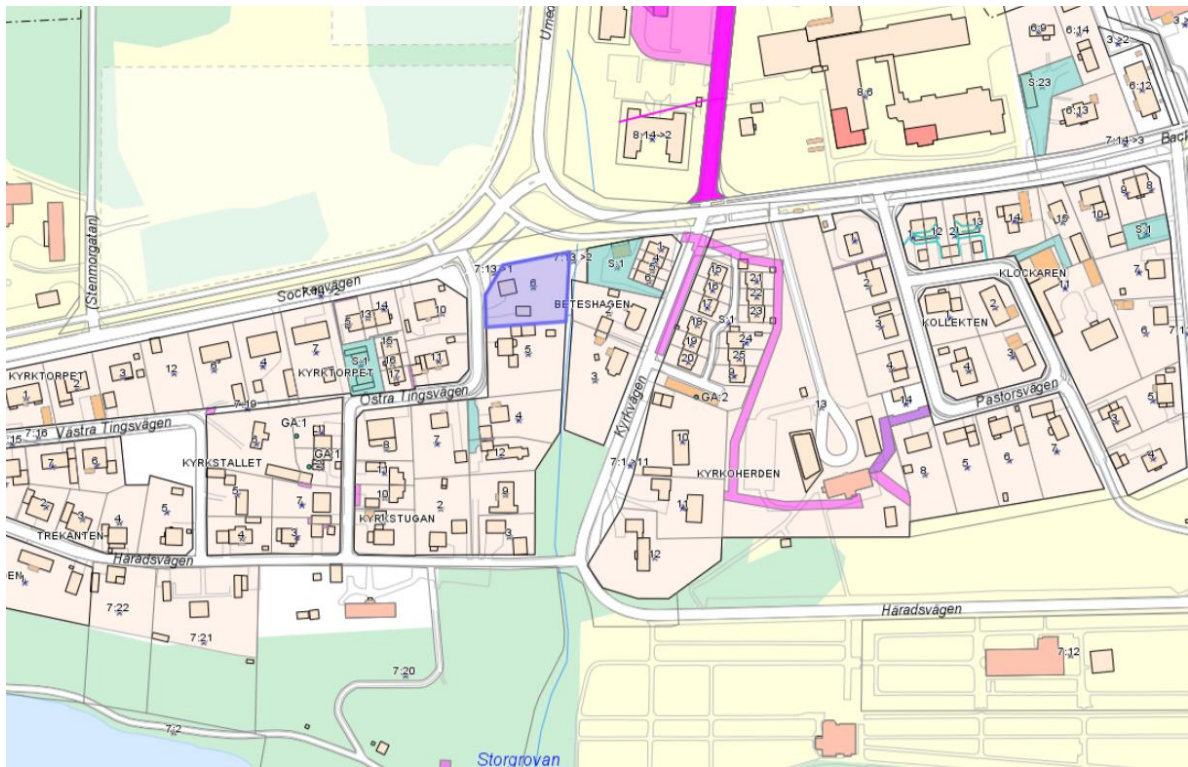
Sökande: Åsa Carola Häggström

Lokalisering



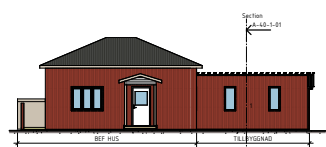
Orienteringskarta

BN 2026-000022

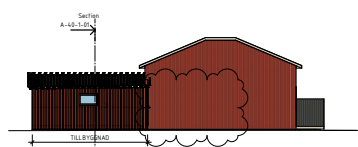


FÖRESKRIFTER

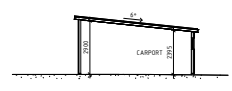
- 1. Träpanel, Kulör: Röd
 - 2. Plåtfasad, Kulör: Röd
 - 3. Vårrak, Fibrarantagligt Kulör: Svart
- Fönster & dörr: Vit
Plåtar i anslutning till fönster i kulör lik fönster.
- Nya marknivå = Befintlig Marknivå



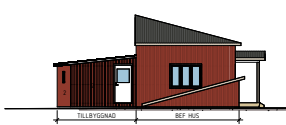
Fasad mot Norr
SKALA 1 : 100



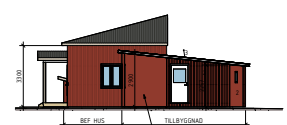
Fasad mot Söder
SKALA 1 : 100



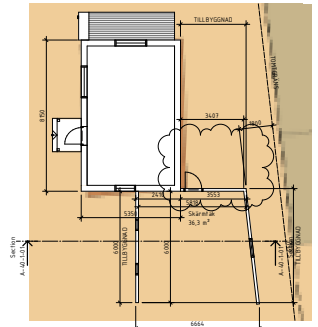
Section
SKALA 1 : 100



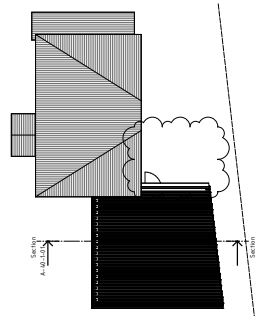
Fasad mot Öster
SKALA 1 : 100



Fasad mot Väster
SKALA 1 : 100

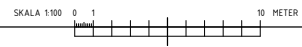


Plan 1
SKALA 1 : 100



takplan
SKALA 1 : 100

Bygglovshandling	
2025-03-10	Minskad carport IMA
Tillbyggnad Carport	
Ostra Tingsvägen 1	
A	MA
plan och fasad	
A-40-1-01	C



E:\B\Kyrkstugan 6\113\26\113\26\00168-1\Kyrkstugan 6 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad\A-40-1-01.dwg

2025-03-10 11:35:02

FILNAMN: G:\Arb\Projekt\113\26\00168-1\Kyrkstugan 6 - Bygglov för tillbyggnad av komplementbyggnad\A-40-1-01.dwg

Komplettering - Komplementbyggnad på fastigheten Kyrkstugan 6

Sammanfattning

Den sökta åtgärden innebär avvikelser från detaljplanen avseende storlek, höjd och placering. Dessa avvikelser är dock motiverade, begränsade i omfattning, förenliga med områdets faktiska bebyggelsestruktur samt kan genomföras utan negativ påverkan på grannar eller allmänna intressen. Garage har tidigare funnits på fastigheten. Sammantaget bör åtgärden bedömas som liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte och en rimlig anpassning till platsens förutsättningar.

1. Komplementbyggnadens storlek

Detaljplanen anger 40 kvm komplementbebyggelse. På fastigheten finns idag ca 43,6 kvm. Den tillkommande byggnaden har reducerats i omfattning för att i största möjliga mån tillmötesgå kommunens synpunkter, samtidigt som ett faktiskt behov av väderskyddad parkering tillgodoses.

Väsentliga omständigheter:

- Nästan samtliga fastigheter inom detaljplanen har garage eller carport i motsvarande omfattning.
- Fastigheten är ca 1 600 kvm, vilket gör det rimligt att tillåta funktionell komplementbebyggelse.
- Tidigare har garage funnits i gårdshusets källare, vilket visar att behovet även funnits historiskt.
- Den totala tillåtna byggnadsarean om 190 kvm enligt detaljplanen överskrids inte, trots föreslagen åtgärd.

Åtgärden förändrar därmed inte områdets karaktär och innebär ingen faktisk överexploatering.

2. Byggnadens höjd

Tillåten höjd enligt detaljplan är 2,6 meter. Den föreslagna byggnaden har en högsta punkt om ca 2,88 meter, vilket är en marginell avvikelse.

Skäl för avvikelsen:

- Marknivån på tomten ligger lägre än vägens medelnivå, vilket påverkar upplevd höjd.
- En klar majoritet av befintliga garage/carport inom planområdet har motsvarande eller större höjd.
- Den motbyggda byggnaden är högre än carporten.
- Nuvarande tanke är att matcha takfotens höjd med grannfastighetens takfot för att få ett mer enhetligt uttryck i området.
- Ett allt för lågt innertak skapar hinder för nuvarande och framtida tillgänglighet.

Avvikelsen är således funktionellt motiverad, visuellt obetydlig och harmonierar väl med områdets karaktär.

3. Placering på tomten

Placeringen närmare tomtgräns än 4,5 meter avviker från byggnadsstadgan (1959). Undantag får dock medges vid särskilda skäl och när åtgärden kan ske utan men för granne – vilket är uppfyllt i detta fall.

Särskilda skäl för vald placering:

- Skriftligt grannmedgivande föreligger (se bilaga).
- Alternativa placeringar skulle:
 - skugga innergården och försämra boendemiljön,
 - skymma befintliga fönster och ge otillräckligt dagsljus,
 - placera byggnaden närmare kommunal väg med sämre trafiksäkerhet,
 - alternativt innebära byggnation på prickad mark och nära bäck i område med erosionsrisk,
 - och förstöra värdefull odlingsbar yta, vilket är negativt ur beredskaps- och hållbarhetsperspektiv.
- Vald placering nyttjar en redan grusad och svårutnyttjad del av tomten, med minimal markpåverkan.
- Placeringen skapar ett enhetligt och symmetriskt uttryck i området, då angränsande fastighet och ca 95% av övriga fastigheter inom detaljplanen har garage eller carport placerat vid tomtgräns.
- Byggnaden placeras i enlighet med byggnadsstadgans krav på lämplig anslutning till övrig bebyggelse.

Åtgärden försvårar varken framtida byggnation på den egna eller angränsande fastigheter och påverkar inte trafiksäkerhet, brandsäkerhet eller sundhet negativt.

4. Samlad bedömning

Den föreslagna åtgärden:

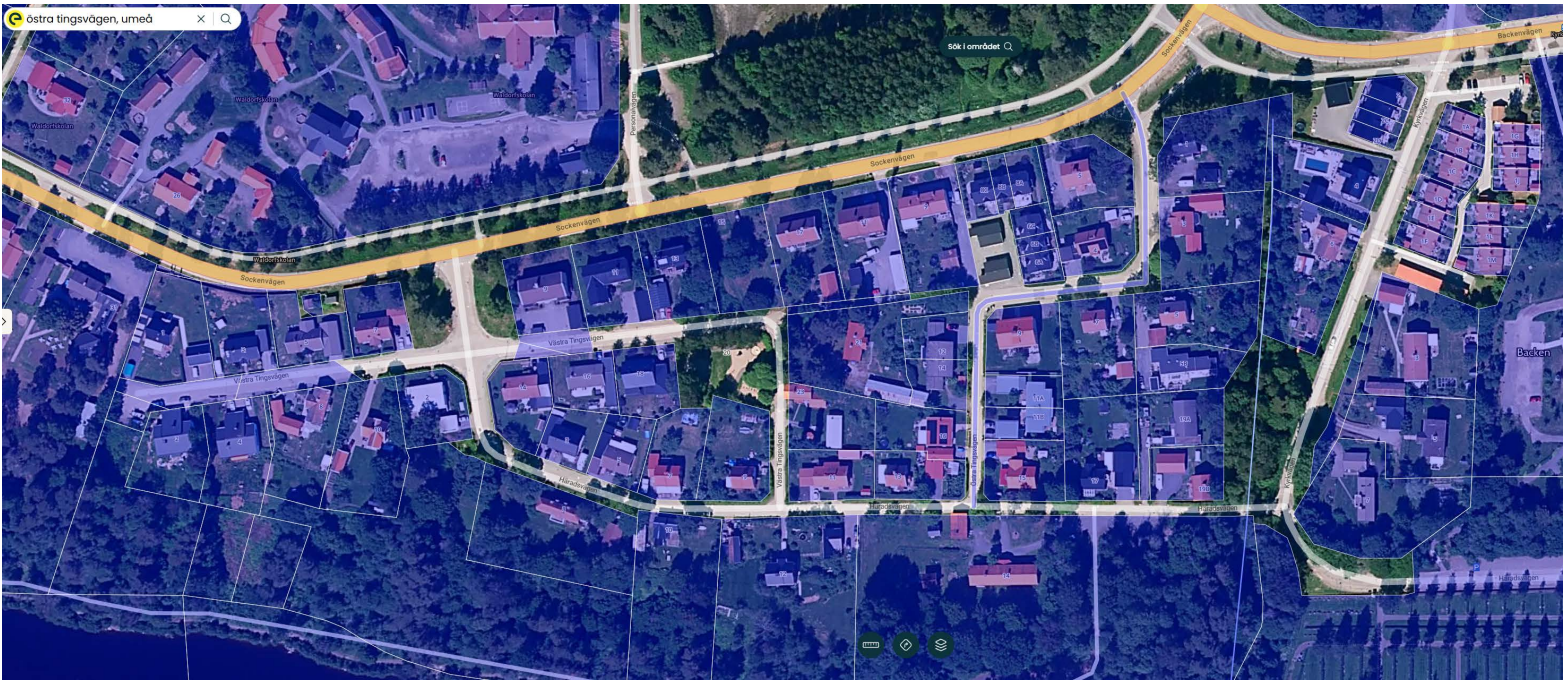
- är väl anpassad till tomtens och områdets förutsättningar,
- innebär inga påtagliga olägenheter för grannar,
- ligger i linje med faktisk bebyggelsestruktur i området,
- tillgodoser rimliga bostads- och nyttobehov på ett hållbart sätt.

Områdets karaktär vs. detaljplan

Vår bedömning är att endast två fastigheter inom gällande detaljplan uppfyller samtliga krav avseende byggnadshöjd om 2,6 m, avstånd till tomtgräns om 4,5 m samt maximal area för komplementbyggnad om 40 kvm (Västra Tingsvägen 4 och 18). Båda fastigheterna är avstyckade från en ursprunglig huvudfastighet.

Planområdet präglas i dag av en tät och varierad bebyggelsestruktur med hyreshus, radhus, parhus och fristående småhus på relativt små tomter, fränsett hyresfastigheter. Garage har i stor utsträckning uppförts i tomtgräns (se bilaga). På mindre avstyckade tomter är garage ofta sammanbyggda med huvudbyggnaden och placerade mot tomtgräns, medan ursprungsfastigheterna i regel har fristående dubbelgarage, med eller utan carport. Maximal komplementbyggnadsarea tillämpas på mark avsedd för hyreshus (80 kvm), men efterlevs i huvudsak inte inom områden för fristående småhus (40kvm).

Avsteg från detaljplanens användningsbestämmelser förekommer, bland annat genom att kvarteret Kyrktorpet (BÖ) samt områdena Kyrkstugan, Kyrkstallet och Beteshagen (BF) har bebyggts med andra hustyper än planlagt.





Bygg - Komplettera ditt bygglövsärende

Ärendenummer Minut Bygg	260311-UME-BYGG-KOMPL-QP37
Inskickat	2026-03-11 21:44

Komplettera

Diarienummer	BN 2026-000022
Beskrivning	Bygglöv för tillbyggnad av komplementbyggnad
Fastigheter	Fastighet KYRKSTUGAN 6
Förnamn	Åsa Carola
Efternamn	Häggström
E-postadress	carola.haggstrom@gmail.com
Vad vill du göra?	Komplettera inför lov, förhandsbesked, anmälan och strandskydd
Ändringar i ärendet	Kompletteringen innebär ändringar i ärendet
Beskriv ändringarna	Minskad area på föreslagen tillbyggnad samt ändrad takfärg till svart för att harmoniera med övriga tak på tomten. Nuvarande ritning tillåter parkering av en bil, placering av 4 soptunnor, familjens cyklar och en moped alternativt en mindre släpvagn + soptunnor.

Bifoga bilagor - Komplettera inför lov, förhandsbesked, anmälan och strandskydd

Situationsplan	Filnamn: C-01-1-01.pdf Typ: Situationsplan
Sektionsritning	Filnamn: A-40-1-01.pdf Typ: Sektionsritning
Bifoga andra handlingar	Filnamn: signerat_grannmedgivande.pdf Typ: Grannemedgivande Beskrivning: Medgivande från granne
Övriga kommentarer	Vi har noga övervägt möjligheten att sänka byggnadshöjden, men i samråd med arkitekt framkom att höjden kan behövas av konstruktionstekniska skäl samt att byggnaden då inte skulle vara ändamålsenlig, eftersom den inte skulle tillåta parkering med takbox. Detta ser vi inte som ett hållbart byggande. Dessutom smälter nuvarande förslag bättre in i omgivningen, då det skapar symmetri med den motbyggda byggnaden samt grannens garage och carport.



Tjänsteskrivelse

2026-05-05

Byggnadsnämnden

Diariernr: BN-2026/00212 (BN 2026–000366)

Sofiehem 3:1 - Bygglov för tillbyggnad av vårdlokaler (ny prövning)

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av vårdlokaler (ny prövning).
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 16 248 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Avgiften har satts ned med 75 % med anledning av en åtgärd som innebär en förändring av motsvarande underlag tillhörande ett tidigare beslutat lov. Fakturan skickas separat.

[Observera att hörande av sakägare pågår med sista svarsdatum 2026-05-19.](#)

Motivering till beslutet

Ansökan avser tillbyggnad av vårdlokaler på fastigheten Sofiehem 3:1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P173/1958 och 2480K-P96/43. Det finns även ett planbesked för området med planerad uppstart under 2028. Ändringen innebär i huvudsak att tillbyggnaden har minskats med ett våningsplan, från nio till åtta.

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

Enligt 9 kap. 60 § PBL får bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte, eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt

Enligt 9 kap. 61 § PBL får, efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut, bygglov ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplanen.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00212

Enligt gällande detaljplan får högsta takvinkel vara 30 grader. Tillbyggnaden har takvinkel på som mest 39 grader. Tillbyggnaden får en total bruttoarea 16 523,9 kvm. Av dessa placeras 3 352 kvm på prickad mark (419 kvm avtryck på mark fördelat på åtta våningsplan), mark som inte får bebyggas med undantag från skärmtak över entréer och cykelskrämtak.

Den totala avvikelserna som ansökan innebär bedöms inte kunna ses som liten i enlighet med 9 kap. 60 § PBL.

Syftet med bestämmelsen om prickad mark är att skapa ett centralt beläget parklandskap utan bebyggelse samt att förbättra kollektivtrafiken, bland annat med hjälp av omfördelade parkeringsytor. Att denna yta bebyggs bedöms inte vara förenligt med planens syfte. Ansökan bedöms därför inte heller uppfylla de förutsättningar som krävs för att avvikelserna skulle kunna godtas med stöd av 9 kap. 61 § PBL, även om detaljplanens genomförandetid har gått ut. Ansökan innebär inte heller en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplanen.

Sammantaget saknas det förutsättningar för att bevilja bygglov.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tillbyggnad av vårdlokaler på fastigheten Sofiehem 3:1. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P173/1958 och 2480K-P96/43. Det finns även ett planbesked för området med planerad uppstart under 2028.

Tillbyggnaden som ska inrymma nya labblokaler för sjukhuset uppförs i åtta våningar inklusive en källarvåning och ges en fasadbeklädnad i gult tegel och taktäckning av papp. På taket monteras solceller.

Ansökan avser en ändring av ett tidigare beviljat bygglov med diarienummer BN 2025–000746, som fortfarande är pågående. Ändringen innebär i huvudsak att tillbyggnaden har minskats med ett våningsplan, från nio till åtta. I och med minskningen görs också invändiga ändringar i planlösningarna. Taklutningen på gaveln mot söder har minskats från 39 till 30 grader. På bottenvåningen får "uppsamling media" en större storlek och kollektorskåp/avluftstorn tillkommer. Mindre justeringar i utemiljön i anslutning till byggnaden har gjorts.

Ett beslut som fått laga kraft kan juridiskt sett inte ändras, det krävs en ny formell ansökan och ett nytt beslut. Byggnadsnämnden prövar därför hela förslaget på nytt men konstaterar att det är ett fåtal ändringar som skett.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00212

Tjänstepersonerna föreslog avslag i det tidigare ärendet med hänsyn till planavvikelser beträffande placering på prickad mark och taklutningen. Byggnadsnämnden beviljade bygglov 2025-08-20, beslut BN-2025/00309, § 178.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-05
Ansökan, inkommen 2026-04-02
Planritningar, inkomna 2026-04-02
Fasadritningar, inkomna 2026-04-02
Arealplaner, inkommen 2026-04-02
Ändrings PM, inkommen 2026-04-02
Sektionsritningar, inkomna 2026-04-02
Illustration, inkommen 2026-04-22
Situationsplan, inkommen 2026-04-22
Planritning, inkommen 2026-04-22
Remissvar, inkomna 2026-05-04, 2026-05-05

Beredningsansvarig/Föredragande

Magdalena Salmi, bygglovshandläggare

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

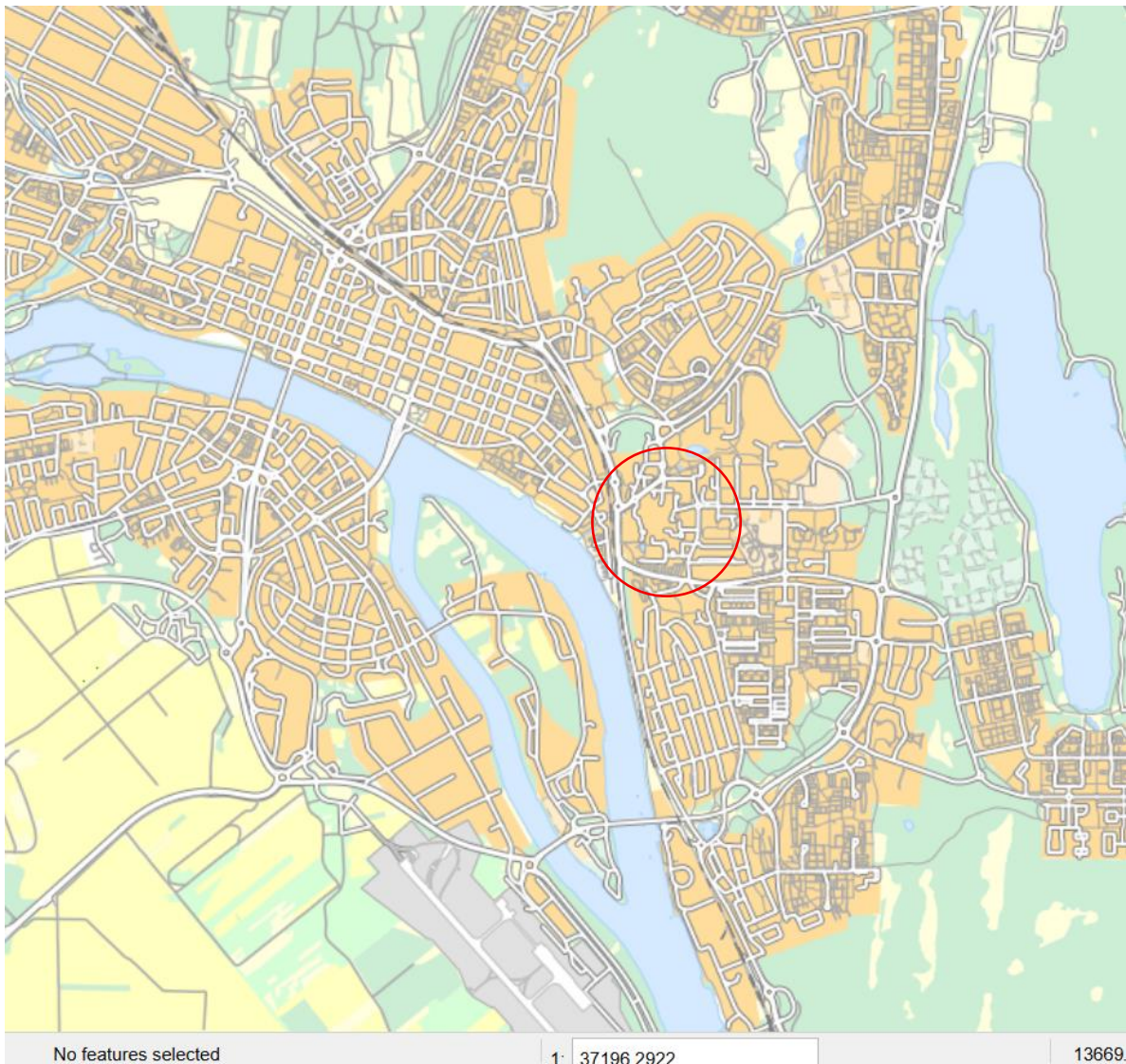
Orienteringskarta

Fastighet: SOFIEHEM 3:1 (ANALYSVÄGEN 2)

Ärendet gäller: Bygglov för tillbyggnad av vårdlokaler (ny prövning)

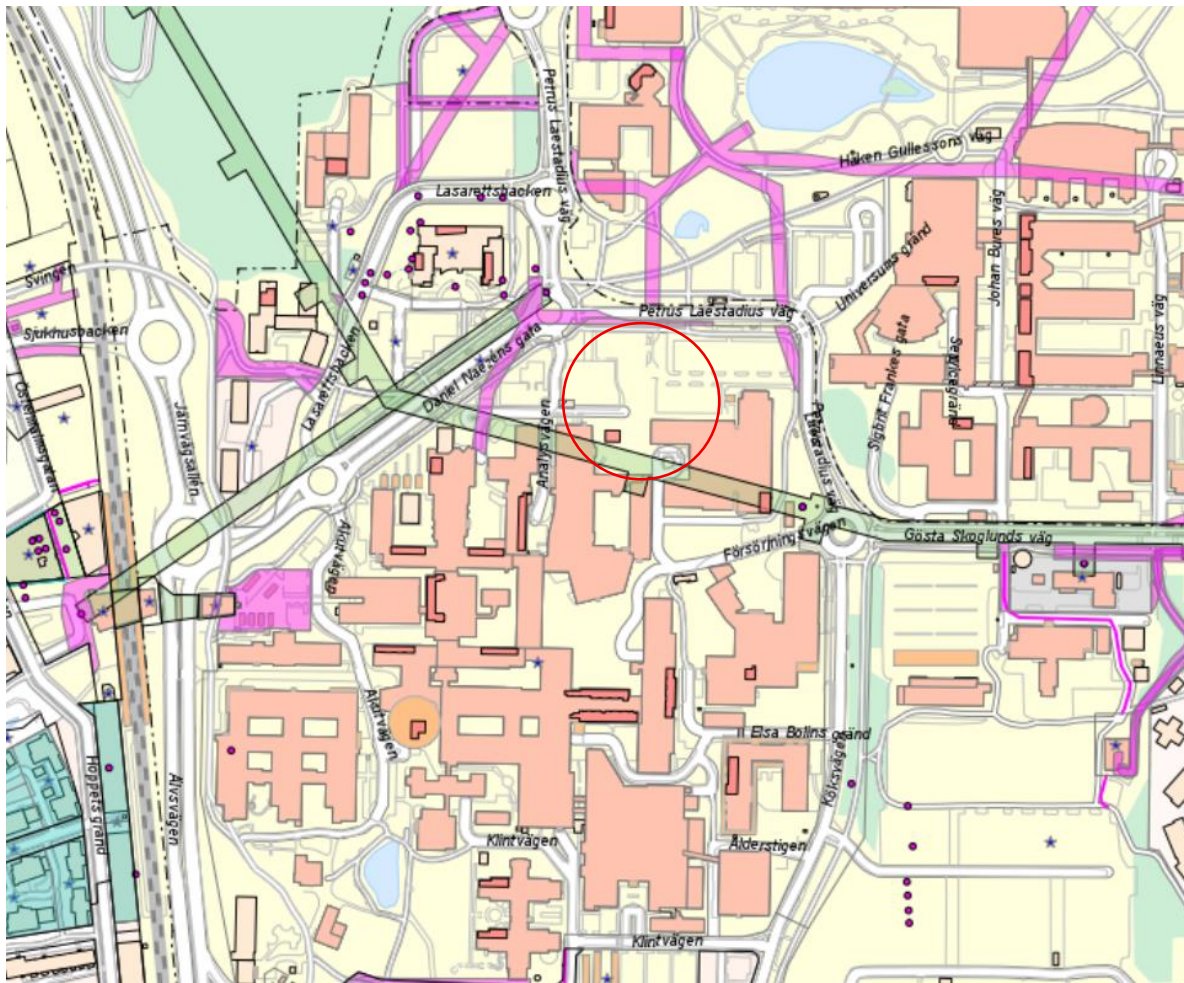
Sökande: Region Västerbotten

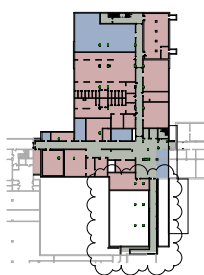
Lokalisering



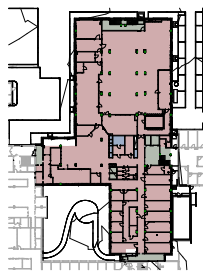
Orienteringskarta

BN 2026-000366

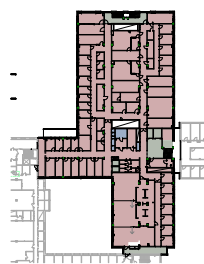




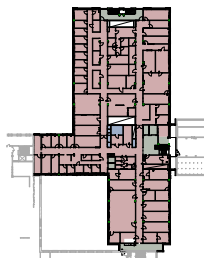
P01
1:100



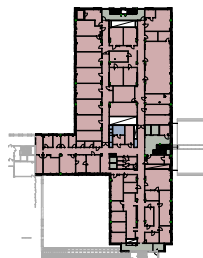
P02
1:100



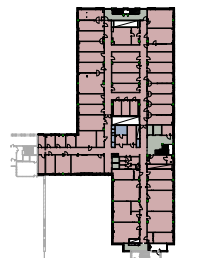
P03
1:100



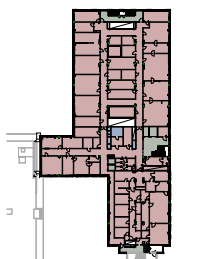
P04
1:100



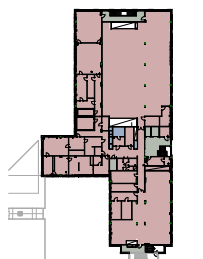
P05
1:100



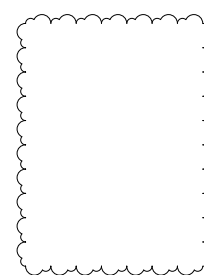
P06
1:100



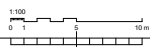
P07
1:100



P08
1:100



P09
1:100



AREATYP	AREA
P01	188,7 m ²
LDA	429,2 m ²
LDA-K	276,9 m ²
LDA-T	152,3 m ²
P02	1802,4 m ²
LDA	1518,8 m ²
LDA-K	1518,8 m ²
LDA-T	1518,8 m ²
P03	1777,1 m ²
LDA	1518,8 m ²
LDA-K	1518,8 m ²
LDA-T	1518,8 m ²
P04	1777,1 m ²
LDA	1518,8 m ²
LDA-K	1518,8 m ²
LDA-T	1518,8 m ²
P05	1777,1 m ²
LDA	1518,8 m ²
LDA-K	1518,8 m ²
LDA-T	1518,8 m ²
P06	1777,1 m ²
LDA	1518,8 m ²
LDA-K	1518,8 m ²
LDA-T	1518,8 m ²
P07	1749,5 m ²
LDA	1518,8 m ²
LDA-K	1518,8 m ²
LDA-T	1518,8 m ²
P08	1749,5 m ²
LDA	1518,8 m ²
LDA-K	1518,8 m ²
LDA-T	1518,8 m ²
TOTAL	15188,7 m ²

- LDA Lokaler vårdcentral
- LDA-K Lokaler vårdcentral
- LDA-T Lokaler vårdcentral

GODKÄND	
BYGGLÖVHANDLING	
114/26	
NIS: Nörra Långvårdsklinik	
Norrländsk universitetssjukhus	
114/26	Byggnadsplan 3
A	INFO-ARCHITECTS
ANFÖRARE	A. PETTERSSON
REVISOR	H. HALLGREN
BYGG	
SE	NIL
BYGGSKAPSRÅDET	
AREAPLANER LDA	
RI PLANER	
1001_6P-A40-8-101	A

BYGGSKAPSRÅDET VÄSTERBOTTEN




AREA - BTA

Plan	Area
P01	1661,0 m ²
P02	2246,3 m ²
P03	2104,3 m ²
P04	2153,1 m ²
P05	2153,1 m ²
P06	2622,2 m ²
P07	2080,5 m ²
TOTAL	15011,5

BYGGLOV	
GODKÄND	
BYGGLOVHANDLING	
2025-06-03	114/26
region västerbotten	
NIS: Nötra Labb- och vårdutveckling	
Norrländs universitetssjukhus	
114/26	Knutsvägen 3
A	Bygglöv 3:1
INFO ARCHITECTS	
ANDRÉAS A. PETTERSSON	
SEBASTIEN H. HALLGREN	
BYGGP	
SE	
KONSULTANTER	
KONSULTANTER BTA	
RI PLANER	
1001	6P-A40-8-102

BYGGLOVHANDLINGEN ÄR EN DEL AV BYGGLOVET. ÖVRIGT-1001_6P-A40-8-102 (1)

 Sweco Sverige AB, Sweco Architects Telefon +46 8 695 60 00 www.sweco.se	ÄNDRINGS-PM BYGGLOVHANDLING		Dokument	Antal sidor	PM A02-1	Sidnummer
	NUS Norra Labbutveckling		Projekt	1121217	Projektnummer	
				J. HÄLLGREN	Ansvarig	
					Datum	
DOKUMENTNUMMER	BET	ÄNDRINGEN AVSER				
<p>Generell information: Huset har sänkts från 9 till 8 våningar (plan 1 är källare), vilket inneburit att verksamhetsfunktioner flyttat om, främst på våning 6-8.</p> <p>Mindre justeringar har gjorts, dessa är inte molnade på ritningar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tillkommande VS-schakt - Justering i dörrstorlekar samt placering och slagning. Skjutdörrar har generellt ersatts av slagdörrar, förutom där skjutdörr är nödvändigt. - Utformning av kritiska funktioner, såsom tillgänglighet, utrymning och akustik är oförändrade. 						
1001_6P-A40-1-101	B	Planlösning omklädningsrum ändrad Tvättstuga tillkommer Dörrar för fredstidsanvändning i skyddsrum har justerade Förråd i södra byggnadsdelen utgår Hisstorlekar reviderade (gäller samtliga plan) Tillkommande elrum och skyddsrumsförråd Dörr till textilrum justerad				
1001_6P-A40-1-102	A	Brandgasevakivering i mark tillkommer Uppstigningsluckor från skyddsrum tillkommer Ny placering kollektorskåp Utökat rum för uppsamling Media Ändrad utbredning av länk till 5B. Minskat med 800mm. Mindre måttjusteringar och ny placering provhissar samt borttaget förrum till sopstört ersätts av förråd eller extra WC, gäller samtliga plan Dörr i gavel mot norr har utgått Tillkommande brandcellsgräns i korridor Dörr från trappa till VF har utgått Tillkommande gräns och dörr Dörr till post/kop tillkommer på alla plan				
1001_6P-A40-1-103	A	Pentry/Paus omritat med större utrymningsdörrar Konferensrum ersätts av expeditioner Ändrad utbredning av länk till 5B. Minskat med 800mm.				
1001_6P-A40-1-104	A	Passage till 6M utgår Rumsbildning ändrad Rumsbildning i länken mot 6M ändrad Tillkommande gräns och dörr Ändrad utbredning av länk till 5B. Minskat med 800mm.				
1001_6P-A40-1-105	A	Passage till 6M utgår Brandcellsgräns ändrad till EI120 Planlösning justerad Ändrad utbredning av länk till 5B. Minskat med 800mm.				
1001_6P-A40-1-106	A	Planlösning justeringar Brandcellsgräns ändrad till EI120 Ändrad utbredning av länk till 5B. Minskat med 800mm.				
1001_6P-A40-1-107	A	Planlösning justeringar Brandcellsgräns ändrad till EI120 Ändrad utbredning av länk till 5B. Minskat med 800mm.				
1001_6P-A40-1-108	A	Planlösning justeringar Brandcellsgräns ändrad till EI120 Ändrad utbredning av länk till 5B. Minskat med 800mm.				
1001_6P-A40-1-109	A	Plan 09 utgår				
1001_6P-A40-2-101	A	Takanslutning till 6M har justerats Plushöjd ändrad då huset sänks en våning				
1001_6P-A40-2-102	A	Plushöjder och mått förändrade på grund av att huset sänkts en våning				
1001_6P-A40-3-101	A	Komplettering taksäkerhet Plushöjd ändrad då huset sänks en våning Entréparti utgår Kollektorskåp ny placering. Se markhandling				

 Sweco Sverige AB, Sweco Architects Telefon +46 8 695 60 00 www.sweco.se	ÄNDRINGS-PM BYGGLOVHANDLING		Dokument	Antal sidor	PM A02-2	Sidnummer
	NUS Norra Labbutveckling		Projekt	1121217		Projektnummer
				J. HÄLLGREN		Ansvarig
					2026-03-25	
DOKUMENTNUMMER	BET	ÄNDRINGEN AVSER				
1001_6P-A40-3-102	A	Kollektorskåp ny placering. Se markhandling Plushöjd ändrad då huset sänks en våning Utökat rum för uppsamling Media Komplettering taksäkerhet				
1001_6P-A40-3-103	A	Komplettering taksäkerhet Plushöjd ändrad då huset sänks en våning Ändrad utbredning av länk till 5B. Minskat med 800mm. Trappor justerade				
1001_6P-A40-3-104	A	Tät del tillkommer Komplettering taksäkerhet Plushöjd ändrad då huset sänks en våning				
1001_6P-A40-8-101	A	Area minskar då plan 9 utgår, samt rum utgår på plan 1				
1001_6P-A40-8-102	A	Area minskar då plan 9 utgår, samt rum utgår på plan 1				
1001_6P-A41-1-101	A	Taksäkerhet anpassad Taklutning i söder gavel ändrad anslutning till hus 5B har anpassats när husets sänkts				
1001_6P-M01-1-01	A	Nytt läge för cykelplatser 2St cykeltak från platsen återmonteras i nytt läge Planteringar mot fasad Trappa och mur borttagen nord öst om 6P Trappa och ramp borttagen vid entre vid 6C Justerad infartsväg och höjdsättning.				
1001_6P-UTV GESTALTNING	A	Gestaltningstilaga uppdaterad med ny byggnadsform				

1001_6P-A-GB-1 GESTALTNINGSBILAGA UTVÄNDIGT



NNL - UTVÄNDIG GESTALTNING BÄRANDE PRINCIPER

NNL kommer att utgöra fokus i området över över-skådlig framtid. Byggnaden behöver inte kroma sig utan snarare fungera i det större sammanhanget. Det inkluderar såväl sjukhusområdet som universitetsområdet. Vi har valt att använda solida och tidsbeständiga material med klassiska proportioner i kombination med väl avvägda detaljer för att byggnaden ska upplevas harmonisk och välbalanserad trots sin storlek. Byggnaden kommer att vara ett utropstecken i sammanhanget utan att behöva skrika.

Fasaden är utformad med teglet som huvudaktör. Genom att trappa de olika fasadelementen samt ändra teglets sättning möjliggör vi en sammanhållen fasad med variation i uttryck trots de höga våningarna.

Gestaltningen bryter ned de stora fasaderna och våningshöjderna genom att införa vertikala och horisontella skiftningar i djup. Det skapar en rationell men samtidigt adaptiv fönstersättning och planlösning.

Fasaden mot den nya innergården i sydväst följer den övergripande strategin, men anpassas delvis till återbrukade fönster.





NNL - GESTALTNING



Grafitsvart

Mörk Silvermetallik

Betongsockel

SWECO

NNL - GESTALTNING

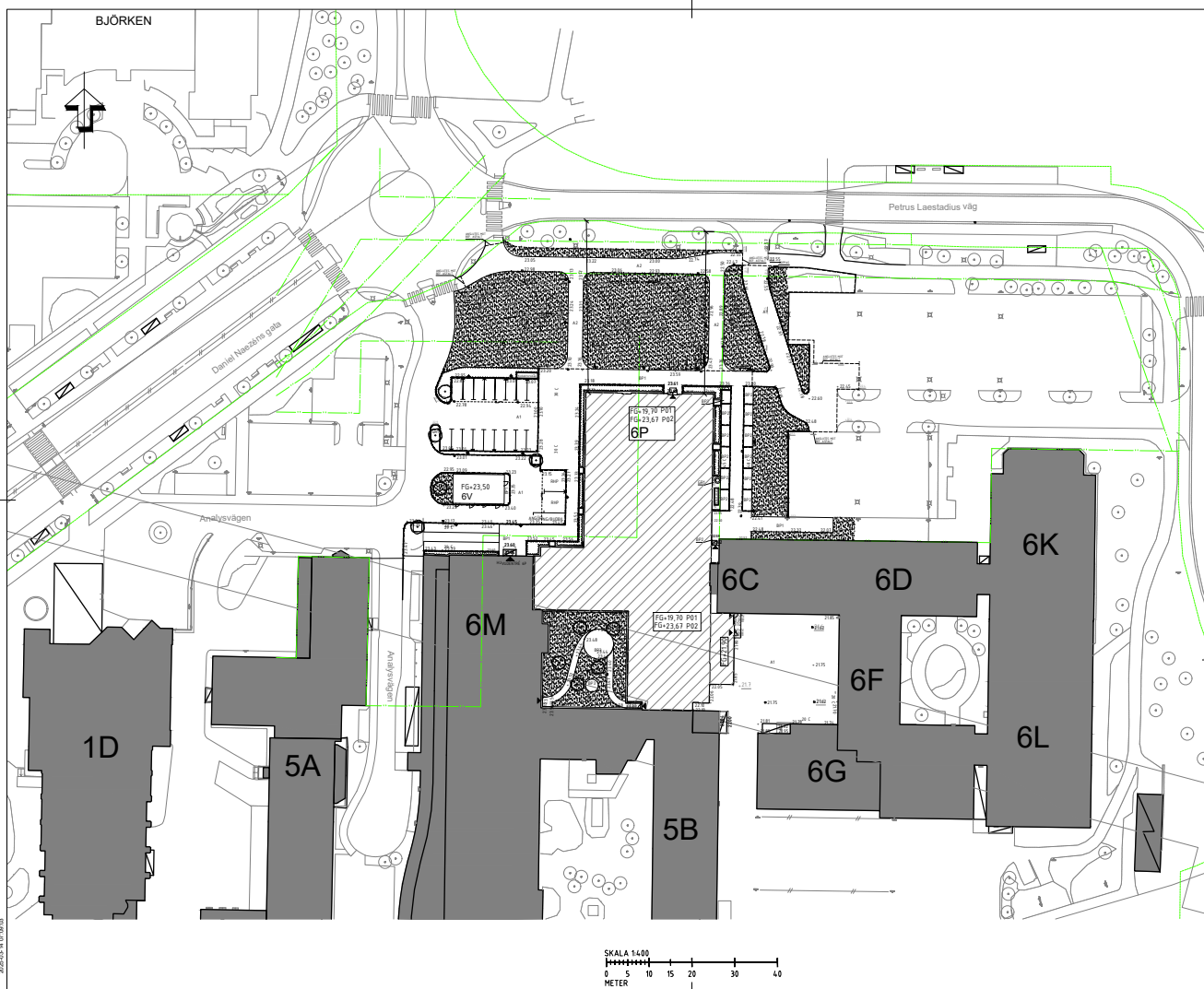
Generella fasader



Fasad med återbrukade fönster







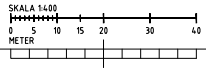
- FÖRKLARINGAR**
- +0.00 FÖRESLAGEN
 - +0.00 NYBYGGNADE FÖRESLAGEN
 - 0.00 FÖRESLAGEN BEHÅLLS
 - 0.00 FÖRESLAGEN
 - NY BYGGNAD
 - A1 ASFALT
 - GRÄS
 - BP1 PLATTYTA
 - FÄSTIGHETSGRÄNS
 - EGENSKAPSGRÄNS
 - BELÄGGNINGSKANT
 - KANTSTOD
 - FASAD
 - RÄNNAL
 - BÄGGVATTENBRUNN
 - ENTRÉ
 - FÖRESLAGET TRÄD
 - 0 C
 - ANTAL CYKELPLATSER
 - BELYSNINGSSTOLPE
 - MOTORVÄRMSSTOLPE
 - TRAPPA
 - LUFINTAG

KOORDINATSYSTEM
SÄKRETT W 20 18
HÖJDSYSTEM
RH 2000

A	BYGGLÖV	BYGGLÖV	BYGGLÖV	BYGGLÖV
1	1	1	1	1

PRELIMINÄR BYGGLÖVSHANDLING
2025-06-05 DANIEL LANDSTRÖM

PEAB	NUS Norra Labutveckling
11 21 217	Norrlands Universitetssjukhus
350004	Universitetssjukhuset
010-452 20 00	SOFIEHEM 3:1
BY 6P	TYRÉN SVERIGE AB
	DL
	0 LANDSTRÖM
	+19
	NNL
	30 - SAMMANSATT REDOVISNING
	MARKPLANERING
	ÖVERSIKTSPLAN
1001 6P-M-01-1-01	B



2025-05-14 07:00:03

FLYKSKISS

Diariennr: BN-2026/00142 (BN 2026–000086)

Vipan 30 - Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal till och med 2028-10-30

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beviljar ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal till och med 2028-10-30.

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

2. Byggnadsnämnden bedömer att det inte behövs någon kontrollansvarig för projektet. Byggherren ansvarar själv för kontrollen av genomförandet.
3. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 948 kr enligt tabell A2.29 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige.

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

Motivering till beslutet

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal till och med 2028-10-30 på fastigheten Vipan 30. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P91/26.

Enligt 9 kap. 71 § plan och bygglovlagen (2010:900), PBL, får kommunen ge tidsbegränsat bygglov om sökande begär det, platsen kan återställas och åtgärden avses pågå under en begränsad tid och uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar enligt 56–66 §§.

Enligt 9 kap. 73 § PBL ska den plats eller det byggnadsverk som lovet avser återställas innan tiden för det tidsbegränsade bygglovet gått ut. Om tiden har förlängts ska platsen eller byggnadsverket i stället återställas innan den nya tiden har gått ut.

Tillåten användning enligt detaljplanen är småindustri. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Ansökan avser en ändrad användning

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00142

till fotvårdslokal, vilket innebär en avvikelse från detaljplanen. Verksamheten är av tillfällig karaktär och bedöms inte medföra några störningar för närboende eller omgivningen.

Sökanden har uppgett att verksamheten, när den tidsbegränsade perioden löper ut, avses flyttas till en annan lokal inom fastigheten Vargen 2, förutsatt att lokaler då finns tillgängliga. Om detta inte är möjligt kommer verksamheten att omlokaliseras till annan plats. Mot denna bakgrund bedöms åtgärden tillgodose ett tillfälligt behov och kan därför prövas som ett tidsbegränsat bygglov.

Berörda sakägare och remissinstanser har hörts i ärendet. Negativa synpunkter har inkommit från ägarna till fastigheten Vipan 32, som motsätter sig åtgärden. De anser att åtgärden strider mot detaljplanen och att bygglov inte bör beviljas, samt framhåller att åtgärden redan har utförts utan deras godkännande.

Bygglövsavdelningen bedömer att inkomna synpunkter inte påverkar prövningen, eftersom åtgärden kan godtas som en avvikelse från detaljplanen inom ramen för ett tidsbegränsat bygglov. Det konstateras att åtgärden har beviljats tidsbegränsat bygglov år 2021 och därmed har prövats i enlighet med gällande lagstiftning. Den aktuella ansökan bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för grannarna. De synpunkter som har framförts av remissinstanserna ska beaktas i det fortsatta genomförandet.

Sammantaget bedöms ansökan uppfylla förutsättningarna för tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 71 § PBL och därför ska lovet ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal till och med 2028-10-30 på fastigheten Vipan 30. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P91/26.

Den aktuella fastigheten har tidigare beviljats ett tidsbegränsat bygglov för ändrad användning från industribyggnad till fotvård, till och med 2025-12-31, i ärendet BN-2021/02301.

Eftersom giltighetstiden har löpt ut kan bygglövsavdelningen inte förlänga det tidsbegränsade bygglovet ytterligare. Ansökan får därför i stället prövas som ett nytt tidsbegränsat bygglov. I det ursprungligen beviljade bygglovet angavs att hyresgästen ska flytta in i lokalerna på fastigheten Vargen 2 när dessa har färdigställts. När giltighetstiden för det tidsbegränsade bygglovet löper ut ska fotvårdsverksamheten upphöra, så att ytan kan användas för

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00142

det ändamål som anges i detaljplanen. Med anledning av ovanstående hade tidsbegränsat bygglov beviljats tidigare.

Bygglovsavdelningen konstaterar att ett tidsbegränsat bygglov förutsätter att det finns en konkret och realistisk plan för hur behovet av verksamheten ska tillgodoses långsiktigt på annan plats. Sökanden har initialt angett att ansökan avser en period om tio år. Att avvakta ytterligare tio år på att hyresgästen ska flytta in i en annan fastighet framstår inte som rimligt och talar emot att behovet kan anses vara tillfälligt. Efter kommunikering med bygglovsavdelningen har sökanden därför ändrat ansökan till att i stället avse en tidsperiod om cirka två år.

Miljö- och hälsoskydds nämnden har beretts tillfälle att yttra sig i ärendet. Inkomna synpunkter ska beaktas.

- Fotvård utgör en hygienisk verksamhet och omfattas av bestämmelserna om hälsoskydd i 9 kap. miljöbalken (1998:808) samt de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken. Vissa behandlingar inom fotvård kan innebära användning av stickande eller skärande verktyg, vilket medför risk för blodsmitta och annan smitta. Sådana verksamheter är anmälningspliktiga enligt 38 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (FMH) och ska anmälas till miljö- och hälsoskydds nämnden innan de tas i bruk.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-07

Ansökan, inkommen 2026-01-23

Situationsplan, inkommen 2026-01-23

Planritning och sektionsplan, inkommen 2026-01-23

Fasadritning, inkommen 2026-01-23

Ritningar före ändring, inkomna 2026-01-23

Följebrev från sökande, inkommet 2026-04-07

Yttrande från remissinstans, inkommet 2026-04-10

Yttrande från granne, inkommet 2026-04-14

Följebrev från sökande 2, inkommet 2026-05-07

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Upplysningar

Kungörelse

Beslutet publiceras som en kungörelse på [kommunens anslagstavla](#).

Samtidigt skickas ett meddelande om detta till närliggande fastighetsägare och grannar.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00142

Laga kraft

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

Verkställbarhet

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

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

Startbesked

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

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

Giltighetstid

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

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Fastighetsägare om annan än sökande

Fastighetsägare för fastigheten Vipan 32

Beslutet kan överklagas

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

Orienteringskarta

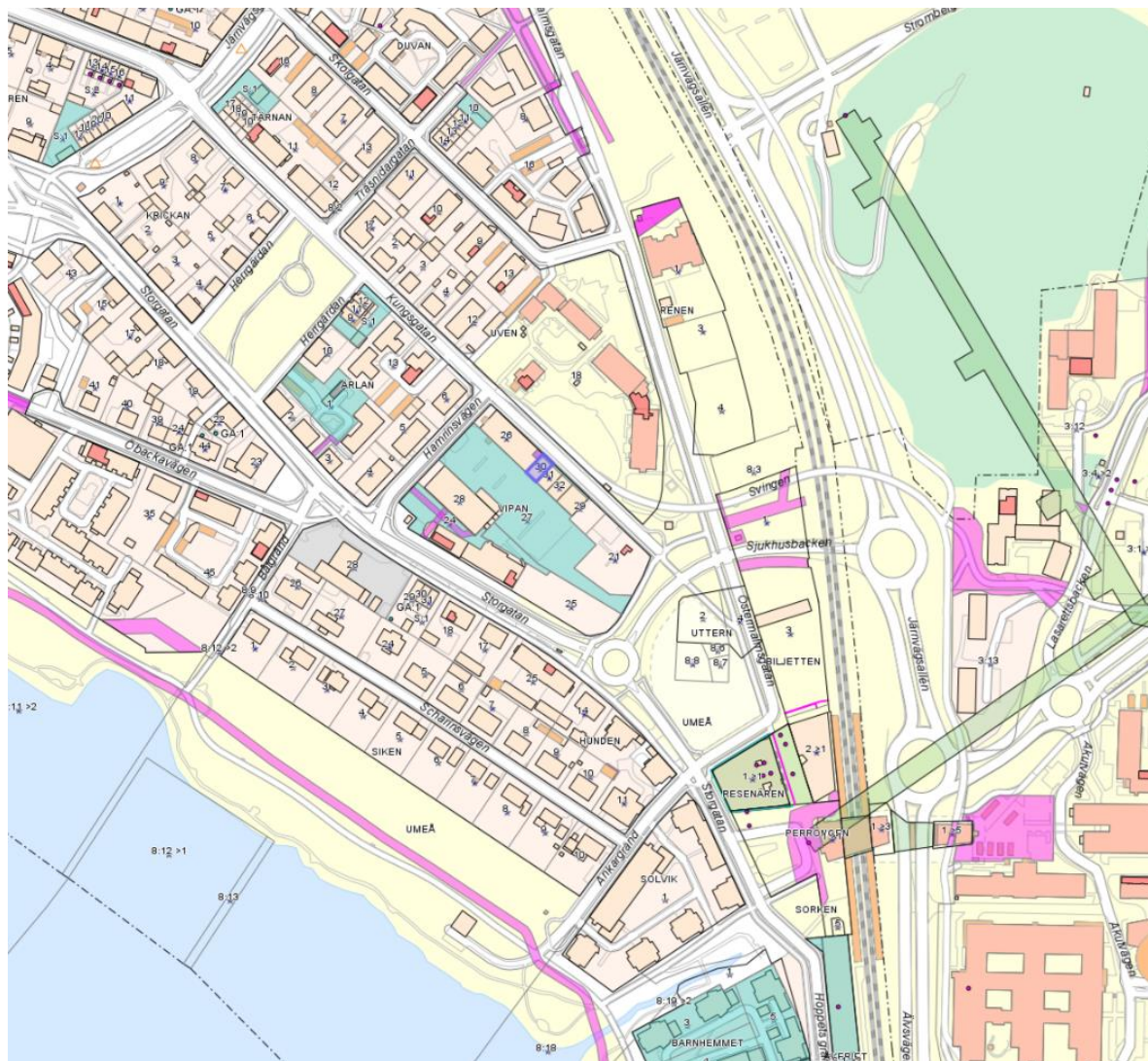
Fastighet: VIPAN 30 (HAMRINSVÄGEN 4E)

Ärendet gäller: Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal till och med 2028-10-30

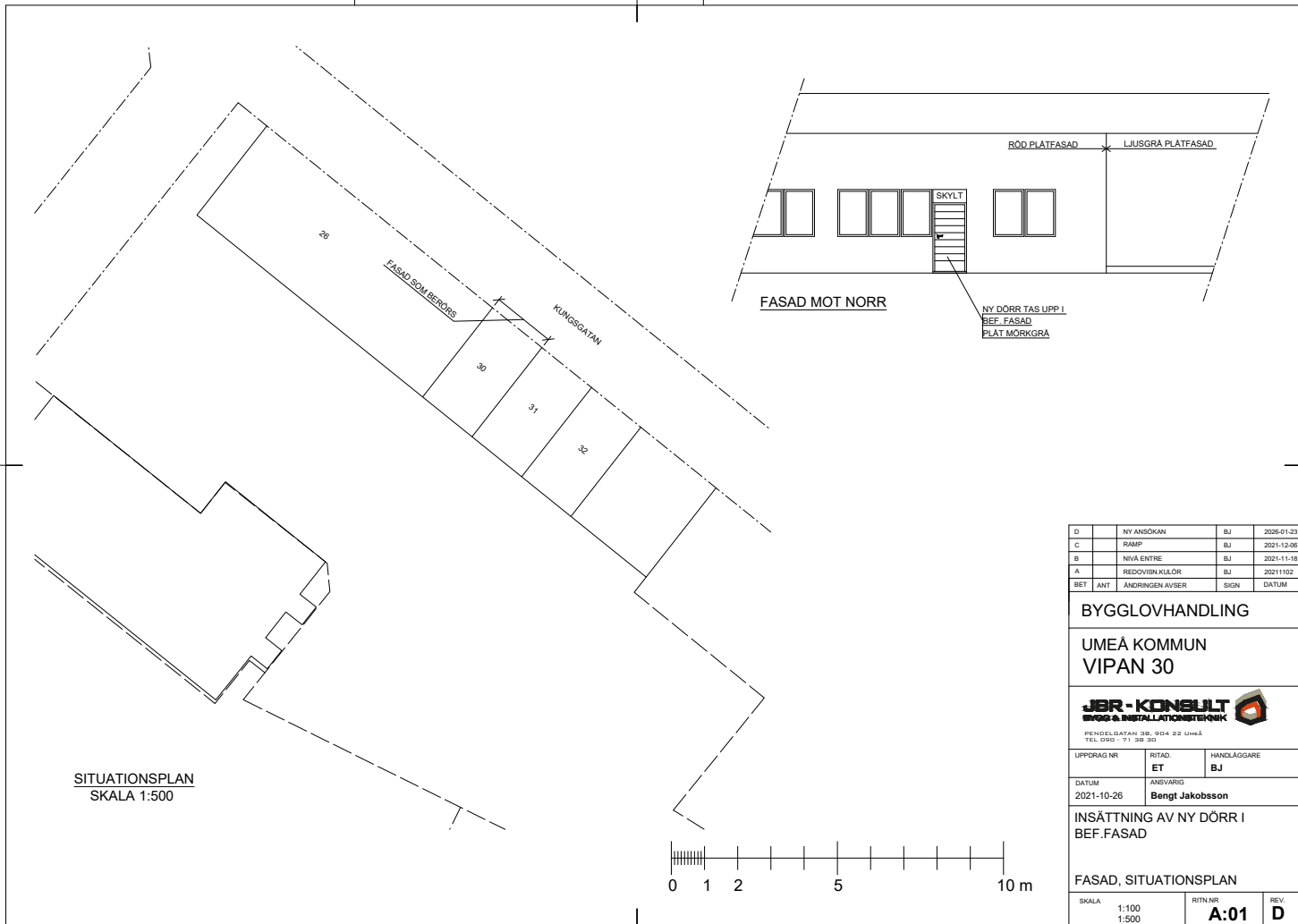
Sökande: Umeå-Vännäs Fastigheter AB

Lokalisering





Tillby: BN Umeå kommun - Ärende: BN 2026/000086 - Arkonstdatum: 2026-01-23



SITUATIONSPLAN
SKALA 1:500

D	NY ANSÖKAN	BJ	2026-01-23
C	RAMP	BJ	2021-12-06
B	NIVÅ ENTRÉ	BJ	2021-11-18
A	REDOVISN KULLÖR	BJ	20211102
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SKGN DATUM

BYGGLOVHANDLING

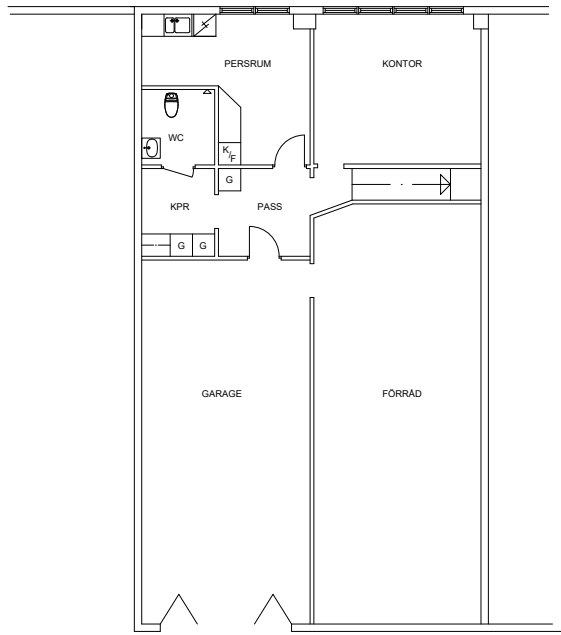
UMEÅ KOMMUN
VIPAN 30



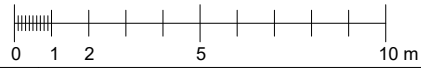
UPPDRAG NR	RITAD	HANDLÄGGARE
DATUM	ANSVARIG	
2021-10-26	Bengt Jakobsson	

INSÄTTNING AV NY DÖRR I BEF. FASAD

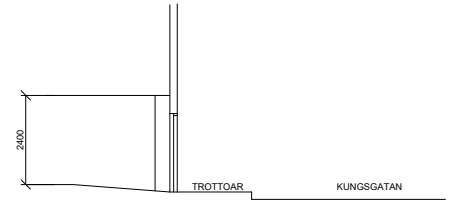
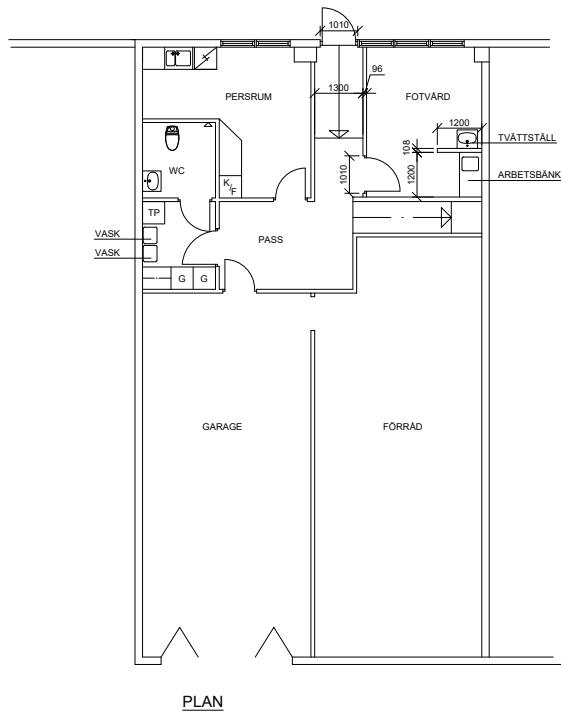
FASAD, SITUATIONSPLAN		
SKALA	RITN. NR.	REV.
1:100 1:500	A:01	D



BEF PLAN



A	NY ANSÖKAN	BJ	2026-01-23
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN DATUM
BYGGLOVHANDLING			
UMEÅ KOMMUN VIPAN 30			
 <small>JBR - KONSULT BYGG & INSTALLATIONSTEKNIK PENDELIGATAN 3B, 904 22 UMEÅ TEL. 0900 - 71 38 30</small>			
UPPDRAG NR	RITAD	HANDLÄGGARE	
	ET	BJ	
DATUM	ANSVARIG		
2021-11-18	Bengt Jakobsson		
INSÄTTNING AV NY DÖRR I BEF.FASAD			
BEFINTLIG PLAN			
SKALA	RITN.NR	REV.	
1:100	A:03	A	



SEKTION A-A

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SKON	DATUM
E		NY ANSÖKAN	BJ	2026-01-23
D		LEDSTÅNG MM	BJ	2021-12-13
C		RAMP	BJ	2021-12-06
B		TILLGÅNGLIGHET	BJ	2021-11-18
A		NY RITNING	BJ	2021-11-02

BYGGLOVHANDLING

UMEÅ KOMMUN
VIPAN 30



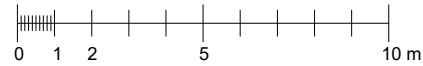
PENDELGATAN 30, 904 22 UMEÅ
TEL: 090 - 71 38 30

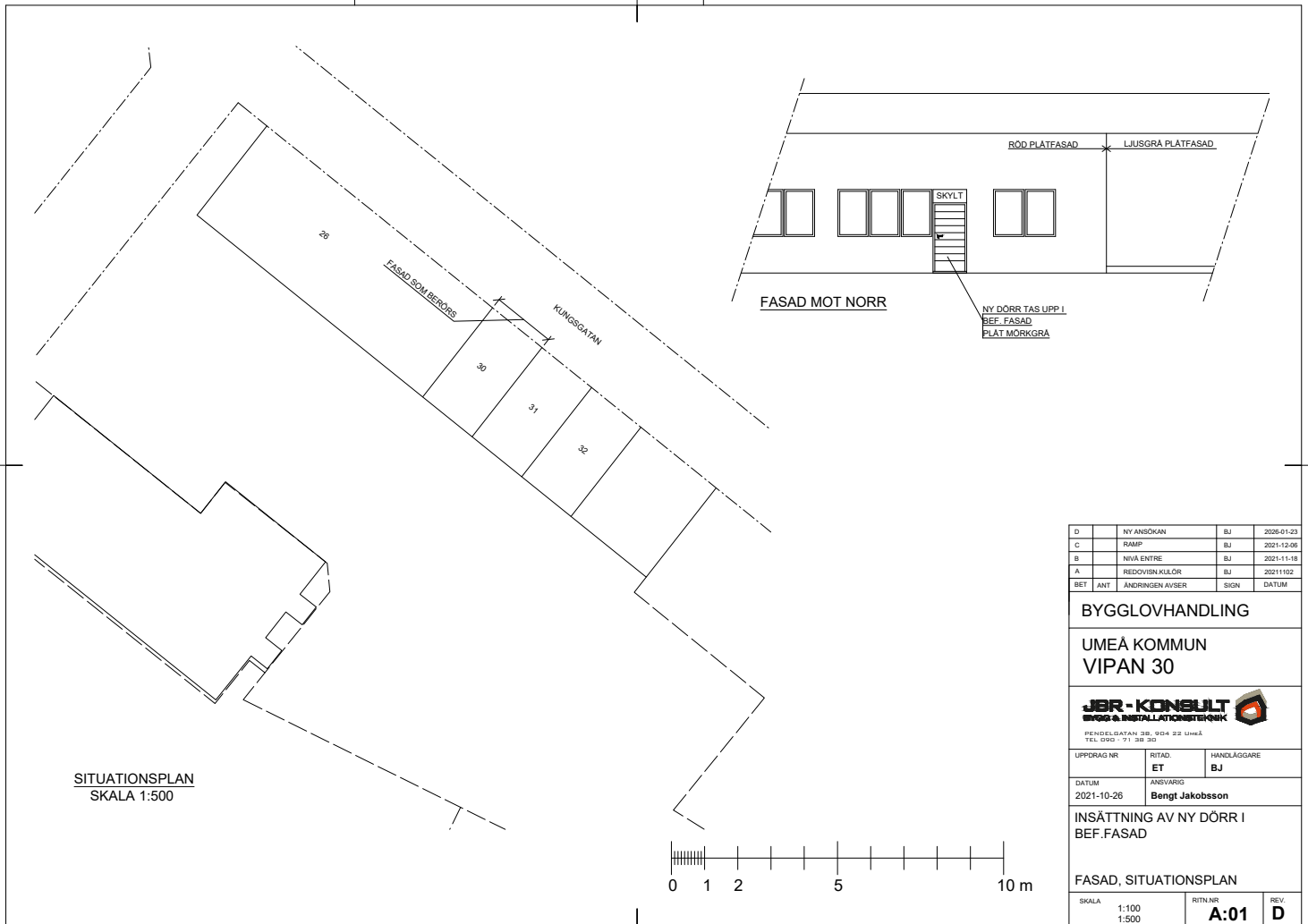
UPPDRAG NR	RITAD	HANDLÄGGARE
	ET	BJ
DATUM	ANSVARIG	
2021-11-02	Bengt Jakobsson	

INSÄTTNING AV NY DÖRR I
BEF.FASAD

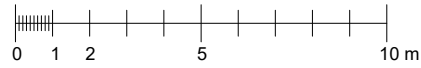
PLAN

SKALA	RITN.NR	REV.
1:100	A:02	E





SITUATIONSPLAN
SKALA 1:500



D	NY ANSÖKAN	BJ	2026-01-23
C	RAMP	BJ	2021-12-06
B	NIVÅ ENTRÉ	BJ	2021-11-18
A	REDOVISN KULLÖR	BJ	20211102
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SKEN DATUM

BYGGLOVHANDLING

UMEÅ KOMMUN
VIPAN 30



UPPDRAG NR	RITAD	HANDLÄGGARE
DATUM	ANSVARIG	
2021-10-26	Bengt Jakobsson	

INSÄTTNING AV NY DÖRR I
BEF. FASAD

FASAD, SITUATIONSPLAN		
SKALA	RITN.NR	REV.
1:100 1:500	A:01	D

Bygg - Kommunikation med handläggare

Ärendenummer Minut Bygg	260407-UME-BYGG-MEDD-TN49
Inskickat	2026-04-07 12:03

Meddelande till handläggare

Diarienummer	BN 2026-000086
Beskrivning	Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal till och med 2036-12-31
Förnamn	Bengt Rickard
Efternamn	Jakobsson
Fastigheter	Fastighet VIPAN 30
Meddelande till handläggare	<p>Hej!</p> <p>Ursäkta dröjsmålet, jag glömde bort att jag lovade dig svar. Vi talades vid och enades om att ett tillfälligt lov på två år skulle räcka då det ser ut som att det blir lokaler tillgängliga på Vargen 2 och lyckas inte det så kommer vi att ordna lokaler på annat håll.</p> <p>Hälsningar/Bengt Jakobsson</p>



YTTRANDE

Datum	Ärendenr
2026-04-10	2026-1968
Beslutsnr	Fastighet
2026-1019	Vipan 30

Umeå kommun, Bygglov
Byggnadsnämnden

Yttrande över bygglovsansökan BN 2026-000086

Miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar följande yttrande

Fotvård utgör en hygienisk verksamhet som omfattas av bestämmelserna om hälsoskydd i **9 kap. miljöbalken (1998:808)** samt de **allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken**. Vissa behandlingar inom fotvård kan innebära användning av stickande/skärande verktyg och därmed risk för blodsmitta och annan smitta. Sådana verksamheter är **anmälningspliktiga enligt 38 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (FMH)** och ska anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden innan de tas i bruk.

Bakgrund

Hälsoskydd har tagit del av remissen från bygglov gällande ansökan om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal.

Detta yttrande är registrerat i Miljö- och hälsoskydds elektroniska system och har expedierats digitalt och saknar därför underskrift.

För miljö- och hälsoskyddsnämnden

Daianna Minotta
Miljöinspektör

Bygg - Lämna svar vid grannhörande

Ärendenummer Minut Bygg	260414-UME-BYGG-GRAN-HC48
Inskickat	2026-04-14 10:27

Välj typ

Hur vill du använda e-tjänsten? Som:	Företag/myndighet/förening
Vill du hämta företag där du är ombud i för byggärenden?	Nej

Inloggning

Organisationsnummer	16556388-0250
Ange kundnummer	9009

Vald remiss

Diarienummer	BN 2026-000086
Beskrivning	Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal i upp till två år
Min fastiget	VIPAN 32

Remissinformation

Berörd fastighet	VIPAN 30
Svara senast	2026-04-25
Invändningar	Anmärkning
Synpunkter	Det strider mot detaljplan så vi är emot bygglovet som redan är byggt utan vårt godkännande

Kontaktuppgifter

Namn på företaget	NÄSLUNDS FASTIGHETER AKTIEBOLAG
Organisationsnummer	16556388-0250
Kundnummer	9009
Adress	ÖSTRA BRINKVÄGEN 48
Postnummer	903 21
Ort	UMEÅ

Kontaktuppgifter till kontaktpersonen

Förnamn	Karl Alex Staffan
Efternamn	Näslund
E-post	nslunds@gmail.com
Jag vill ange	Mobil
Mobil	0705824470

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2026-04-14 10:27
Signerat av:	Karl Alex Staffan Näslund

Signeringsinformation

Signatur verifierad:

2026-04-14 10:27

Bygg - Kommunikation med handläggare

Ärendenummer Minut Bygg	260507-UME-BYGG-MEDD-IM84
Inskickat	2026-05-07 10:31

Meddelande till handläggare

Diarienummer	BN 2026-000086
Beskrivning	Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till fotvårdslokal upp till två år
Förnamn	Bengt Rickard
Efternamn	Jakobsson
Fastigheter	Fastighet VIPAN 30
Meddelande till handläggare	Fastighetsägaren vill att det tillfälliga bygglovet ska gälla till 2028-10-30



Tjänsteskrivelse

2026-05-05

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00147

Gefion 9 - Bygglov för ändrad användning av bostäder till kontor – efter återremiss

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för ändrad användning av bostäder till kontor.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 19 305 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

[Om ansökan avses beviljas krävs det att ärendet kompletteras med en kontrollansvarig.](#)

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av bostäder till kontor på fastigheten Gefion 9. Fastigheten omfattas av detaljplan P2480K-P52/1953.

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

Enligt gällande detaljplan är ändamålet för fastigheten bostäder. Byggnadsnämnden har dock möjlighet att medge inredning av samlingssalar, garage samt lokaler för handel. Den ansökta åtgärden innebär att bostadsytor i plan 2 tas i anspråk för kontorsverksamhet, vilket inte överensstämmer med detaljplanens bestämmelser.

Av 9 kap. 60 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2, 57 § första stycket 1 och 59 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om

1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten,
2. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Bygglövsavdelningen har tidigare beviljat tidsbegränsat bygglov för motsvarande åtgärd i ärende BN-2017/02429, avseende en tid om tio år.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00147

Bedömningen vid det tillfället var att ändringen till kontor utgjorde en avvikelse från detaljplanen. Skälet till att tidsbegränsat bygglov kunde medges var att permanent bygglov inte kunde beviljas.

Sökanden har därefter, i ärende BN-2023/00252, ansökt om ändring av detaljplanen i syfte att utveckla fastigheten genom att ersätta bostadsändamålet med fler kontorslokaler kopplade till kyrkans verksamhet. Den föreslagna planändringen har dock inte godkänts. I planprocessen gjordes bedömningen att åtgärden i sig inte möter några direkta hinder, men att den inte bidrar till stadsutvecklingen i stort, då planen inte skapar förutsättningar för nya bostäder.

Bygglavsavdelningen kan acceptera en begränsad andel kontorsyta som är kopplad till samlingslokaler. I den aktuella byggnaden finns dock redan flera kontor som är en del av kyrkans verksamhet inom fastigheten. Att tillskapa ytterligare kontorsytor bedöms påverka bostadsändamålet negativt. Åtgärden bedöms därmed motverka detaljplanens syfte. Den aktuella åtgärden bedöms därför inte vara förenlig med detaljplanens syfte. Avvikelsen kan inte heller anses vara liten i den mening som avses i plan- och bygglagen.

Av 9 kap. 61 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och

1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

Sökt åtgärd tillgodoser varken ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Inte heller innebär sökt åtgärd en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen.

Eftersom sökt åtgärd inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av bostäder till kontor på fastigheten Gefion 9. Fastigheten omfattas av detaljplan P2480K-P52/1953. Fastigheten Gefion 9 utgör Umeå stadsförsamlings församlingsgård. Inom fastigheten bedrivs församlingens verksamhet för barn och ungdomar samt musikverksamhet för alla åldrar. Här finns även lokaler för

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00147

familjerådgivning, möten och samtal samt arbetsplatser och administration för församlingen och pastoratskansliet. I byggnaden finns dessutom ett mindre antal bostadslägenheter.

Bygglövsavdelningen har tidigare beviljat tidsbegränsat bygglov för motsvarande åtgärd i ärende BN-2017/02429, avseende en tid om tio år. Sökanden har inte lämnat in slutbesked för den berörda åtgärden. I startbeskedet anges att den lokal som omfattas inte får tas i bruk innan slutbesked har meddelats. Om inte annat följer av beslutet upphör ett bygglov att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag beslutet vann laga kraft. Bygglovet vann laga kraft den 20 februari 2018, vilket innebär att lovet har upphört att gälla.

Sökanden kan därför inte ansöka om förlängning av det tidigare beviljade tidsbegränsade bygglovet. Åtgärden behöver i stället prövas genom en ny ansökan om tidsbegränsat bygglov.

I den ursprungliga ansökan avsågs en förlängning av det tidsbegränsade bygglovet med fem år. Efter kommunikering med sökanden informerade bygglövsavdelningen om att ansökan inte kunde beviljas eftersom åtgärden inte utgör ett tillfälligt behov. Det tidsbegränsade bygglovet kan inte förlängas då förutsättningarna för ett nytt tidsbegränsat bygglov inte bedöms vara uppfyllda.

Sökanden har därför ändrat ansökan till att avse permanent bygglov. Ansökan prövas därför som en ansökan om permanent bygglov i enlighet med inkommet sista följebrev.

Ärendet togs upp i byggnadsnämnden för beslut den 22 april 2026, § 80. Byggnadsnämnden beslutade att återremittera ärendet för att höra berörda sakägare innan slutligt beslut fattas. Inga negativa synpunkter har inkommit.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-05
Ansökan, inkommen 2026-01-22
Situationsplan, inkommen 2026-01-22
Planritning, inkommen 2026-01-22
Fasadritning, inkommen 2026-01-22
Sektionsritning, inkommen 2026-01-22
Följebrev från sökande, inkommet 2026-01-22
Ritning före ändring, inkommen 2026-01-22
Följebrev från sökande, inkommet 2026-03-20
Yttrande från grannarna

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00147

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

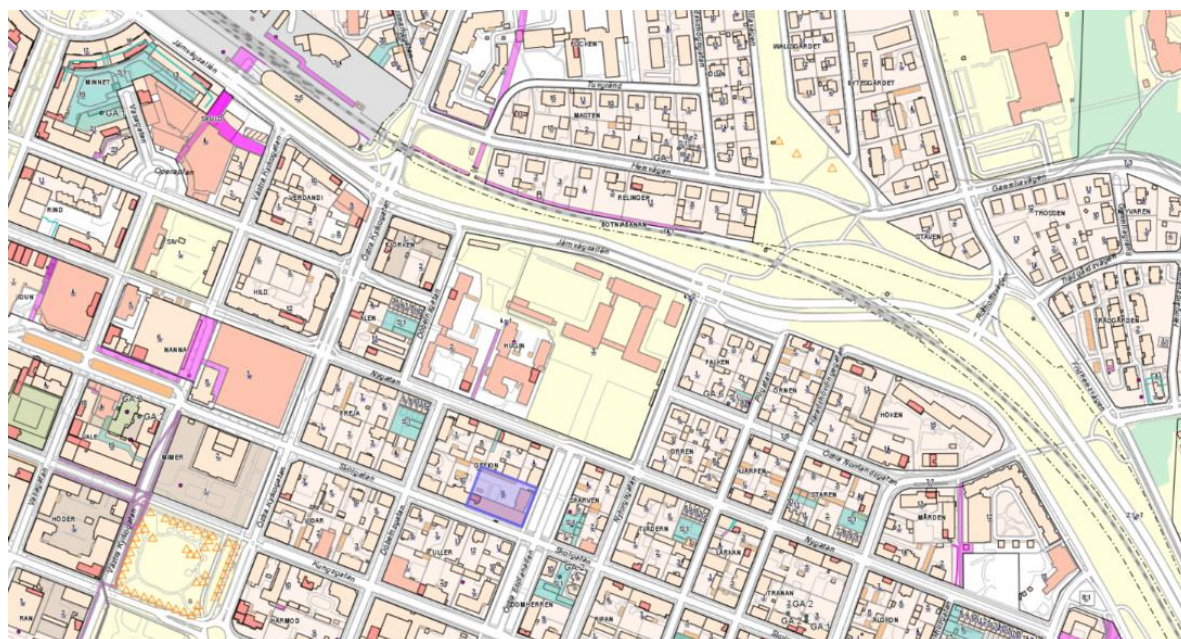
Orienteringskarta

Fastighet: GEFION 9

Ärendet gäller: Bygglov för ändrad användning av kontorshus

Sökande: Umeå Pastorat

Lokalisering



Umeå Kommun
Byggschefenämnden

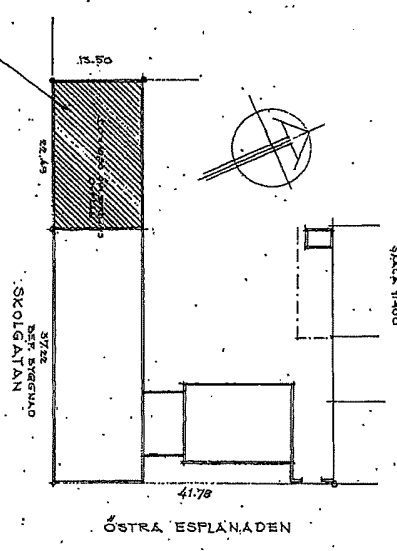
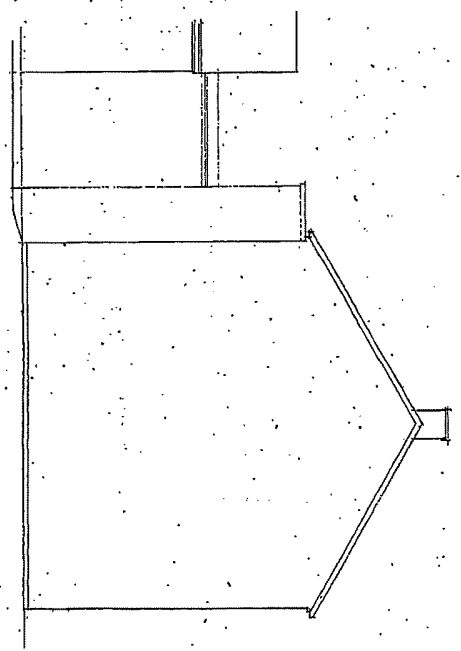
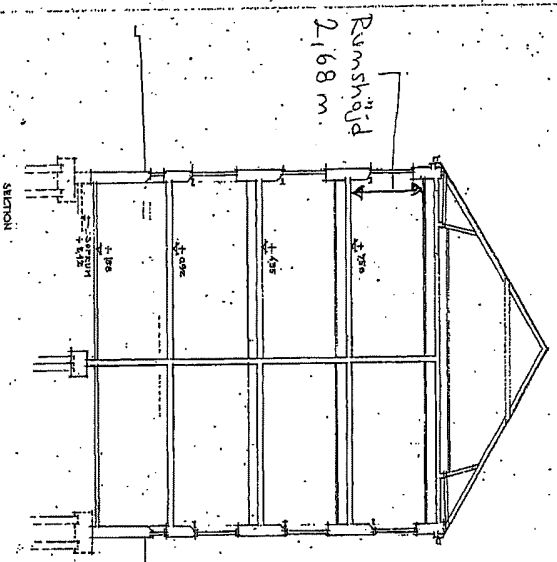
2017-12-01

BN - 2017 / 02429

Tillhör byggnadsnämndens i Umeå protokoll

S - A 0 2 4 2 9 / 2018

Byggar Veronica Claesson

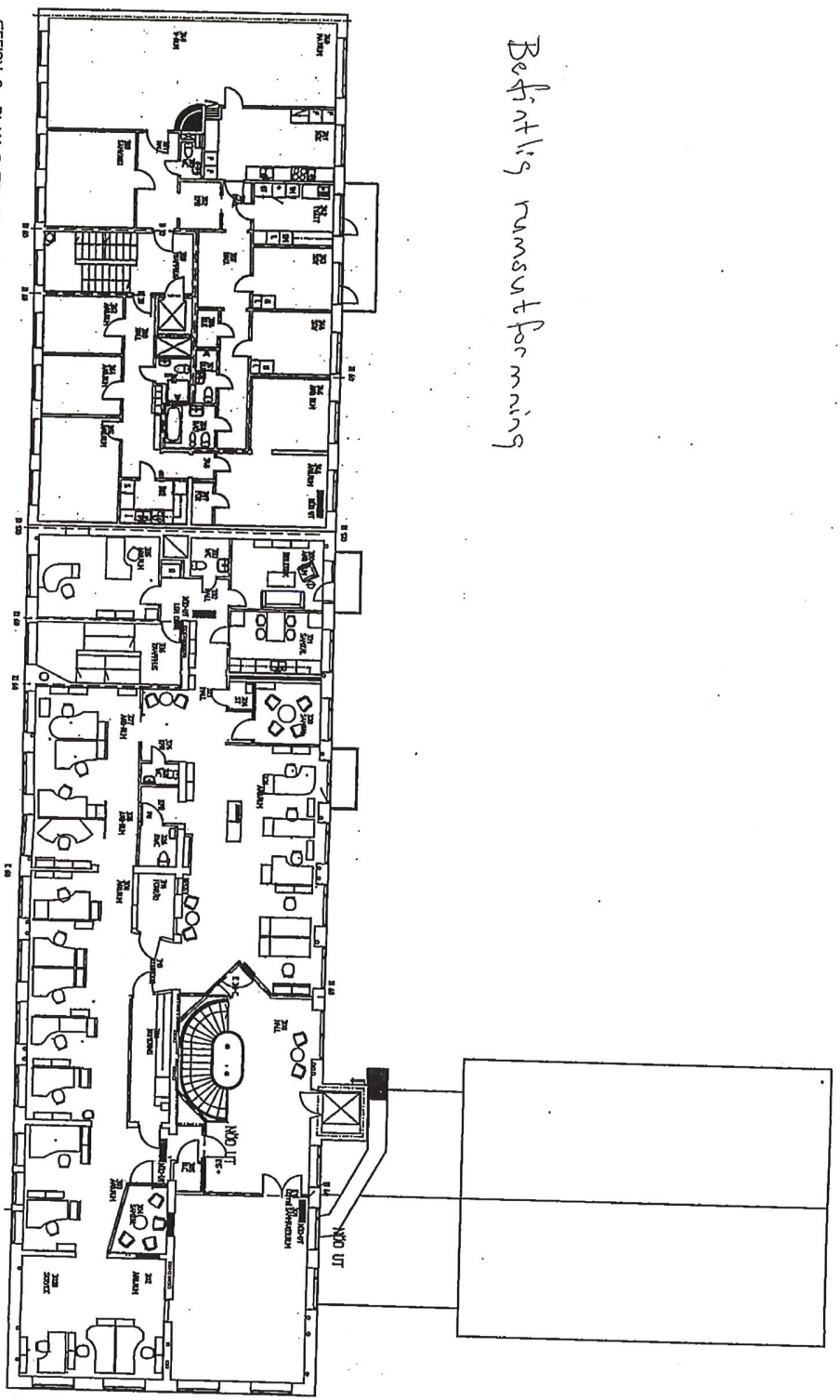


Denurs del av byggnaden
berörs av ändringen
ombyggnad av lägenhet till kontor

ALT A, B

KY GEFION NR 28 UMEÅ	
SITUATIONSPLAN SEKTION, GIVELFASAD	
SKALA: 1:100	
RITT NR 1 DAT	7/8-16

Befintlig rumsutformning



GEFION 9 PLAN 2 TR PLAN 300 RITNING A4/1, B4/1

GEFION 9 PLAN 2 TR PLAN 300 RITNING A4/2, B4/2

Byggnadsnämnden
 Byggrådsnämnden
 2017-12-01
 DN BN - 2017 / 02429

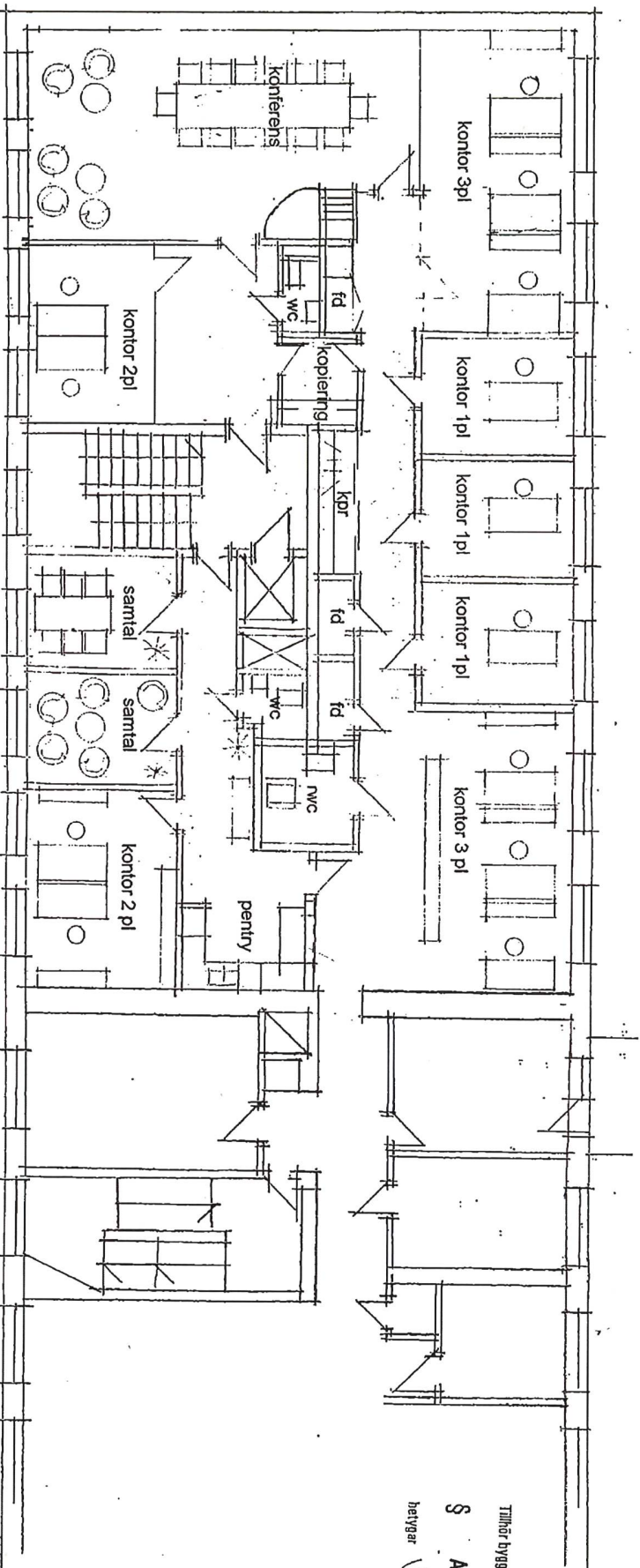
Tillhör byggnadsnämndens i Umeå protokoll
 S A 0 2 4 2 9 / 2018
 betygar Veronica Classon

REV 09 12 30 ALLH - PVL
 REV 09 02 5 - PVL

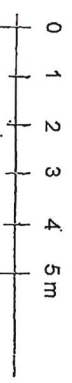
NO	REV	ÄNDRING	AVGIVET	SKAL
RELATIONSRTNING				
FÖRSAMLINGSGÅRDEN				
IN GEFION 9 - UPEL 102911X				
PLAN 2 TR - PLAN 300				

UPPGIFTSKOD	AVGIVET	AVGIVARE
001	PVL	VERONICA CLASSON
002	PVL	VERONICA CLASSON
003	PVL	VERONICA CLASSON
004	PVL	VERONICA CLASSON
005	PVL	VERONICA CLASSON
006	PVL	VERONICA CLASSON
007	PVL	VERONICA CLASSON
008	PVL	VERONICA CLASSON
009	PVL	VERONICA CLASSON
010	PVL	VERONICA CLASSON

*ny rumslösformning
Ingen ändring av yttre fasad*



plan 2tr



Umeå Kommun Byggnadsnämnden	2017-12-01
Dnr : BN - 2017 / 02429	

Tillhör byggnadsnämndens i Umeå protokoll
S A 0 2 4 2 9 / 2018
Byggar Verónica Classon

KV. Gefion 9 församlingsgården, förslag ombyggnad av lägenhet till kontor white 20170609

Tillhör BN Umeå kommun – Ärende BN 2026-000074 – Ankomstdatum 2026-01-22

Umeå kommun
Byggschefstämman

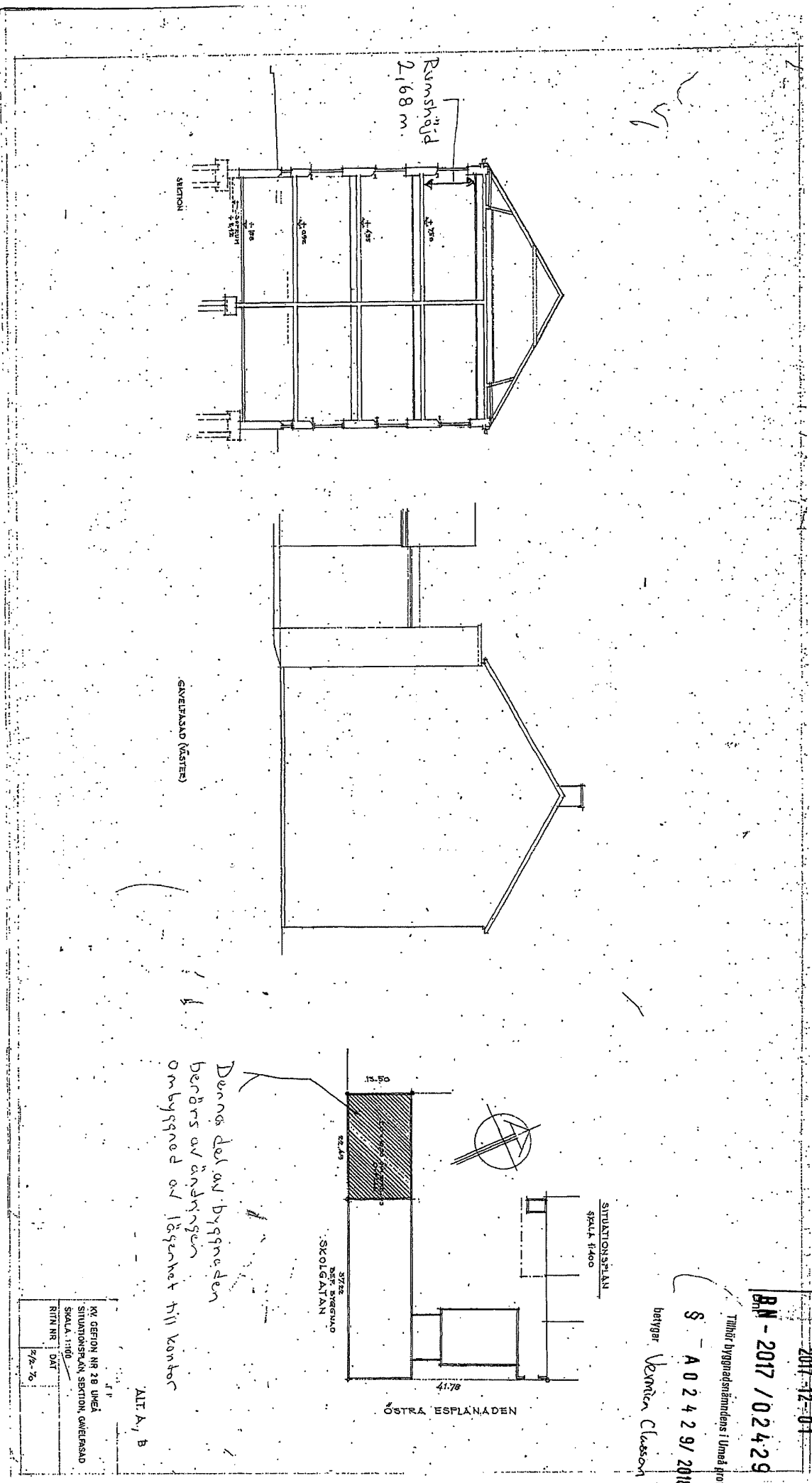
2017-12-01

BN - 2017 / 02429

Tillhör byggnadsnämndens i Umeå protokoll

S - A 0 2 4 2 9 / 2018

Byggar Veronica Claesson



Den här delen av byggnaden berörs av ändringen ombyggnad av lägenhet till kontor

ALT A, B

KV GEFION NR 28 UMEÅ	SITUATIONSPÅN	SKALA: 1:100
RITN NR: DAT	7/8-20	

PM bilaga till ansökan om tidsbegränsat bygglov

Fastigheten Gefion 9 är Umeå stadsförsamlings församlingsgård. Inom fastigheten rymms bland annat församlingens arbete med barn och ungdomar, diakonalt arbete, musikverksamhet för alla åldrar, familjerådgivning, lokaler för möten och samtal, arbetsplatser och administration för församling och för pastoratskansliet. I byggnaden finns också ett mindre antal lägenheter. Det huvudsakliga syftet med församlingsgården är att bedriva kyrklig verksamhet. Uthyrning av lägenheter är underordnad den kyrkliga verksamheten. Ytorna i byggnaden är begränsade och nuvarande tidsbegränsade bygglov är viktigt för att fortsatt möjliggöra fokus på kyrkans verksamhet. Vi söker nu att förlänga den tidsbegränsning som finns beslutad med utgångspunkt att hitta en stadigvarande lösning, med fokus på kyrkans verksamhet. Umeå pastorat tog ett sådant initiativ 2023 med en ansökan om planbesked (BN-2023/00252) men möttes av ett nekande besked från Umeå kommun. Nu är det av största vikt att skapa ett tidsutrymme för att återigen skapa långsiktiga förutsättningar för kyrkans verksamhet. Det är därför mycket viktigt att Umeå pastorat kan få nuvarande tidsbegränsade bygglov (BN-2017/02429) förlängt i fem år, för att skapa ett sådant tidsutrymme.

I tjänsten, 2026-01-22

Fredrik Juul, kyrkoherde Umeå pastorat

Gustav Eriksson, fastighetschef Umeå pastorat

Bygg - Kommunikation med handläggare

Ärendenummer Minut Bygg	260320-UME-BYGG-MEDD-WA01
Inskickat	2026-03-20 13:43

Meddelande till handläggare

Diarienummer	BN 2026-000074
Beskrivning	Tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av kontorshus fr.o.m 2027-12-01 t.o.m 2032-12-01
Förnamn	Bo Stefan
Efternamn	Larsson
Fastigheter	Fastighet GEFION 9
Meddelande till handläggare	Hej Baraa! För detta ärende vill vi byta ärendetyp från tillfälligt bygglov till bygglov. Vi vill också att detta PM ska ingå i ärendet som en handling. Mvh // Stefan Larsson, Umeå Pastorat, tele 090-200 25 09

Bygg - Söka bygglov och andra åtgärder

Ärendenummer Minut Bygg	260122-UME-BYGG-PBL-DM00
Inskickat	2026-01-22 16:07

Typ ansökan/anmälan

Ange ärendetyp	Lov- eller anmälningspliktig åtgärd
----------------	-------------------------------------

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning	GEFION 9		
Omfattas fastigheten av detaljplan	Ja		
Gäller ärendet del av fastigheten?	Ärendet gäller del av fastigheten		
Fastighetens adress(er)	Gatuadress	Postnummer	Ort
	SKOLGATAN 75	903 30	UMEÅ
	SKOLGATAN 77	903 30	UMEÅ
Kommentar om vilken del av fastigheten ärendet rör?	Plan 2 tr - enligt bifogade ritningar		

Karta

Peka ut byggnaden/området på kartan	Vald koordinat (WGS84): 63.8249481529728,20.2748286724091
Gäller ansökan en ändring av tidigare beviljat lov som fortfarande är pågående?	Ja
Ange diarienummer från tidigare beviljat lov	BN-2017/02429

Vad ska du göra?

	Ändring
--	---------

Ändring av eller i befintlig byggnad

Vad avser ändringen?	Ändrad användning
Beskriv ändring i fritext	Förlängning av befintligt tillfälligt bygglov BN-2017/02429 i ytterligare 5 år fr.o.m 2027-12-01. I övrigt enligt bifogat PM - "PM bilaga till ansökan om tidsbegränsat bygglov"
På vilken typ av byggnad ska ändringen utföras?	Kontorshus

Tidsbegränsat lov eller säsongslöv

Söker du ett tidsbegränsat lov?	Ja
Mellan vilka datum gäller ansökan?	2027-12-01--2032-12-01. Förlängning av befintligt tillfälligt bygglov BN-2017/02429 i ytterligare 5 år fr.o.m 2027-12-01

Bilagor

Bilagor som ska lämnas in med din ansökan/anmälan

Situationsplan	Filnamn:	Sektionsritning_gavelfasad.pdf
	Typ:	Situationsplan
	Beskrivning:	Situationsplan, Sektion, Fasad

Planritning	Filnamn:	Planritning_gällande_efter_2017-12-01.pdf
	Typ:	Planritning
	Beskrivning:	Planritning gällande efter 2017-12-01
Sektionsritning	Filnamn:	Sektionsritning_gavelfasad.pdf
	Typ:	Sektionsritning
	Beskrivning:	Situationsplan, Sektion, Fasad
Fasadritning	Filnamn:	Sektionsritning_gavelfasad.pdf
	Typ:	Fasadritning
	Beskrivning:	Situationsplan, Sektion, Fasad
Ritning före ändring	Filnamn:	Planritning_befintlig_innan_2017-12-01.pdf
	Typ:	Ritning före ändring
	Beskrivning:	Planritning befintlig innan 2017-12-01
Övriga filtyper	Filnamn:	PM_bilaga_till_ansökan_om_tidsbegränsat_bygglov.pdf
	Typ:	Verksamhetsbeskrivning
	Beskrivning:	PM som bifogad handling till den nya ansökan
Övriga upplysningar	Motivering och argument för den nya ansökan finns under Övriga filtyper i dokumentet "PM bilaga till ansökan om tidsbegränsat bygglov". Ritningarna i befintligt bygglov BN-2017/02429 för Plan-Situation-Sektion-Fasad gäller fortfarande.	

Ansöker du som privatperson eller företag?

Ansöker du som privatperson eller företag?	Företag
--	---------

Företagsuppgifter

Sökande - företag

Namn på företaget	Umeå Pastorat
Organisationsnummer	16252003-8890
Kundnummer	673
Adress	Östra Esplanaden 9
Postnummer	903 30
Ort	Umeå
Projektnummer / Fakturamärkning	STLA-GUER

Fakturamottagare

Fakturamottagare	Annan fakturaadress än ovan
------------------	-----------------------------

Företagsombud (kontaktperson)

Förnamn	Bo Stefan
Efternamn	Larsson
Adress	Östra Esplanaden 9
Postnummer	903 30
Ort	Umeå
E-post	stefan.l.larsson@svenskakyrkan.se
Telefon	0725391010

Är du konsult anlitad av företaget ovan?	Nej
Söker du	Åt företaget ovan (inget mer information behövs)
Ange eventuellt antal ytterligare byggherrar	0

Fakturamottagare

Fakturaadress

Referens/Kontaktperson	Umeå Pastorat
Land	Sverige
Adress (ej möjligt med e-postadress)	Fack 95801015, Box 15018
Postnummer	750 15
Ort	Uppsala

Övrig information

Väljer du att tillämpa Boverkets nya byggregler som gäller från och med 2025-07-01, i detta ärende?	Ja
Ange önskat datum för byggstart	2027-12-01 - förlängning av befintligt lov

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2026-01-22 16:07
Signerat av:	Bo Stefan Larsson
Signatur verifierad:	2026-01-22 16:07

Diarienum: BN-2026/00196 (BN 2026-000357)

Saga 3 - Bygglov för fasadändring och ändrad användning av handel till kontor (ny prövning)

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för fasadändring och ändrad användning från handel till kontor (ny prövning).
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 15 305 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Observera att sakägare eller andra instanser inte är hörda i ärendet. Förutsättningar för att bevilja lov saknas om byggnadsnämnden avser att besluta mot förslaget.

Motivering till beslutet

Sökande har sökt bygglov för fasadändring och ändrad användning av handel till kontor (ny prövning) på fastigheten Saga 3. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2024/3.

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

Enligt gällande detaljplan är den delen av fastigheten tillåten för bostäder, kontor och centrumverksamhet. Centrumverksamhet ska finnas i entréplan och kan tillåtas i hela plan 2 samt i upp till hälften av övriga våningar. Av de inlämnade ritningarna framgår att bottenvåningen enbart kommer att användas som kontor. Galleri- eller handelsverksamhet kvarstår inte, vilket strider mot detaljplanen. Avvikelsen kan inte bedömas som liten.

Av 9 kap. 60 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2, 57 § första stycket 1 och 59 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om

1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och avvikelsen är liten,
2. avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00196

Planbestämmelsekatalogen från Boverket anger att kontor kan ingå som en del av centrumverksamhet. I planbeskrivningen anges däremot att detaljplanen medger en funktionsblandning av bostäder, centrumskapande verksamheter och kontor, vilket bygglovsavdelningen bedömer tydligt visar att avsikten inte har varit att likställa centrum med kontor. Även i planens syfte anges dessa som skilda funktioner. Centrum och kontor är därför, enligt planens intentioner, två olika användningar, oavsett vad planbestämmelsekatalogen anger.

Planbestämmelsen om att centrumverksamhet ska finnas i entréplan ska därför tolkas som att det på entréplanet ska finnas någon funktion som inte enbart består av kontor och bostäder som är frånvända gatan. Syftet av detaljplanen är även bland annat att möjliggöra en blandad bebyggelse som skapar förutsättningar för en mer levande stadsmiljö hela dygnet, med entrévåningar som öppnar sig mot gaturummet och som erbjuder inblickar och ger liv åt stadsmiljön. Den aktuella åtgärden bedöms motverka detta syfte och kan därmed inte anses vara förenlig med detaljplanen. Avvikelsen kan inte heller anses vara liten i den mening som avses i plan- och bygglagen.

Av 9 kap. 61 § PBL följer att trots 56 § första stycket 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan, om planens genomförandetid har gått ut och

1. avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller
2. åtgärden innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till området och den användning som har bestämts i detaljplanen.

I detta fall har genomförandetiden inte gått ut. Den sökta åtgärden tillgodoser inte heller ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse. Inte heller innebär åtgärden en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som bestämts i detaljplanen.

Eftersom sökt åtgärd inte uppfyller alla förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov ska bygglov inte ges.

Ärendebeskrivning

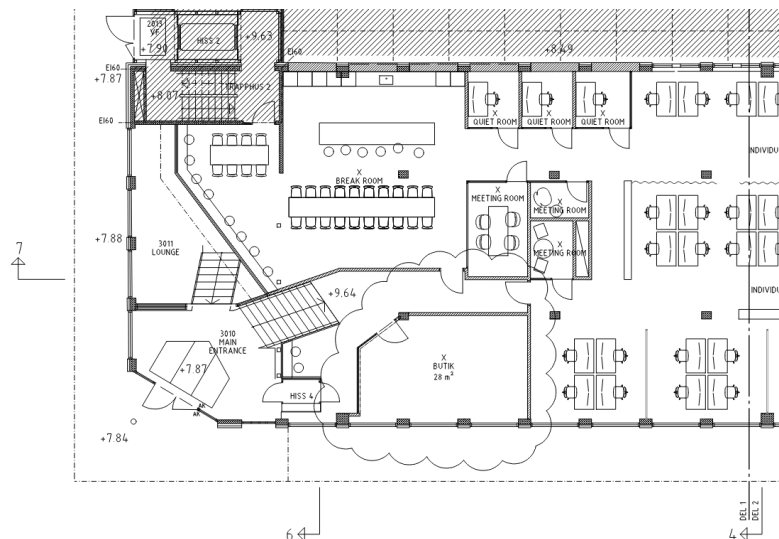
Sökande har sökt bygglov för fasadändring och ändrad användning av handel till kontor (ny prövning) på fastigheten Saga 3 (Götgatan 3). Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P2024/3.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00196

Sökanden har tidigare beviljats bygglov för fasadändring och ändrad användning från handel till kontor i ärende BN 2025–001250. Den då sökta åtgärden avsåg fasadändring samt ändrad användning från handel till kontor i bottenvåningen och i en del av källarvåningen. I bottenvåningen skulle en butik finnas kvar på byggnadens södra sida, med en gemensam entré placerad i byggnadens hörn. Med denna utformning bedömdes åtgärden uppfylla detaljplanens syfte genom att en butik, som utgör centrumverksamhet, behövs. Ansökan beviljades därför.

Sökanden avser i den aktuella ansökan att justera planlösningen. Ändringen innebär att den butik som tidigare planerades på bottenvåningens södra sida tas bort. Butiksytan uppgår till 28 kvm enligt bilden nedan, som har klippts ut från den ursprungliga ansökan.



Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-04-26
Ansökan, inkommen 2026-04-01
Situationsplan, inkommen 2026-04-01
Planritning, inkommen 2026-04-01
Fasadritning, inkommen 2026-04-01

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00196

Beslutet kan överklagas

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

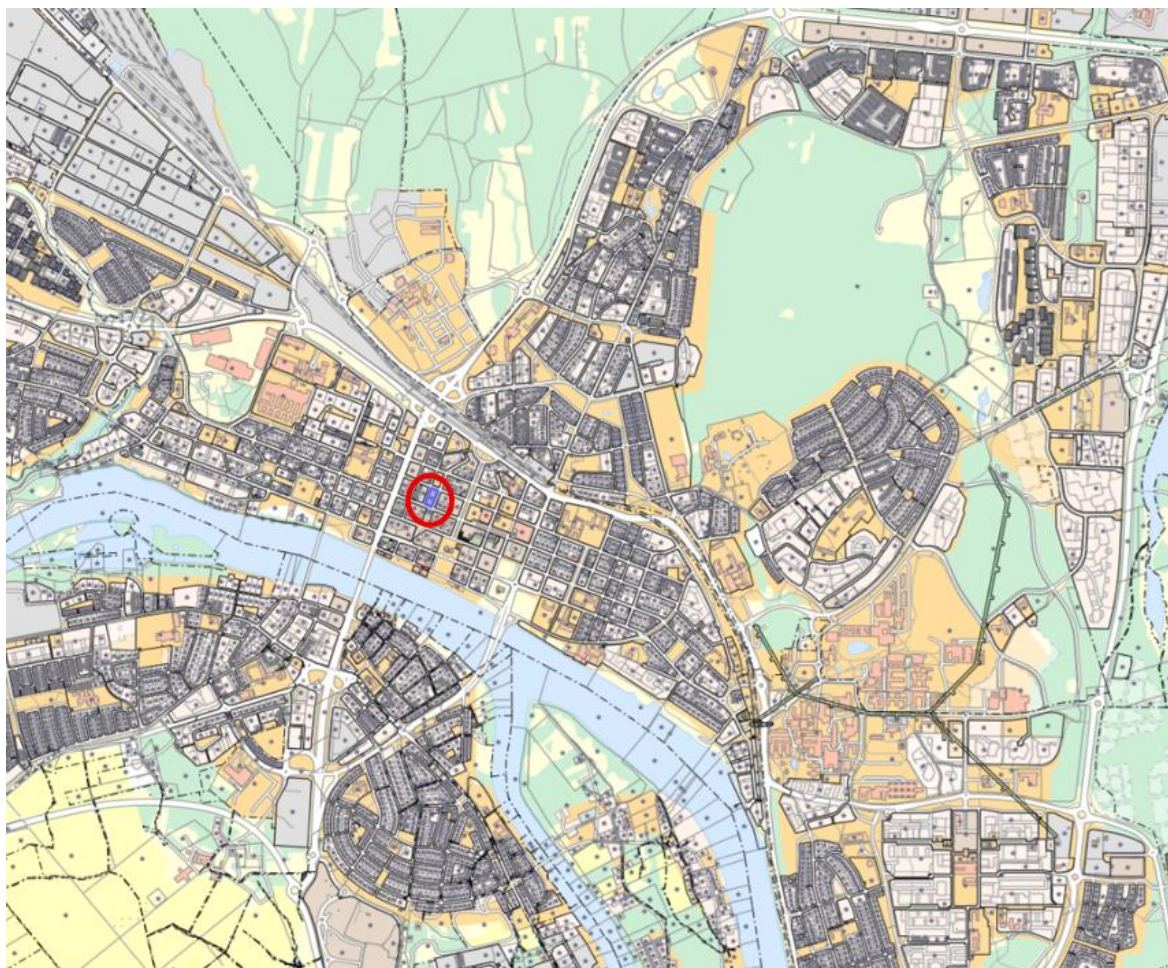
Orienteringskarta

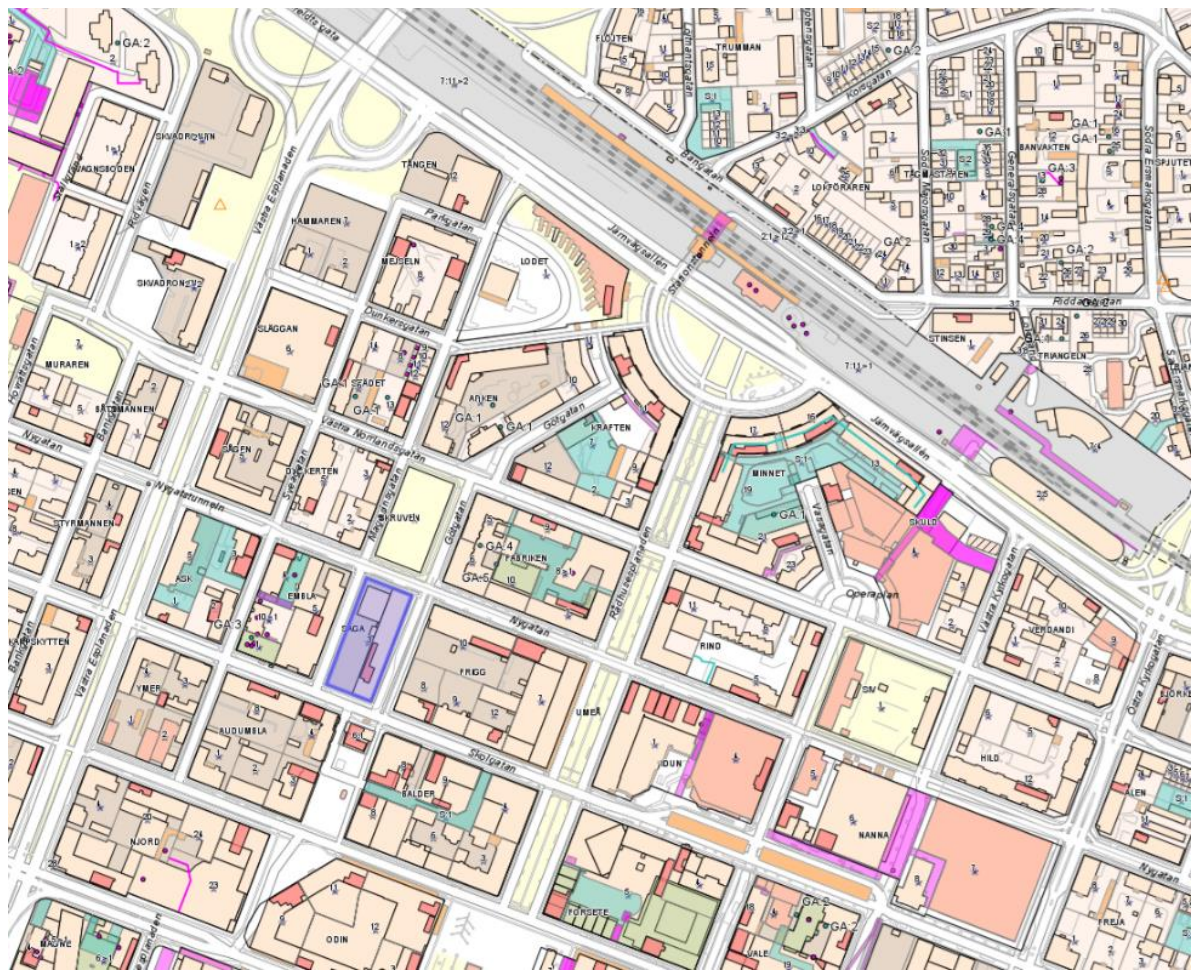
Fastighet: SAGA 3 (GÖTGATAN 3)

Ärendet gäller: Bygglov för fasadändring och ändrad användning av handel till kontor (ny prövning)

Sökande: Diös Norrland AB

Lokalisering

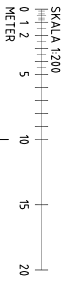
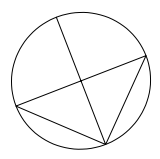
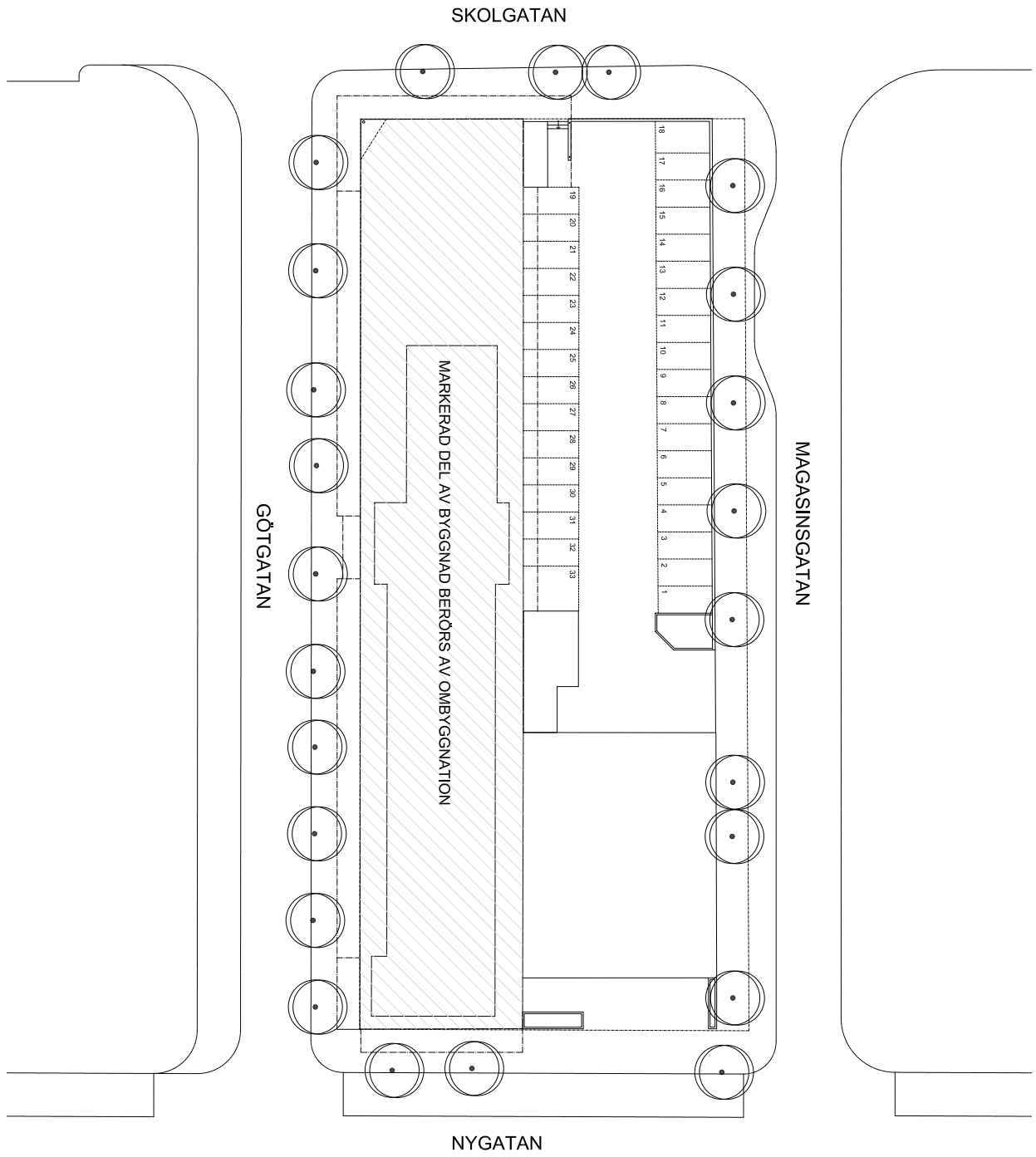




Titel: Situationsplan - Bygglöv för fasadändring och ändrad användning av handel till kontor (ny prövning). Beslutsförslag: avslag - BN-2026/00196-1 Saga 3 - Bygglöv för fasadändring och ändrad användning av handel till kontor (ny prövning). Beslutsförslag: avslag : Situationsplan

LÄGER

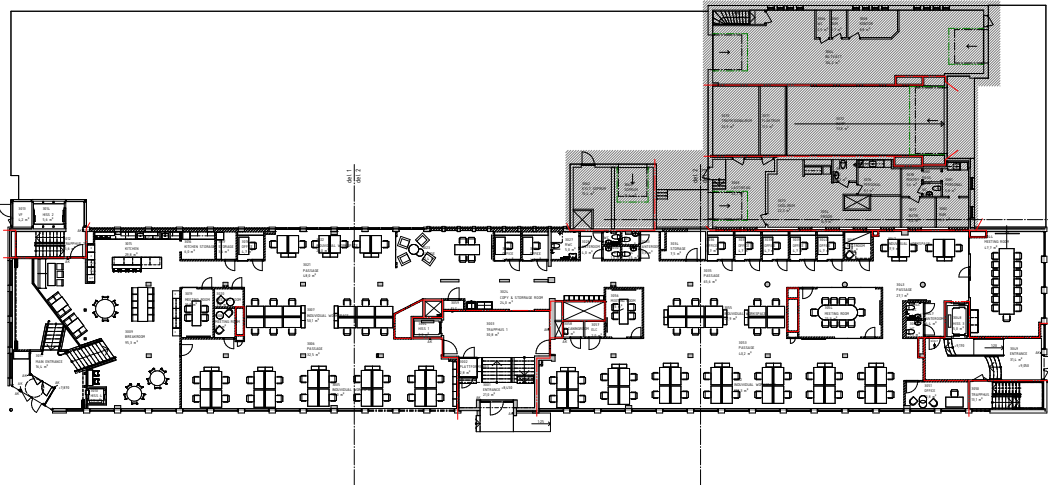
XREF



REF	ART	ANMÄRKNING	STATUS	REVIS
BYGGLÖVSHANDLING				
SAGA 3				
GÖTGATAN 1-3, UMEÅ				
UPPRÄSKALN	ERHÅLLNING AV	RENOVERING	RENOVERING	
2026-03-31	KÄNDEL	FA		
Situationsplan				
SKALA	BYGGLÖV	NUMMER	REF	
1:200	M-01-01			



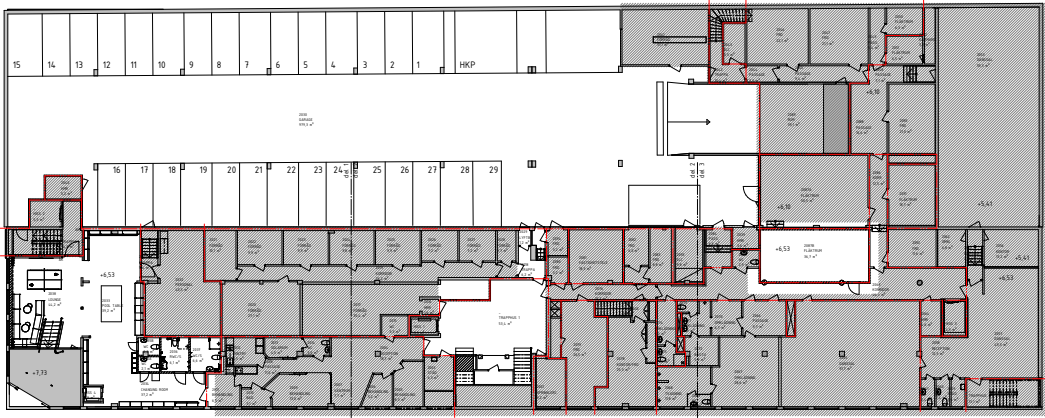
Diös
Arkitektbyrå AB
Umeå



BYGGLÖVSHANDLING	
2026-03-31	FA
Diös	
Clear Street, kontor	
Umeå	
Götgatan 1-3	
Saga 3	
A	Arkivnova Arkitekter
-	MA/FA
090-704400	
09	01
Plan 10 - Oversikt	
1:150	A1
A-40-1-100	

2026-03-31 15:48:07

FILENAME: C:\Users\patrik\Documents\3110_1A40P_001_FloorPlan.dwg

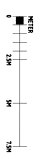
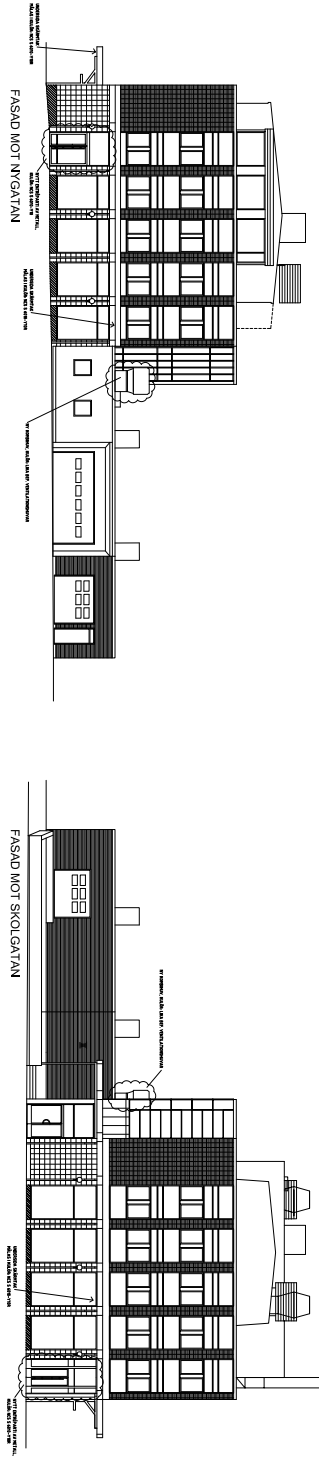
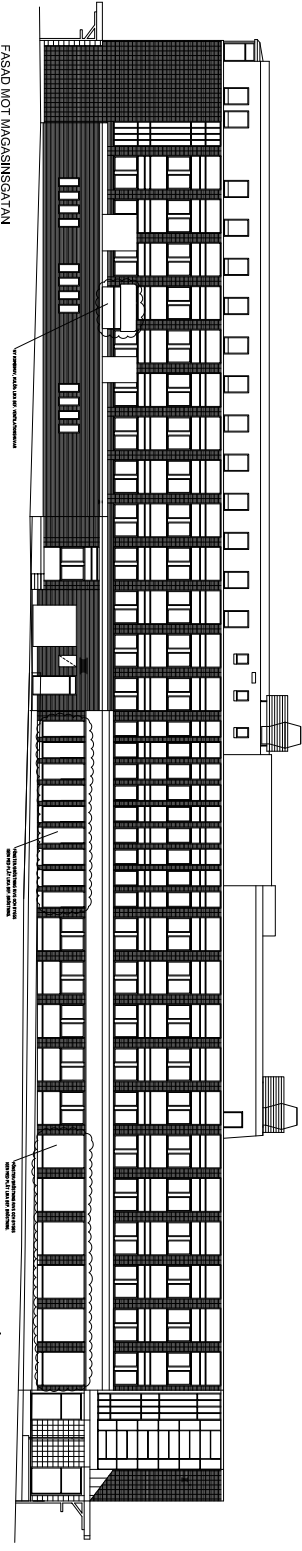
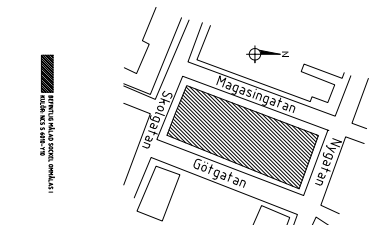
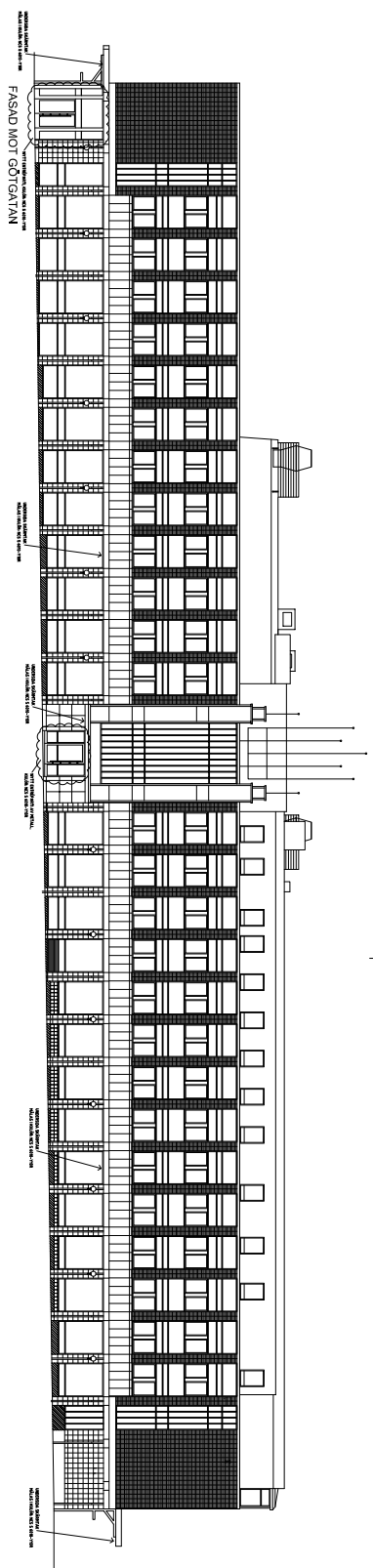


BYGGLÖVSHANDLING	
2026-03-31	FA
Diös	
Clear Street kontor	
Umeå	
Cölogatan 1-3	
Saga 3	
A	Arkinova Arkitekter
-	Magnus Andersson
090-704400	
09	01
Plan 09 - Översikt	
	1:150 A1
A-40-1-090	

2026-03-31 15:47:57

2026-03-31 15:47:57

FILENAME: C:\Users\Fredrik\AppData\Local\Temp\1\15455F-0001\Fredrik.Nelson.dwg



REF	ART	ANMÄRKNINGAR	DATE	REV
SAGA 3				
BYGGLOVSHANDLING				
GÖTGATAN 1-3, UMEÅ				
Diös				
Arkitektbyrå				
Svevägsgatan 10, SE-901 23 Umeå				
UPPGIFTSNUMMER	BYGGLOVSHANDLING	BYGGLOVSHANDLING		
DATE	2026-03-31	JH		
FASADFÖRÄNDRING				
SCALE	1:150	NUMBER	A-40-3-01	REF



Tjänsteskrivelse

2026-05-07

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00204 (BN 2026-000272)

Täfteå 1:74 - Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad inkl lovbefriad åtgärd

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad inklusive lovbefriad åtgärd.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 20 592 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Observera att sakägare eller andra instanser inte är hörda i ärendet. Förutsättningar för att bevilja lov saknas om byggnadsnämnden avser att besluta mot förslaget.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad inklusive lovbefriad åtgärd på fastigheten Täfteå 1:74. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser 2480-P96/1 och tillägg 2480K-P01/164.

Av 9 kap. 57 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, följer att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område som inte omfattas av en detaljplan om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser och de förutsättningar som krävs för att bevilja lov för åtgärden är uppfyllda.

Den aktuella ansökan ryms inom byggrätten på tomten. Byggnadens utformning och placering överensstämmer med detaljplanen och är förenliga med stads- och landskapsbilden samt uppfyller kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Den planerade byggnaden placeras dock till stor del inom område utpekade som naturområde, vilket utgör en avvikelse från områdesbestämmelserna.

Av 9 kap. 60 § PBL framgår att bygglov kan ges endast om avvikelsen är liten och förenlig med bestämmelsernas syfte.

Fyra närliggande fastigheter har beviljats bygglov för bostadshus utan avvikelse från områdesbestämmelserna avseende placering inom

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00204

naturområde, trots att delar av byggnaderna är placerade inom naturmark. Fastigheterna bildades samtidigt genom tomtbildning.

Bygglövsavdelningen bedömer dock att dessa beslut inte påverkar bedömningen i förevarande ärende. Den aktuella ansökan omfattar en avvikelse om cirka 74 m², vilket motsvarar cirka 50 procent av byggnadsytan.

Åtgärden innebär en omfattande avvikelse från områdesbestämmelsernas syfte och den markanvändning som avsatts för naturändamål. Avvikelsen kan därför inte betraktas som liten enligt plan- och bygglagen, då den innebär att mark som ska bevaras som naturområde tas i anspråk för bebyggelse. Med naturområde avses mark som ska bevaras obebyggd och huvudsakligen användas för natur- och rekreatiönsändamål. Den sökta åtgärden bedöms inte heller vara förenlig med områdesbestämmelsernas syfte. Förutsättningar för att medge avvikelsen saknas.

Sökanden har framfört att ansökan upprättats utifrån felaktigt underlag samt att närliggande fastigheter har beviljats bygglov inom naturmark.

Bygglövsavdelningen konstaterar att områdesbestämmelserna är gällande och ska tillämpas till dess att de ändras eller upphävs. Vidare har inga särskilda skäl framkommit som motiverar avvikelse, såsom byggnadstekniska skäl eller avsaknad av alternativa placeringar. Fastigheten bedöms ha alternativa möjligheter för placering inom planlagt bebyggelseområde.

Sammantaget bedöms sökandens yttrande inte föranleda någon ändrad bedömning.

Eftersom åtgärden strider mot områdesbestämmelserna och avvikelsen inte kan godtas enligt 9 kap. 57§ och 60 § PBL ska bygglov inte beviljas.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad inklusive lovbeFriad åtgärd på fastigheten Täfteå 1:74. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser 2480-P96/1 och tillägg 2480K-P01/164.

Sökanden har lämnat in en skrivelse som bifogas i sin helhet.

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

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00204

Upplysning

- Om byggnadsnämnden kommer att godkänna ansökan ska planavgift tas ut.
- En mindre del av fastigheten ligger inom strandskyddsområde. Den planerade placeringen av huset är dock utanför strandskyddsområdet, vilket innebär att om det önskas att hela fastigheten ska ingå i tomtplatsavgränsningen, till exempel för att använda ytan som gräsyta, behöver det ansökas om strandskyddsdispens.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-07
Ärenderedogörelse, daterad 2026-05-07
Ansökan, inkommen 2026-03-12
Situationsplan, inkommen 2026-04-24
Planritning, inkommen 2026-04-24
Fasadritning, inkommen 2026-04-24
Sektionsritning, inkommen 2026-04-24
Material och kulörbeskrivning, inkommen 2026-03-12
Yttrande från sökande, inkommet 2026-04-24
Följebrev från Lantmätare

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

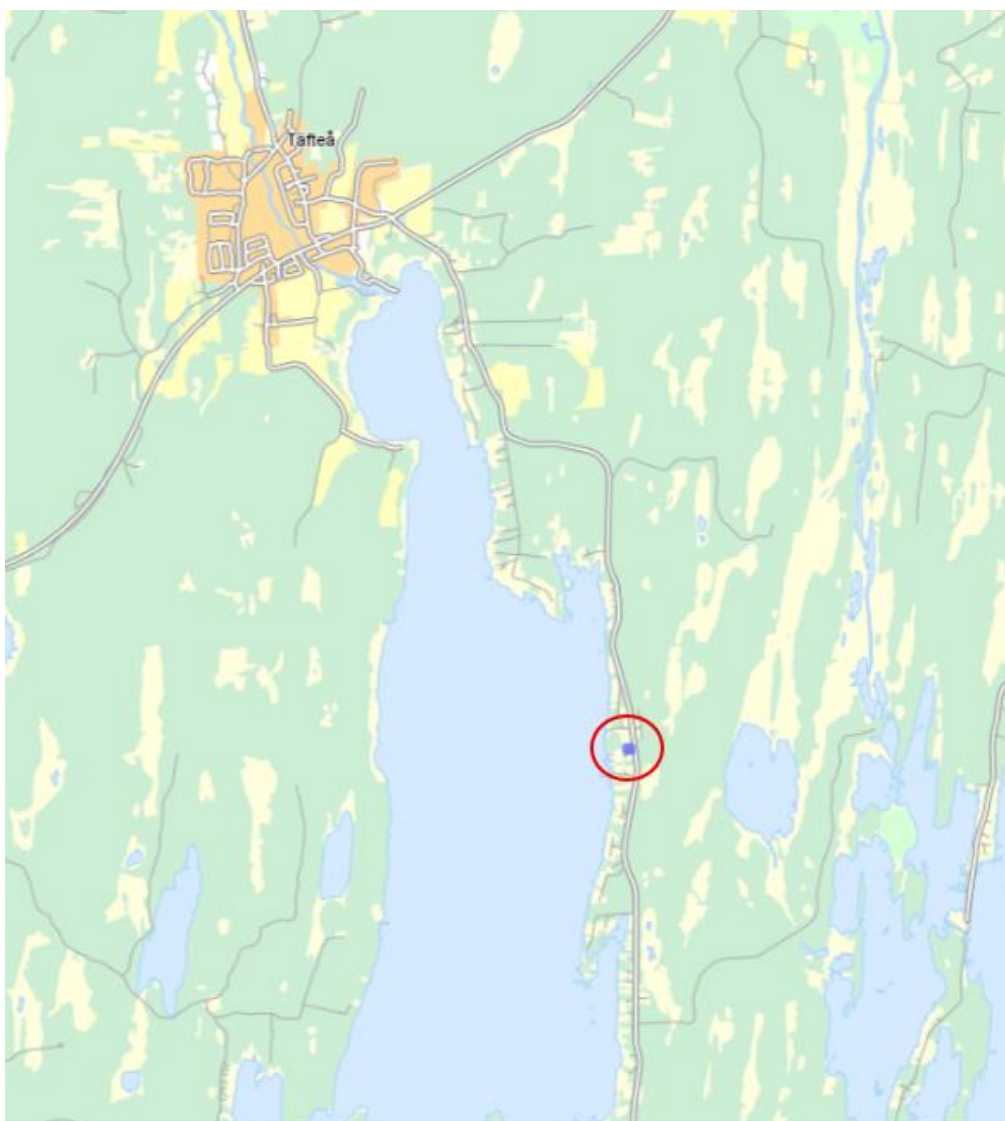
Ärenderedogörelse

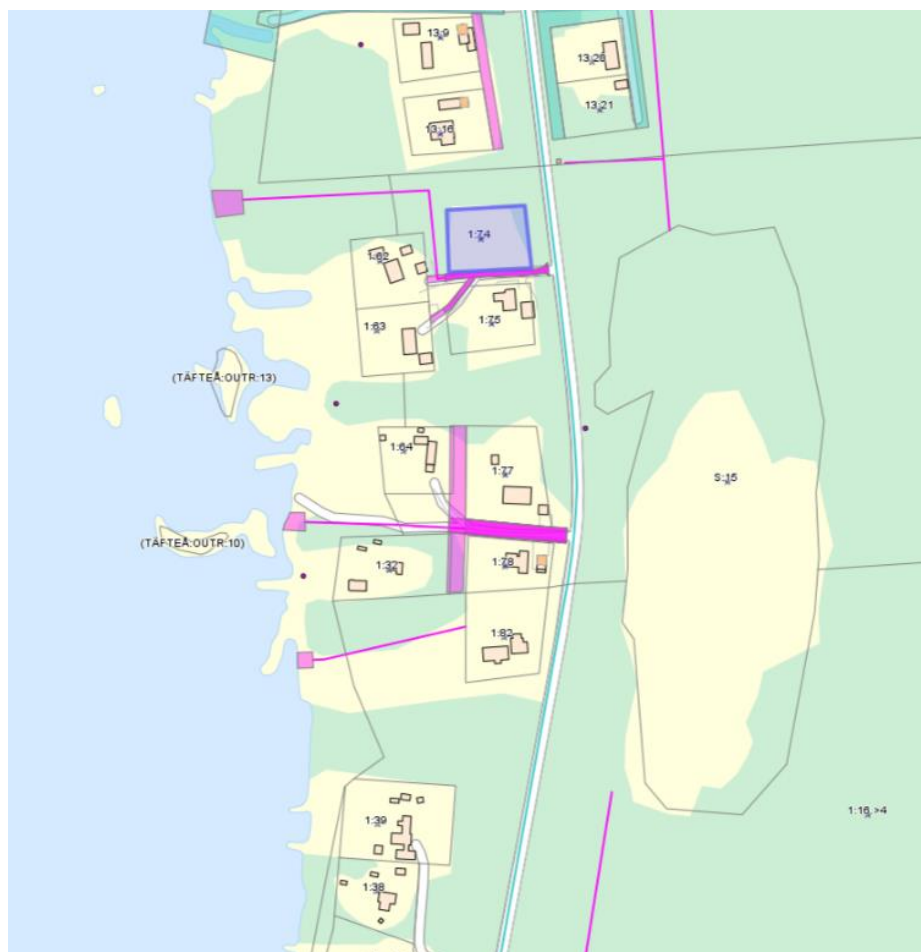
Fastighet: TÄFTEÅ 1:74 (VERKHOLMEN 36)

Ärendet gäller: Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad inkl lovbeftiad åtgård

Sökande: Ronja Kainberg

Lokalisering





Beskrivning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad inklusive lovbeFriad åtgård på fastigheten Täfteå 1:74. Fastigheten omfattas av områdesbestämmelser 2480-P96/1 och tillägg 2480K-P01/164.

Det planerade bostadshuset kommer att utföras med en bruttoarea om totalt 177 m², inklusive 29 m² bygglovsbeFriad åtgård. Cirka 74 m² av byggnadsytan kommer dock att placeras inom naturområde, vilket motsvarar ungefär 50 procent av den totala byggnadsytan. I denna beräkning har bygglovsavdelningen inte beaktat den bygglovsbeFriade åtgärden.

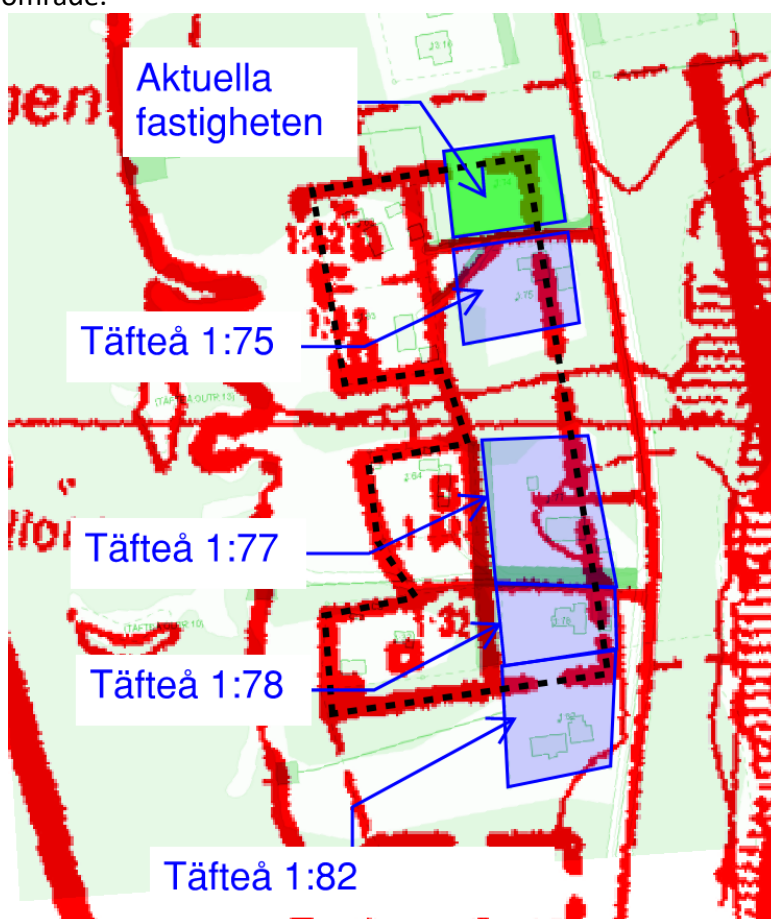
Fastighetsbildningen skedde år 2000. I tomtplatsutredningen anges att förslaget kan läggas till grund för lämplighetsprövning vid fastighetsbildning och bygglovsprövning. Detta innebär att fastigheten kan prövas som lämplig vid fastighetsbildning samt att bygglov kan prövas utifrån utredningen. Det framgår dock inte att områdesbestämmelsernas reglering av naturmark har beaktats eller hanterats i samband med fastighetsbildningen.

Lantmäteriet har därmed bedömt att fastigheten kan bildas för bostadsändamål med en lämplig storlek. Vid fastighetsbildningen har lantmätaren anpassat de nya tomternas placering utifrån områdets förutsättningar. Detta reglerar dock inte byggnaders placering. Frågan om byggnaders placering ska prövas i bygglovsskedet.

Nedan redovisas en jämförelse mellan tomtbildningen, områdesbestämmelserna samt berörda fastigheter. På kartan längst ned är berörda fastigheter markerade med blå färg och den aktuella ansökan markerad med grön färg. Området markerat med svart färg avser B-område för bostadsändamål och mark utanför detta utgör naturområde.

För berörda fastigheter gäller följande:

- Täfteå 1:82 beviljades bygglov år 2011. Byggnadernas placering sker helt inom naturområde.
- Täfteå 1:78 beviljades bygglov år 2006. Carportens placering sker helt inom naturområde.
- Täfteå 1:77 beviljades bygglov år 2011. Carportens placering sker helt inom naturområde.
- Täfteå 1:75 beviljades bygglov år 2006. Garage och carport är placerade inom naturområde.



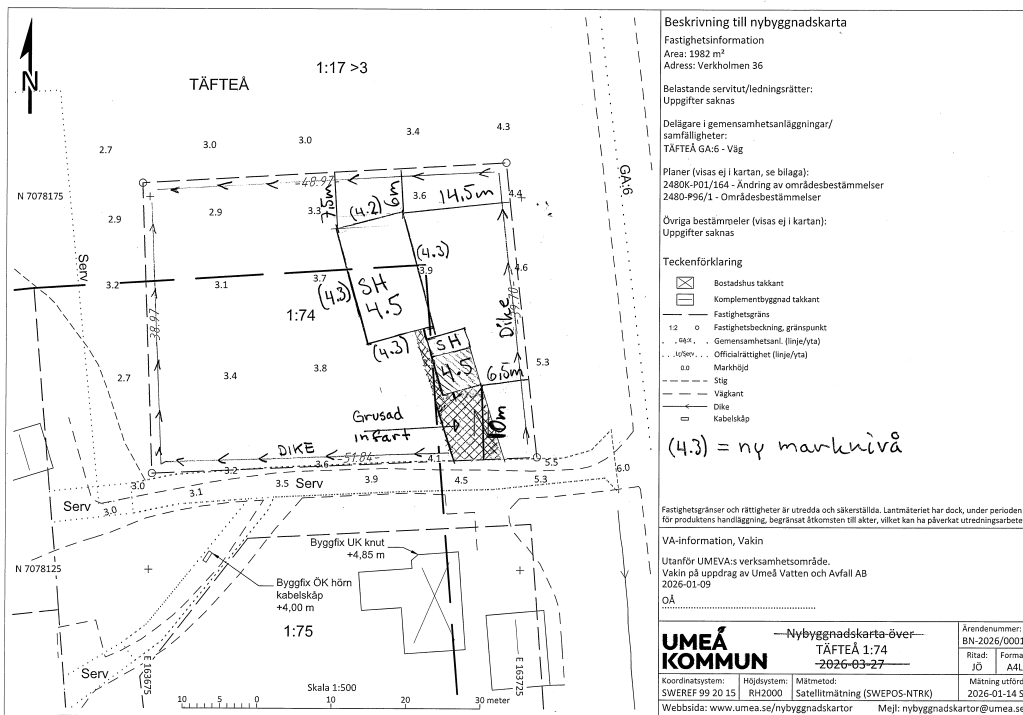
Handläggning och kommunikering

Ansökan inkom den 12 mars 2026. Vid granskning av ärendet konstaterade bygglovsavdelningen att nybyggnadskartan inte överensstämde med gällande områdesbestämmelser. Lantmäteriet kontaktades därför för korrigerande av underlaget.

Av den uppdaterade nybyggnadskartan framgår att en betydande del av den planerade byggnaden är placerad inom område avsett för naturmark.

Sökanden har lämnat in en skrivelse och önskar att följande information vidarebefordras till byggnadsnämnden inför behandlingen av ärendet:

- Sökande lämnade in bygglovsansökan den 12 mars 2026. Ansökan upprättades utifrån den nybyggnadskarta som sökande beställt och bekostat via Lantmäteriet, ett underlag som Umeå kommun kräver för att en bygglovsansökan ska kunna prövas.
- Kartan mottogs den 20 januari 2026 och husets placering planerades utifrån denna. Under handläggningen uppmärksammade handläggaren att naturmarksgränsen saknades på nybyggnadskartan och kontaktade Lantmäteriet.
- Den 27 mars 2026, 15 dagar efter att ansökan lämnats in, bekräftade Lantmäteriet skriftligen att kartan innehöll ett fel. Ansökan hade således utformats utifrån ett felaktigt underlag, trots att vi följt gällande krav och agerat i god tro.



Beskrivning till nybyggnadskarta

Fastighetsinformation
 Area: 1982 m²
 Adress: Verkhölmens 36

Belastande servitut/ledningsrätter:
 Uppgifter saknas

Delägare i gemensamhetsanläggningar/
 samfälligheter:
 TÄFTEÅ GA:6 - Väg

Planer (visas ej i karten, se bilaga):
 2480K-P01/164 - Ändring av områdesbestämmelser
 2480-P96/1 - Områdesbestämmelser

Övriga bestämmelser (visas ej i karten):
 Uppgifter saknas

Teckenförklaring

- Bostadshus takkant
- Komplementbyggnad takkant
- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeckning, gränspunkt
- Gemensamhetsanl. (linje/yta)
- Officiärrättighet (linje/yta)
- Markhöjd
- Stig
- Vägkant
- Dike
- Kabelskåp

(4.3) = ny marknivå

Fastighetsgränser och rättigheter är utredda och säkerställda. Lantmäteriet har dock, under perioden för produktions handläggning, begränsat åtkomsten till åker, vilket kan ha påverkat utredningsarbetet.

VA-information, Vakin

Utänför UMEÅVA:s verksamhetsområde.
 Vakin på uppdrag av Umeå Vatten och Avfall AB
 2026-01-09

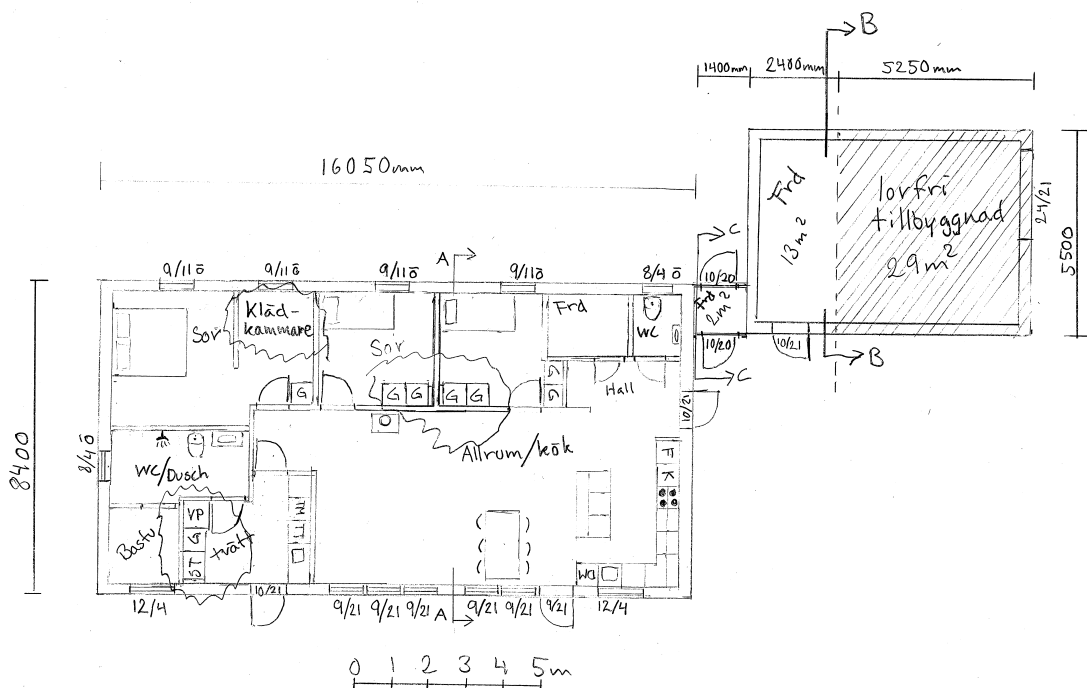
OÅ

UMEÅ KOMMUN

Nybyggnadskarta över
 TÄFTEÅ 1:74
 2026-03-27

Koordinatystem: SWEREF 99 20 15 Höjdsystem: RH2000 Mätmetod: Satellitmätning (SWEPOS-NTRK)
 Webbsida: www.umea.se/nybyggnadskartor Mejl: nybyggnadskartor@umea.se

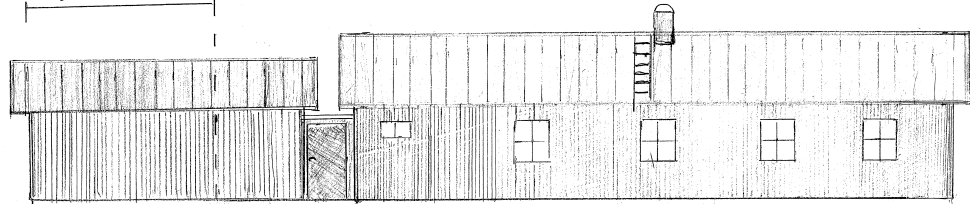
Umeå Täfteå 1:174
 Situationsplan
 Skala 1:500
 21 april 2026
 Reviderad



Planritning
 Umeå Täfteå 1:74
 Skala 1:100
 21 april 2026
 Reviderad

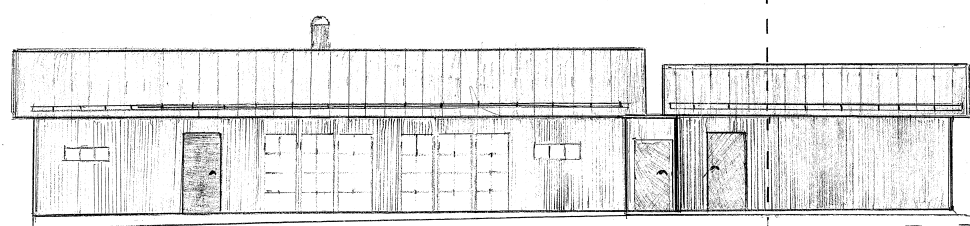
Tomtgräns

lovfri del



Fasad mot öster

Tomtgräns



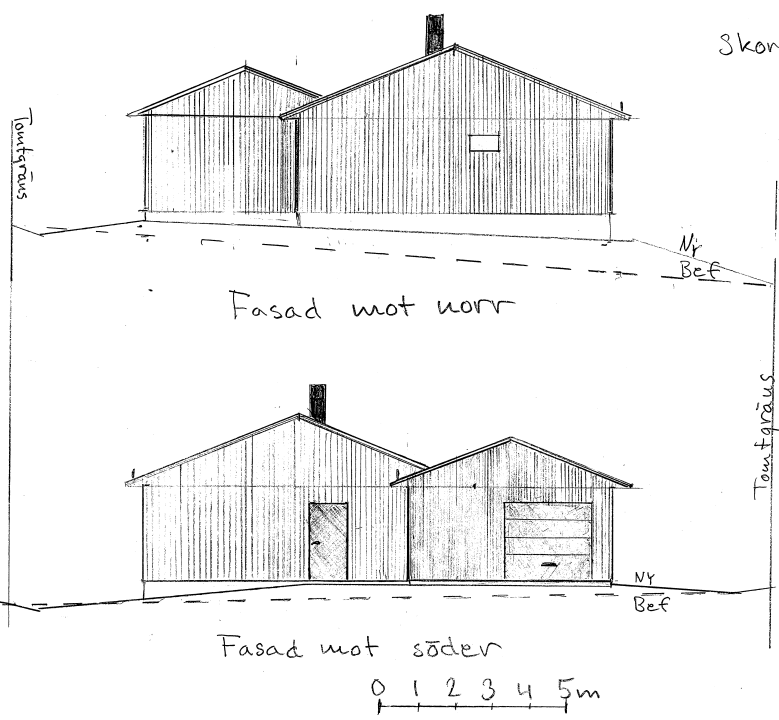
Fasad mot väster

0 1 2 3 4 5m

lovfri del

Tak plåt klick fals svart
Bleck, avrättning
Haksäkerhet svart
Fasad lockpanel
kulör mörk grå
Sockel Betonggrå

Fasadritning 1
Umeå Täfteå 1:74
Skala 1:100
21 april 2026
Reviderad

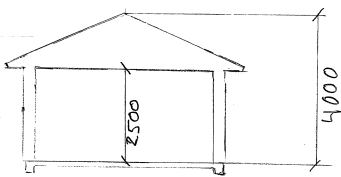


Skonsten 1m över takfärdning

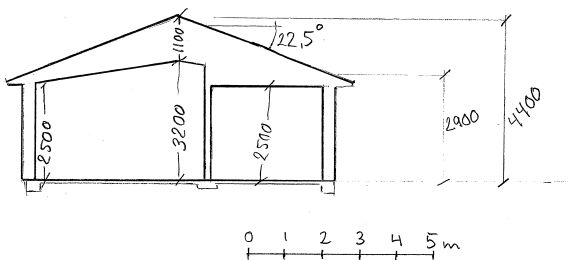
Fasadritning 2
 Umeå Täfteå 1:74
 Skala 1:100
 21 april 2026
 Reviderad



Sektion C-C



Sektion B-B



Sektion A-A

Umeå Täkteå 1:174
 Sektionsritning
 Skala 1:100
 23 April 2026
 Reviderad

Hej Baraa,

Vi önskar att följande information vidarebefordras till byggnadsnämnden inför behandlingen av vårt ärende.

Vi lämnade in vår bygglovsansökan den 12 mars 2026. Ansökan upprättades utifrån den nybyggnadskarta vi beställt och betalat för hos Lantmäteriet – ett dokument som Umeå kommun kräver för att kunna ansöka om bygglov.

Kartan mottogs den 20 januari 2026 och vi planerade husets placering utifrån den.

Under handläggningen upptäckte handläggaren att naturmarksgränsen saknades på nybyggnadskartan och kontaktade Lantmäteriet.

Den 27 mars, 15 dagar efter att ansökan lämnats in, bekräftade Lantmäteriet skriftligen att de begått ett misstag och att kartan var felaktig. Vi hade alltså planerat vår ansökan utifrån ett felaktigt underlag, trots att vi följt kommunens krav och handlat i god tro.

Vi vill lyfta några omständigheter som vi anser är relevanta för nämndens bedömning:

1. Vid vårt möte med handläggaren framkom att flera grannar och närliggande fastigheter har fått bygglov för byggnader som delvis eller helt är placerade inom naturmarksområdet. Vi befinner oss i samma situation som dessa fastigheter.

2. Anledningen till att fastigheterna i området placerades med delar inom naturmarken var att man vid fastighetsbildningen 1998 ville skapa avstånd mot befintliga grannfastigheter. Vår föreslagna placering ökar detta avstånd ytterligare jämfört med vad som ursprungligen krävdes – vilket är i linje med det ursprungliga syftet.

3. Områdesbestämmelserna har inte uppdaterats sedan 1996, trots att fastighetsbildningen 1998 väsentligt förändrade förutsättningarna i området.

Vi har justerat placeringen av huvudbyggnaden och önskar att nämnden gör en helhetsbedömning av ärendet.

Med vänliga hälsningar,

Ronja Kainberg & Hampus Eriksson

2026-05-04 07:53

Sv: Uppdatering av nybyggnadskarta – Baraa Markabi – Outlook



Sv: Uppdatering av nybyggnadskarta

Från Nybyggnadskartor Verksamhet <nybyggnadskartor@umea.se>

Datum Ons 2026-04-01 10:47

Till Hampus Eriksson <privat.hampus@gmail.com>

Kopia Baraa Markabi <baraa.markabi@umea.se>

Hej!

Det jag förstår har hänt är att ägarna till grannfastigheterna hade invändningar mot att de nya fastigheterna bildades enligt områdesbestämmelserna, d.v.s. kloss i kloss mot befintliga fastigheter.

Från områdesbestämmelserna:



Man gjorde då en tomtplatsutredning som godkändes av byggnadsnämnden 1998 och de nya fastigheterna bildades enligt denna, inte enligt områdesbestämmelserna. I tomtplatsutredningen kom man fram till att placera de nya fastigheterna med ett glapp på ca 10 m mot befintliga fastigheter. Områdesbestämmelserna har dock inte upphävts, så på det sättet är det korrekt att gränsen mellan naturmark och bostadsmark går inne på eran tomt.

Från protokollet då fastigheten bildades:

Efter samråd med byggnadsnämnden i Umeå kommun har en tomtplatsutredning upprättats för fyra nya tomter inom området, aktbilaga D.

Byggnadsnämnden har, i samråd 1998-11-05, godtagit tomtplatsutredningen. Fastighetsbildningen sker i överensstämmelse med denna.

Och från bilaga D (själva tomtplatsutredningen)

2026-05-04 07:53

Sv: Uppdatering av nybyggnadskarta – Baraa Markabi – Outlook

Genomförande

Förslaget till tomtplatsutredning kan läggas till grund för lämplighetsprövning vid fastighetsbildning och bygglovgivning. Förhållandena med markavvattningen vid bebyggelsen av tomten B som påtalats av ägarna till Täfteå 1:63 bör särskilt beaktas så att olägenheter inte uppstår. Tillgodoseende av båtplatser på bysamfälld mark bör regleras i samband med fastighetsbildning.

Vi får höra vad bygglov säger, om det fortfarande är möjligt att använda tomtplatsutredning som underlag för lämplighetsprövningen enligt ovan.

Med vänliga hälsningar

Joel Öqvist

Mättningsingenjör

090–16 13 65

joel.oqvist@umea.se

Umeå kommun

Lantmäteri

901 84 Umeå

Besöksadress: Skolgatan 31A

www.umea.se/kommun



Läs om behandling av personuppgifter och dataskydd: www.umea.se/dataskydd

Från: Hampus Eriksson <privat.hampus@gmail.com>

Skickat: den 28 mars 2026 10:02

Till: Nybyggnadskartor Verksamhet <nybyggnadskartor@umea.se>

Kopia: Baraa Markabi <baraa.markabi@umea.se>

Ämne: Re: Uppdatering av nybyggnadskarta

Hej

Vid närmare eftertanke känns det ju väldigt orimligt placeringen av gränsen. Den måste ju hamnat fel och vara menad att följa tomtgränsen då det finns naturmark utanför och gränsar inte. It någon annan tomt.

Hälsningar

Hampus

2026-05-04 07:53

Sv: Uppdatering av nybyggnadskarta – Baraa Markabi – Outlook

fre 27 mars 2026 kl. 19:26 skrev Hampus Eriksson
<privat.hampus@gmail.com>:

Hej,

Innebär detta begränsningar eller utökade möjligheter och isåfall på vilket sett? Vad betyder det här i praktiken?

Hälsningar,
Hampus

fre 27 mars 2026 kl. 17:00 skrev Nybyggnadskartor Verksamhet
<nybyggnadskartor@umea.se>:

Hej!

Jag hade strulat till det och missat att lägga in gränsen mellan området för fritidsbebyggelse och naturmark från områdesbestämmelserna i nybyggnadskartan. Jag ber så hemskt mycket om ursäkt för detta och hoppas det inte ställer till det för mycket extrajobb. Jag bifogar därför en uppdaterad version av nybyggnadskartan. Det är då en del av den norra och östra sidan av fastigheten som är inom området för naturmark i områdesbestämmelserna. Var gränsen går exakt är svårt att säga då kartan för områdesbestämmelserna är i en liten skala, men detta är en rimlig uppskattning.

Med vänliga hälsningar
Joel Öqvist
Mätningssingenjör
090-16 13 65
joel.oqvist@umea.se

Umeå kommun
Lantmäteri
901 84 Umeå
Besöksadress: [Skolgatan 31A](#)
www.umea.se/kommun



Läs om behandling av personuppgifter och dataskydd: www.umea.se/dataskydd

Tak plåt

Klick
Fals
Svart

Bleck och takavvattning

Svart

Taksäkerhet

Svart

Fasad

Lockpanel
Mörkgrå/mörkgråbrun

Sockel

Betonggrå

Fönster

Gråsvart spröjs aluminium

Dörrar

Gråsvart

Diarienum: BN-2026/00209 (BN 2025-001187)

Audumbla 2 - Bygglov för ändrad användning av verkstadslokal till bostäder och fasadändring samt tillbyggnad

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden avslår ansökan om bygglov för ändrad användning av verkstadslokal till bostäder och fasadändring samt tillbyggnad.
2. Byggnadsnämnden tar ut en avgift på 21 233 kr enligt tabell A20.01 i enlighet med taxa fastställd av kommunfullmäktige. Fakturan skickas separat.

Observera att sakägare eller andra instanser inte är hörda i ärendet. Förutsättningar för att bevilja lov saknas om byggnadsnämnden avser att besluta mot förslaget.

Motivering till beslutet

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av verkstadslokal till bostäder och fasadändring samt tillbyggnad på fastigheten Audumbla 2. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P87/1981.

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

Den sökta åtgärden avser ändrad användning från verkstadslokal i gårdshus till två bostadslägenheter. Fasadändringarna innebär att nya fönster tillkommer samt att en befintlig dörr ersätts med ett fönster på fasaden mot söder. Ändringarna bedöms vara väl anpassade till byggnadens karaktär. Taket beläggs med svart falsad plåt. Tillbyggnaden innebär att det befintliga yttertakets höjd höjs något för att möjliggöra installation av ny mineralullsisolering. Yttertakets konstruktion behålls men kompletteras. Tillbyggnaden omfattar även ett förråd avsett för förvaring av barnvagnar och rullstolar.

Åtgärderna ryms inom byggrätten och överensstämmer i övrigt med detaljplanen. De kommer att utformas och färgsättas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt platsens

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00209

kulturvärden. Åtgärdernas utformning och placering bedöms sammantaget vara förenliga med stads- och landskapsbilden. Däremot saknas tillräcklig friyta för de nya lägenheterna.

Detaljplanen reglerar även friytan genom en bestämmelse om tomtens ordnande. Där anges att plantering av buskar eller träd ska anordnas och vidmakthållas på tomten till en yta som uppgår till minst en tiondel av tomtens totala yta. Om byggnaden innehåller bostäder ska det på tomten dessutom anordnas och vidmakthållas planterade ytor för lek och rekreation, motsvarande 25 kvm per 100 kvm bruttoarea bostäder, dock minst 225 kvm.

Av de inlämnade handlingarna framgår att friytan uppgår till cirka 25 kvm, vilket innebär en avvikelse från detaljplanen.

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

Av 9 kap. 31 b § PBL följer att trots 30 § första stycket 2, 31 § 1 och 31 a § 2 får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen kan betraktas som liten eller åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Enligt detaljplanebeskrivningen ska, för att undvika att utemiljön helt domineras av parkerade bilar, minst en tiondel av fastighetens totala tomtyta vara planterad. För bostäder krävs dessutom en sammanhängande yta för lek och rekreation motsvarande en fjärdedel av bostadsvåningsytan, dock minst 225 m². Riktvärden från Statens planverk anger en högre standard, men i stadens centrala läge har en lägre nivå bedömts acceptabel. Det är därför viktigt att den begränsade friytan utformas med hög kvalitet.

I dagsläget finns en parkeringsplats inom fastigheten. Sökanden har redovisat en friyta för två tillkommande lägenheter om cirka 25 kvm, vilket innebär att cirka 200 kvm friyta saknas i förhållande till detaljplanens krav. Avvikelsen bedöms inte vara liten och åtgärden anses strida mot detaljplanens syfte, som är att skapa goda förutsättningar för bostadsbebyggelse.

Enligt gällande krav ska behovet av friyta tillgodoses inom fastigheten på ett kvalitativt likvärdigt sätt. Detta kan ske genom bebyggelsens utformning, exempelvis i form av rymliga och välbelägna terrasser eller liknande lösningar. Alternativt ska friytan placeras och utformas så att den

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00209

uppnår hög kvalitet avseende användbarhet, trygghet och vistelsevärden. Av de inlämnade ritningarna framgår att friytan föreslås placeras i anslutning till fastighetens infart, vilket bedöms olämpligt då det kan påverka friytans funktion och kvalitet negativt.

Sökanden har anfört att den föreslagna åtgärden möjliggör en friyta av god kvalitet i ett soligt läge för hyresgäster och butiksanställda inom fastigheten. Vidare hänvisas till att det finns en lekplats på Renmarkstorget som kan nyttjas av yngre barn.

Sökanden anför vidare att det är orimligt att ställa krav på trädplantering och liknande åtgärder inom fastigheten med hänsyn till att ansökan endast avser ett tillskott om två bostadslägenheter. Det framhålls även att frågan om tomtens disposition bör hanteras i ett större sammanhang vid en eventuell framtida omvandling av området, vilket i så fall kan föranleda upprättandet av en ny detaljplan.

Bygglövsavdelningen konstaterar att detaljplanen är gällande och ska tillämpas till dess att den ändras eller upphävs. Några särskilda skäl som motiverar avvikelse har inte framkommit, såsom byggnadstekniska förutsättningar eller avsaknad av alternativa lösningar. Fastigheten bedöms ha förutsättningar att tillgodose kraven inom ramen för gällande detaljplan. Sammantaget bedöms sökandens yttrande inte föranleda någon ändrad bedömning. Den aktuella åtgärden bedöms inte vara förenlig med detaljplanens syfte. Avvikelsen kan inte heller anses vara liten i den mening som avses i plan- och bygglagen.

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

Åtgärden uppfyller inte de förutsättningar som krävs för att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 b-c §§ PBL och bygglov ska därför inte ges.

Ärendebeskrivning

Ansökan avser bygglov för ändrad användning av verkstadslokal till bostäder och fasadändring samt tillbyggnad på fastigheten Audumbla 2. Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P87/1981.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00209

Den sökta åtgärden avser ändrad användning från verkstadslokal i gårdshus till två bostadslägenheter, där varje våningsplan inrymmer en lägenhet. Lägenheten på bottenvåningen omfattar 74 kvm, inklusive förråd. Lägenheten på övervåningen omfattar cirka 78 kvm samt ett utvändigt förråd om 2,8 kvm. De nya tillkommande nya lägenheterna uppfyller kraven på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-04
Ansökan, inkommen 2025-10-10
Situationsplan med redovisning av friytan, inkommen 2026-04-22
Situationsplan och Planritning, inkommen 2026-04-22
Fasadritning, inkommen 2026-02-11
Sektionsritning, inkommen 2025-10-10
Yttrande från sökande, inkommet 2026-04-22
Skrivelse, inkommen 2026-03-19
Följebrev, inkommet 2026-02-11

Beredningsansvarig/Föredragande

Baraa Markabi, bygglovshandläggare

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Sökande

Beslutet kan överklagas

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

Orienteringskarta

Fastighet: AUDUMBLA 2

Ärendet gäller: Bygglov för ändrad användning av verkstadslokal till bostäder och fasadändring samt tillbyggnad

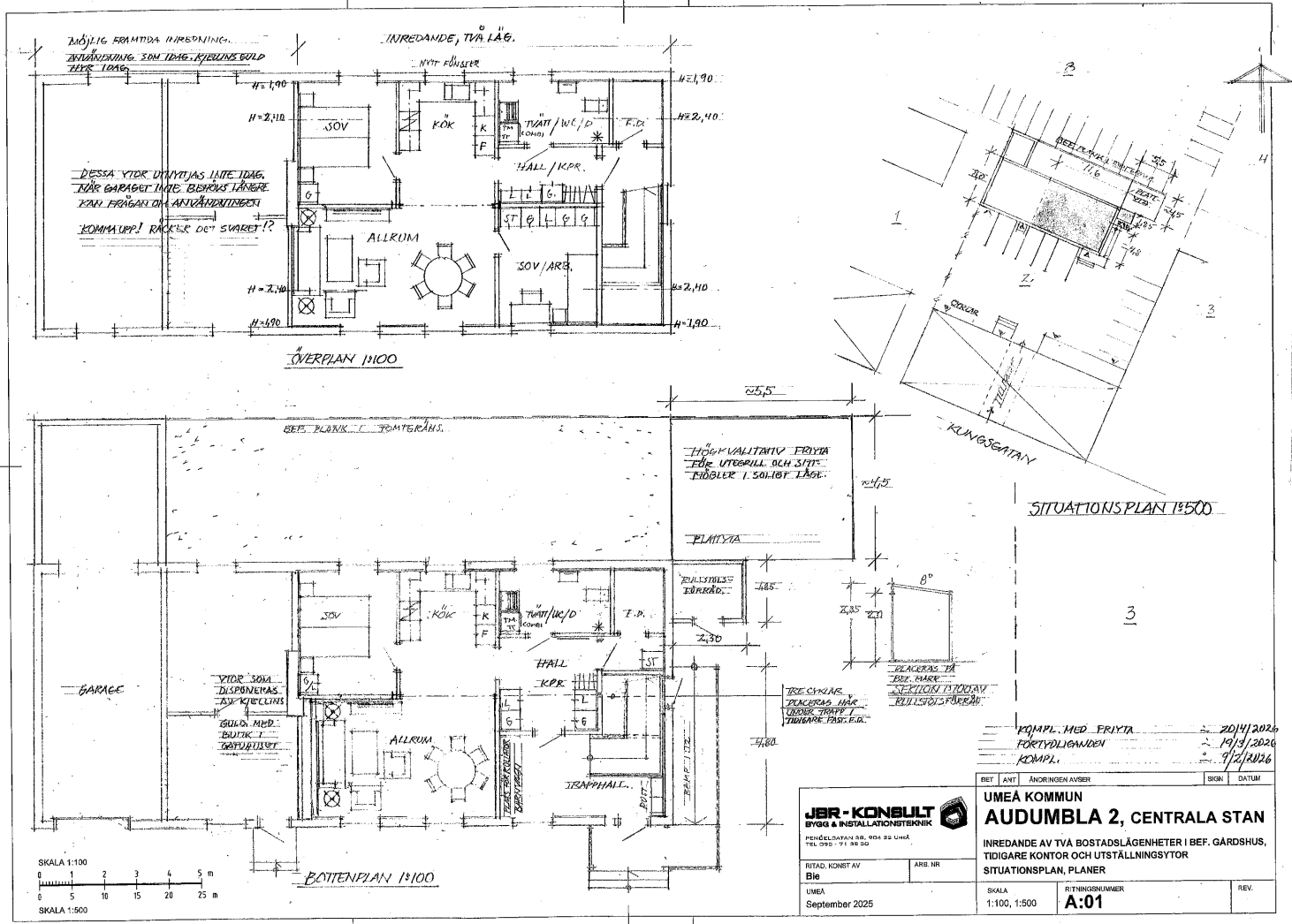
Sökande: Mats Olof Wennberg

Lokalisering





Tillhör BN Umeå kommun - Ärende: BN 2025-001187 - Arkivdatum: 2025-04-22



KOMPL. MED FRIYTA	2014/2026			
FÖRTYDLIGAVDEN	19/8/2026			
KOMPL.	9/2/2026			
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSE	SIK	DATUM
UMEA KOMMUN				
AUDUMBLA 2, CENTRALA STAN				
INREDANDE AV TVÅ BOSTADSLÄGENHETER I BEF. GÅRDSHUS, TIDIGARE KONTOR OCH UTSTÄLLNINGSYTOR				
SITUATIONSPLAN, PLANER				
SKALA		RITNINGNUMMER		REV.
1:100, 1:500		A:01		

JBR-KONSULT
BYGG & INSTALLATIONSTEKNIK

PENNINGSTAN 39, 904 82 UMEÅ
TEL 090 - 91 38 20

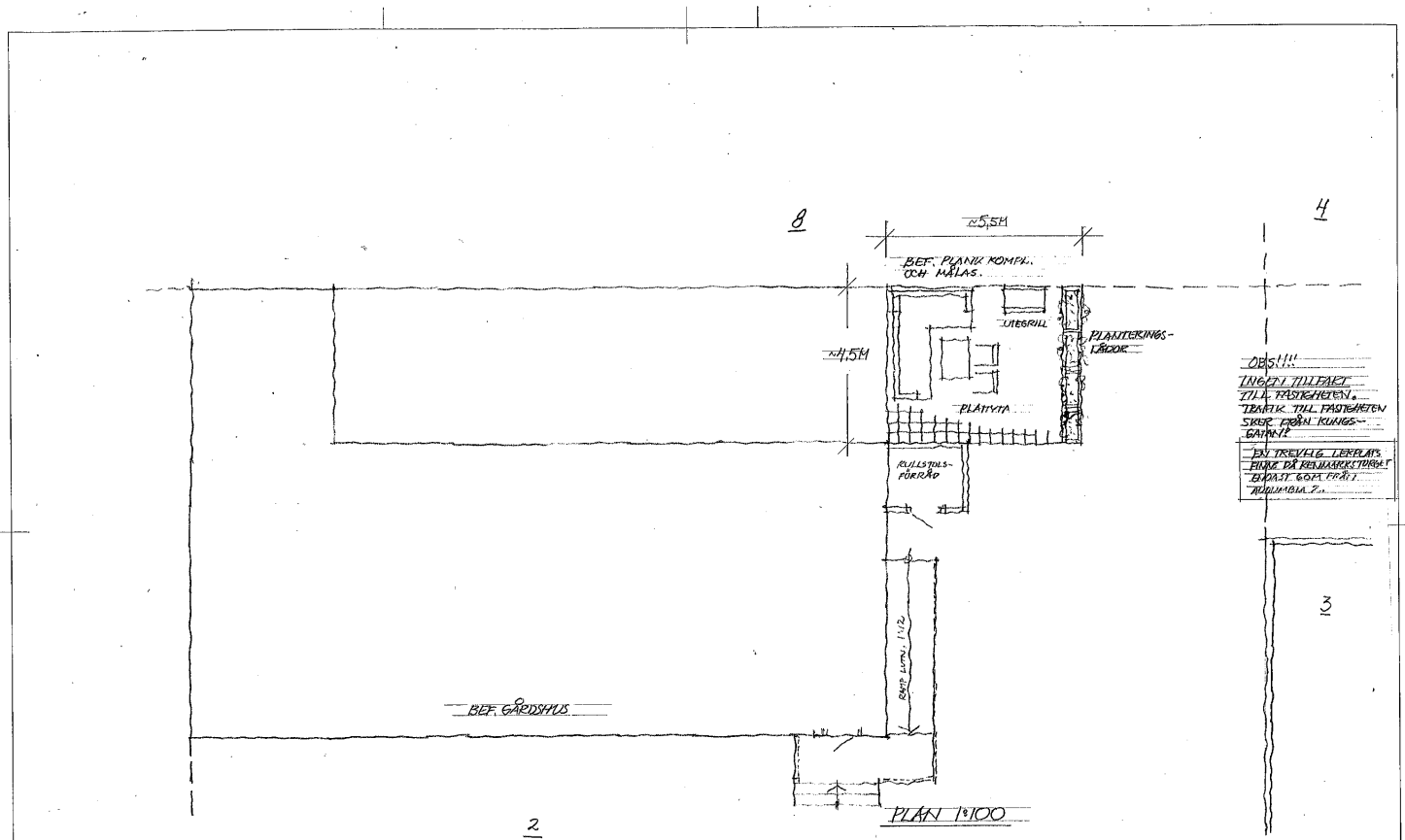
RITAD, KONST AV

ARB NR

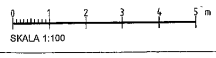
UMEA

September 2025

Tillhör BN Umeå kommun - Ärendet: BN 2025-001187 - Arkivdatum: 2025-04-22



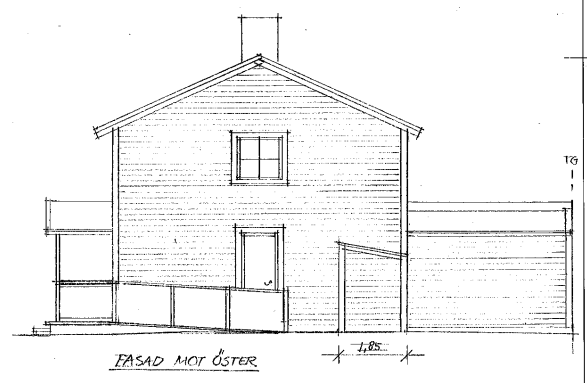
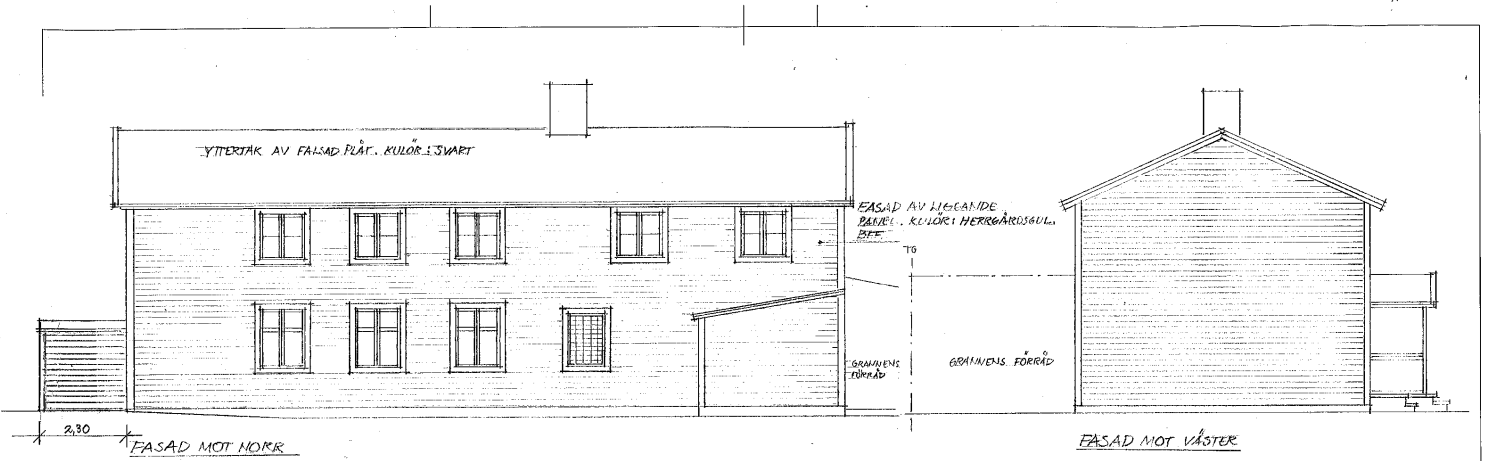
OBSTÄK
INGEN TILLFÄRT
TILL FASTIGHETEN.
TRAFIK TILL FASTIGHETEN
SKÖT OCH KUNGS-
GÅRDEN
EN TREVÄGIG LERPLÅTS
FRÅN EN BEVÄSKRÄKTIG
TIDIGARE GÅRD FRÅN
AUDUMBLA 2.



SKISS, UPPRÄTTAD 2024/2026

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SKEN	DATEM
JBR - KONSULT BYGG & INSTALLATIONSTEKNIK <small>FENICELGATAN 88, 904 82 UMEÅ TEL 090-71 58 90</small>		UMEÅ KOMMUN AUDUMBLA 2, CENTRALA STAN INREDANDE AV TVÅ BOSTADSLÄGENHETER I BEF. GÅRDSHUS, TIDIGARE KONTOR OCH UTSTÄLLNINGSYTOR HÖGKVALITATIV FRIVTA.		
RITAD, KONST AV	ARB. NR			
Bie				
UMEA	SKALA	RITNINGSNUMMER	REV.	
September 2025	1:100	M1		

Tillhör BN Umeå kommun - Ärende: BN 2025-001187 - Arkivdatum: 2025-02-11

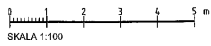


FASAD MOT SÖDER

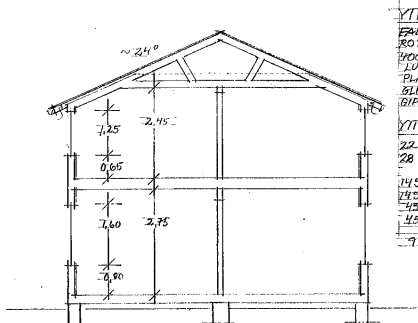
FASAD MOT ÖSTER

FASAD MOT VÄSTER

FASAD MOT NORR



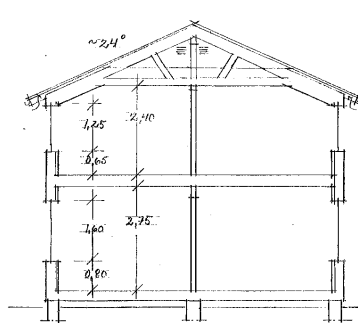
KOMPIL. 9/2/2026	
BET	ANT
ÄNDRINGEN AVSER	
SIGN. DATUM	
JBR-KONSULT BYGG & INSTALLATIONSTEKNIK <small>PERDELSTATAN 30, 904 30 UMEÅ TEL 090-77 00 30</small>	
UMEÅ KOMMUN AUDUMBLA 2, CENTRALA STAN INREDANDE AV TVÅ BOSTADSLÄGENHETER I BEF. GÅRDSHUS, TIDIGARE KONTOR OCH UTSTÄLLNINGSTOR FASADER	
RITAD, KONST AV	ARB. ÅR
Bte	
UMEA	SKALA
September 2025	1:100
	RITNINGSNUMMER
	A:02
	REV.



YTERTAK
 FÄLSAD PLÅT
 ROTE
 100 SPÄNNVÄNING
 LUFTHING VID TAKFOT
 PLÅSTFOLIE
 GIPSPLÅT
 GIPS

YTTERVÄGG
 22 LIGGANDE MÅTEL
 28 SPIKREBEL
 VINDPAPP
 145 REGLAR, STRÄNDE
 145 MIN.ULL
 45 SPIKREBLAR
 45 MIN.ULL
 PLÅSTFOLIE
 7 GIPS

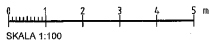
SEKTION 1:100, BEF.



YTERTAK
 PLÅT, ROTE OCH SPÄNNVÄNING
 BORTTAS
 TRASTOLEN KOMPL. MED
 MASNITEBALK H 100. S 100
 NY FÄLSAD PLÅT
 UNDERLAGSPÄRR
 22 RÄSPONT
 34 LUFTHING
 3 BOARD
 350 MIN.ULL
 0,2 PLÅSTFOLIE
 28 GIPSPLÅT
 7,5 GIPS

YTTERVÄGG
 BEF. YTTERVÄGG, KOMPL. PÅ
 INSIDAN MED:
 45 SPIKREBLAR
 45 MIN.ULL
 PLÅSTFOLIE
 7 GIPS

SEKTION 1:100, EFTER INREDANDE AV TVÅ BOSTÄDSLÄGNETER.



JBR-KONSULT BYGG & INSTALLATIONSTEKNIK <small>RENDGATAN 8B, 604 22 UMEÅ TEL: 090 - 71 20 90</small>		BET. ANT. ANDRINGSÄNDRING AVSER SIGN. DATUM
RITAD, KONST AV Ble		ARB. NR.
UMEÅ September 2025		SKALA 1:100
UMEÅ KOMMUN AUDUMBLA 2, CENTRALA STAN INREDANDE AV TVÅ BOSTÄDSLÄGNETER I BEF. GÅRDSHUS, TIDIGARE KONTOR OCH UTSTÄLLNINGSTOR SEKTIONER		RITNINGSSUMMA A:03
REV.		REV.

10/2/2026

DWL:BN 2025-001187

AUDUMBLA 2

Bygglöv för ändrad användning av verkstadslokaler till bostäder och fasadändring.

Svar på frågor i ert föreläggande 2026-01-27.

Infart till fastigheten sker via en portik genom gatuhuset från Kungsgatan.

Det finns tillgång till 14 bilplatser varav 2 är lediga för utlymning, tänker för de två bostadslägenheterna i gårdshuset.

Något särskilt utrymme, t.ex. cykelförvar finns inte på fastigheten.

För de två lägenheterna i gårdshuset finns plats för 3 cyklar i ett utrymme under trappan till överplan med dörr utifrån.

Ett förvar för utomhusrullstol föreslås på gårdshusets östra gavel, för ett ev. kommande behov.

Plats för barvagn och rollator finns i gårdshusets trapphall.

Byggrätten enligt detaljplanen Z480K-P87/1981 innebär att fastigheten kan bebyggas med $0,8 \times 1260 \text{ m}^2 = 1008 \text{ m}^2$ Bostäder samt med

$$1,0 \times 1260 \text{ m}^2 = 1260 \text{ m}^2 \text{ Handel.}$$

Idag finns i Gatuhuset $\sim 525 \text{ m}^2$ bostäder och i

Gårdshuset $\sim 164 \text{ m}^2$ bostäder, totalt 689 m^2 bostäder i

Gatuhuset $\sim 540 \text{ m}^2$ handelsytor (kontor ingår här)

Den västra delen av gårdsbryggan, som inte ingår i torausökan kommer att stå oförändrad ett antal år.

Sophanteringen är traditionell för fastigheter med äldre bebyggelse:

Det finns ett stort kärl, 660 liter, för brännbart hushållsavfall och

ett mindre kärl, 140 liter, för metallavfall.

Mats Wennberg /s

19/3/2026

Dnr: BN 2025-001187

AUDUMBLA 2

Bygglöv för ändrad användning av [☉]verkstadslokal till [☉]egentligen kontor och utställningsytor. Bostäder och fasadändring.

Svar på Ert föreläggande: 2026-03-03.

Vi tänker oss att välja de gamla byggreglerna som vi har använt när vi insett källar- och vindlägenheter i våra andra lägenheter. Vi är ju vana vid dem.

Situationsplan

Vi har försökt nedovisa var på gården, Söpkärden står. Söpkärl i skala 1:500 med bredd 127 cm och djup 78 cm! är inte lätta att nedovisa!

Söpkärden står mot staketet i väster och är redan markerade med SOP.

Planritning

Vi tycker att handikapprampen och rullstolsförrådet, som ritades in 9/2/2026, ska ingå i ansökan, det var därför de ritades in på såväl Situationsplanen, som på Fasaderne! - Olika enkla

rullstolsförråd finns att köpa på marknaden. Konstig fråga om ramp och rullstolsförråd ska ingå i ansökan!? Det är väl naturligt att det som ritats och mätts av ska ingå.

Vi får nog lov att upprepa svaret från 10/2/2026 när det gäller ytorna i västra delen, där garage och Kjellinsbults verkstad finns.

Vi gör ett förtydligande på Situationsplanen och Planritningen.

Fräystan mellan AUDUMBLA 8 och gårdshuset får användas av samtliga typresgäster i AUDUMBLA 2. Det finns plats för en trelyfta bakom rullstolsförrådet.

Hoppas att handläggningen fortsätta och resultera i ett bygglöv, snart.

Mats Weimberg / 2

20/4/2026

BN 2025-001187

Audumbla 2, centrala stan.

Svar på handläggarens frågor: 2026-04-09.

- Nu har vi redovisat en fin fröyta i soligt läge, för tryxväxter och butiksutställda inom fastigheten.
- Dessutom finns en trevlig lekplats på Renmarkstorget för de minsta barnen.

Vi anser att, med tanke på att ansökan ger ett tillskott på två (2) bostadslägenheter är det orimligt att kräva trädplantering m.m. inom fastigheten.

Om - och när det blir en toktjänst i området kommer frågan om hur själva tomtytan ska disponeras innebära att en ny detaljplan tas fram!

Om handläggaren inte kan lämna lov med dessa sista kompletteringar önskar vi att ärendet tas upp i byggnadsnämnden med det snaraste!!

MAT

Mats Olof Wennerberg
/s



Tjänsteskrivelse

2026-04-28

Byggnadsnämnden

DIAKONEN 5

Diariennr: BN-2019/00928

Tillsynsärende

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden förelägger fastighetsägaren till Diakonen 5, Jolgeh Sharam Sadrzadeh att inom 30 dagar efter att beslutet vunnit laga kraft, vidta följande åtgärder:

Ta bort de åtgärder på kommunens mark och har markerats på bilderna 1–4 i bilaga A:

- Bilarna (bild 1,2 och 4)
- Mur och pelare (bild 3)
- Bråte (bild 1)

Föreläggandet förenas med vite om 5000 kr. Vitet gäller för dag enligt beslut och därefter för varje period om 30 dagar från den dagen.

Om föreläggandet inte följs kommer byggnadsnämnden att begära handräckning för att åtgärda bristerna på den ansvariges bekostnad.

Motivering till beslutet

Fastighetsägaren har vid flera tillfällen uppmanats att städa upp sin tomt men valt att inte göra det. Fastighetsägaren har i stället utökat sin fastighet genom att ta mark i anspråk utanför sin fastighet. En tidslinje över fastigheten är framtagen, se Bilaga B.

Mot denna bakgrund bedömer byggnadsnämnden att ett föreläggande utan vite inte är tillräckligt verkningsfullt för att säkerställa åtgärderna. Det finns därför skäl att anta att åtgärder inte kommer att vidtas utan att föreläggandet förenas med vite. Syftet med vitet är att förmå fastighetsägaren att hålla tomten i vårdat skick, enligt 8 kap. 15 § PBL.

Vitet har bestämts med hänsyn till åtgärdens omfattning, kostnad och behovet av att förmå fastighetsägaren att följa föreläggandet. Beloppet bedöms vara tillräckligt högt för att få avsedd verkan men inte oskäligt.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2019/00928

Ärendebeskrivning

Byggnadsnämnden mottog den 8 maj 2019 en anonym anmälan om ovårdad tomt. I anmälan uppgavs att tomten är i ovårdat skick och att lastbilar av äldre modell står uppställda. Bygglövskontoret genomförde ett besök 28 maj 2019 där det konstaterades att lastbilarna finns uppställda, som inte är i trafik utan används som lager/förråd och att det finns flera upplag av bråte på fastigheten.

Ägaren har även bilar, staket och häck placerade utanför fastighetsgränsen på kommunens mark mot Kullavägen. Ägaren blev informerad att det inte är tillåtet att flytta ut staket/mur och häck utanför sin tomtgräns in på kommunens mark och att det är fastighetsägarens ansvar att veta var fastighetsgränsen går och hålla sig inom den samt att fastigheten upplevs väldigt ovårdad på grund av närheten till Kullavägen och väl synlig för allmänheten.

Fastigheten omfattas av detaljplan 2480K-P93/58. Kvarteret är planlagt för villabebyggelse i kombination med industriverksamhet som inte får vara störande för omgivningen.

Återkommande klagomål på ovårdad tomt. Ett uppföljande tillsynsbesök gjordes 27 maj 2024 där det konstaterades att tomten fortfarande är i ovårdat skick, de två gamla lastbilarna står ännu uppställda och odlingslådor har placerats utanför tomtgränsen. Fastighetsägaren uppmanades att vidta åtgärd senast 31 maj 2025. Ett oanmält tillsynsbesök gjordes 22 januari 2026 där byggnadsnämnden kunde konstatera att två bilar stod parkerade på kommunens fastighet, muren, pelare och bråte är ej flyttad utan står fortfarande på kommunens mark.

Bygglov för tre byggnader inom industridelen beviljades den 13 juni 2025 och delstartbesked har meddelats för mark- och grundarbeten. Mot denna bakgrund avskrivs åtgärder avseende ovårdad tomt inom den delen av fastigheten.

Yttrande

Fastighetsägaren har den 18 februari 2026 getts tillfälle att inkomma med yttrande över beslutsunderlaget. Inget yttrande har lämnats in.

Lagrum

Gällande lag: plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2019/00928

bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Föreläggandet förenas med ett vite enligt 11 kap. 37 § PBL.

Om föreläggandet inte följs kommer byggnadsnämnden begära handräckning enligt 11 kap. 39 § PBL, för att åtgärda bristerna på den ansvariges bekostnad.

Tomten uppfyller inte kraven på underhåll och varsamhet, enligt 8 kap. 15 § PBL.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-04-28

Bilaga A

Bilaga B

Beredningsansvarig/Föredragande

Mary Pettersson, tillsynsinspektör

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Den avgiftsskyldige

Beslutet kan överklagas

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

BN-2019/00928

Bilaga A

Foton tagna 2026-01-22



Bild 1



Bild 2

Bil, låda och staket på kommunens mark ska tas bort, se pilarna.



Bild 3

Mur och lampa placerad på kommunens mark ska tas bort, se pilarna.

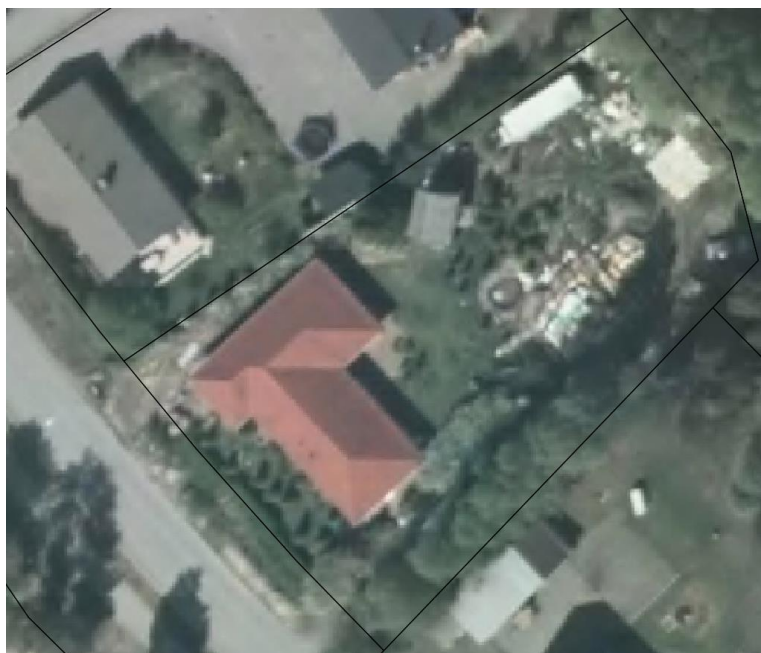


Bild 4

Bil stående på kommunens mark ska tas bort.

BN-2019/00928

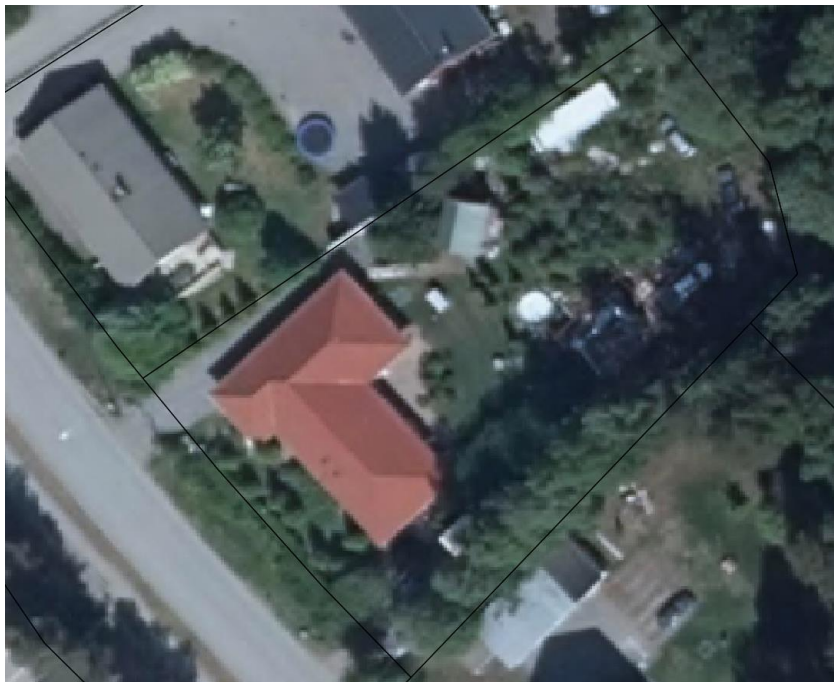
DIAKONEN 5, tidslinje 2014-2024



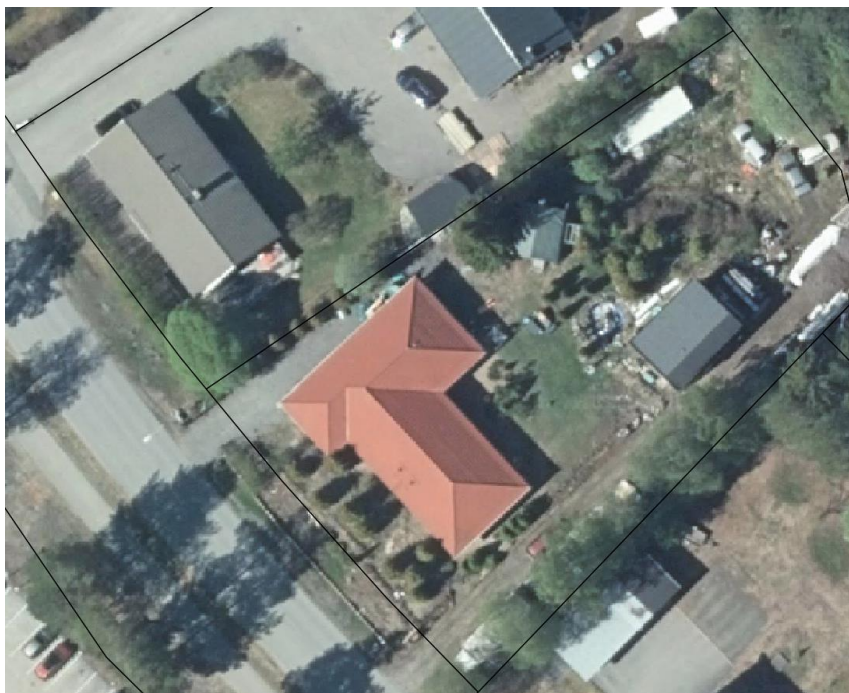
2014



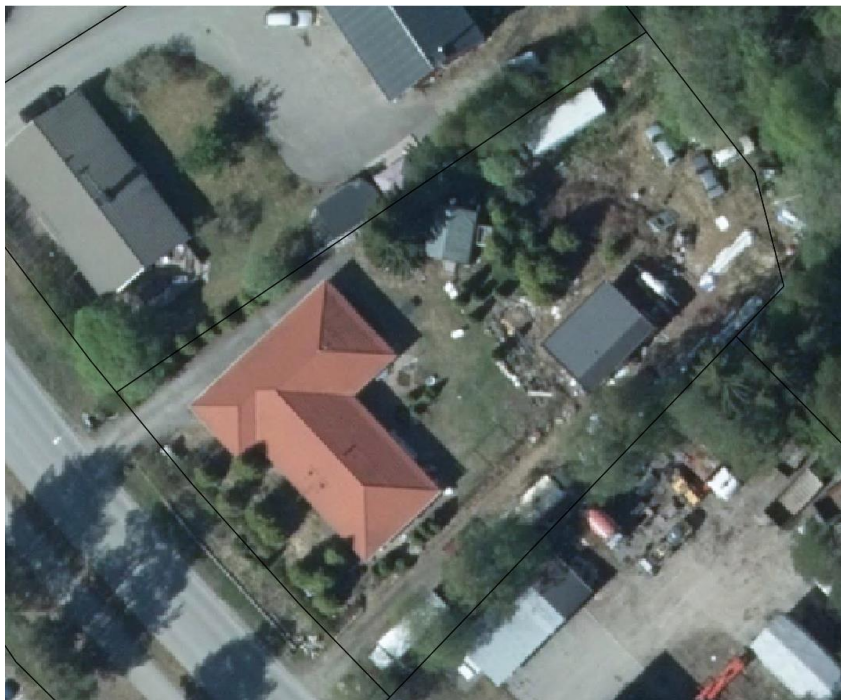
2016



2018



2020



2022



2024

Tjänsteskrivelse

2026-03-27

Byggnadsnämnden

Diarienumr: BN-2026/00144 (BN 2025-001246)

Haddingen 1:13 - Olovlig lovpliktig åtgärd**Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden förelägger med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, Patrick Åström, ägare till Haddingen 1:13, att senast inom 60 dagar från det att beslutet vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att riva den olovligt uppförda maskinhallen på fastigheten.

Föreläggandet förenas med ett löpande vite om 5 000 kronor per månad från och med den dag då rättelsen ska vara utförd enligt beslutet (11 kap. 37 § PBL).

Motivering till beslutet

Det följer av 9 kap. 3 § PBL att det krävs bygglov för nybyggnad. Byggnaden har uppförts utan bygglov och är därför olovlig.

Byggnaden är uppförd inom ett område med småhusbebyggelse som domineras av enbostadshus och tillhörande komplementbyggnader. Bostadsområdet omfattas av detaljplan, medan den uppförda maskinhallen är placerad utanför detaljplan. Det finns ingen huvudbyggnad i anslutning till maskinhallen så den kan inte anses utgöra en komplementbyggnad.

Bebyggelsemiljön karaktäriseras av traditionella byggnadsformer med sadeltak och bostäder i ett- och ett halvt till två plan. Dominerande fasadmateriäl är trä och färgsättningen är blandad men i huvudsak ljus.

Enligt de allmänna bestämmelserna i 1 kap. 6 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vidare följer av 8 kap. 1 § PBL att ett byggnadsverk ska ha en god form-, färg- och materialverkan.

Maskinhallen är uppförd i en lucka mellan två bostadshus, har pulpettak och är försedd med svart plåtfasad. Den är varken till sin placering, form eller färg anpassad till omgivande bebyggelse och strider därför mot de ovan nämnda anpassningskraven.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00144

Byggnaden är bättre anpassad till en undanskymd placering inom en gårdsbildning, med tanke på byggnadens avsedda användning.

Yttrande

Fastighetsägaren har i ett ingivet yttrande gjort gällande att byggnaden är en ekonomibygnad som inte kräver bygglov.

Bygglovavdelningen konstaterar att fastighetsägaren initialt i ärendet har uppgett att han inte bedriver något jordbruksföretag och att han först och främst haft som verksamhet att utveckla området för småhusbebyggelse.

Enligt bygglovavdelningens bedömning har fastighetsägaren först 2025-12-01 registrerat blandat jordbruk som binäring till sin enskilda verksamhet.

För att en byggnad ska anses vara en ekonomibygnad krävs dels att det finns ett jordbruksföretag, dels att byggnaden behövs för driften av jordbruksföretaget. Bygglovavdelningen menar att fastighetsägaren inte har visat att han bedriver en jordbruksverksamhet som utgår från markens biologiska produktion. Vidare bedöms maskinhallen inte vara av sådant slag att den är nödvändig för driften av något jordbruksföretag.

De maskiner som förekommer i bild i utredningen är inte typiska jordbruksmaskiner utan framför allt last- och entreprenadmaskiner.

Vite

Byggnaden kan vara uppförd så tidigt som under 2018. Även om det vid tiden för byggnadsnämndens beslut återstår omkring två år innan ärendet preskriberas enligt 11 kap. 20 § PBL (10 år), finns mot bakgrund av risken för en överklagandeprocess, motiv för att förena rättelseföreläggandet med ett vite för att öka motivationen att efterkomma föreläggandet. Ett löpande vite gäller även för det fall tio år passerar och nämndens möjligheter att begära exempelvis handräckning upphör.

Ett fast vite som ska avskräcka riskerar att bli högt i relation till adressatens ekonomiska förhållanden och kostnaden för åtgärden. Det löpande vitets ackumulerande effekt bedöms därför mer ändamålsenligt i sammanhanget, särskilt mot bakgrund av att bygganden inte utgör fara eller miljörisk, eller påverkar till exempel en känslig kulturmiljö.

Ärendebeskrivning

Anmälan i ärendet avsåg ett flertal åtgärder. Av de utredda åtgärderna är det dock endast maskinhallen som bedöms utgöra en överträdelse av plan- och bygglagen.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00144

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-03-27
Tillsynsrapport, daterad 2025-11-10
Utredning, daterad 2025-11-12
Ortofoton 2014–2020, upprättad 2025-11-12
Yttrande, inkommet 2026-03-19
Skärmlapp allabolag.se, 2026-03-27

Beredningsansvarig/Föredragande

Björn Nyström, tillsynsinspektör

Upplysningar

Om föreläggandet inte följs kan byggnadsnämnden med stöd av 11 kap. 27 § PBL besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Enligt 11 kap. 40 § PBL skickas ett meddelande med information om beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret.

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Fastighetsägaren

Beslutet kan överklagas

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

Skärmdokument från allabolag.se, 2026-03-27

Patrick Åström

Org.nr 670225-XXXX
Adress Haddingen 136, 922 66 Tavelsjö

Jämför Bevaka [Hitta liknande](#) [Dela profil](#)

Översikt [Bokslut](#) [Nyckeltal](#) [Befattningar](#) [Organisation](#) **Händelser** [Varumärken](#) [Rapporter](#)

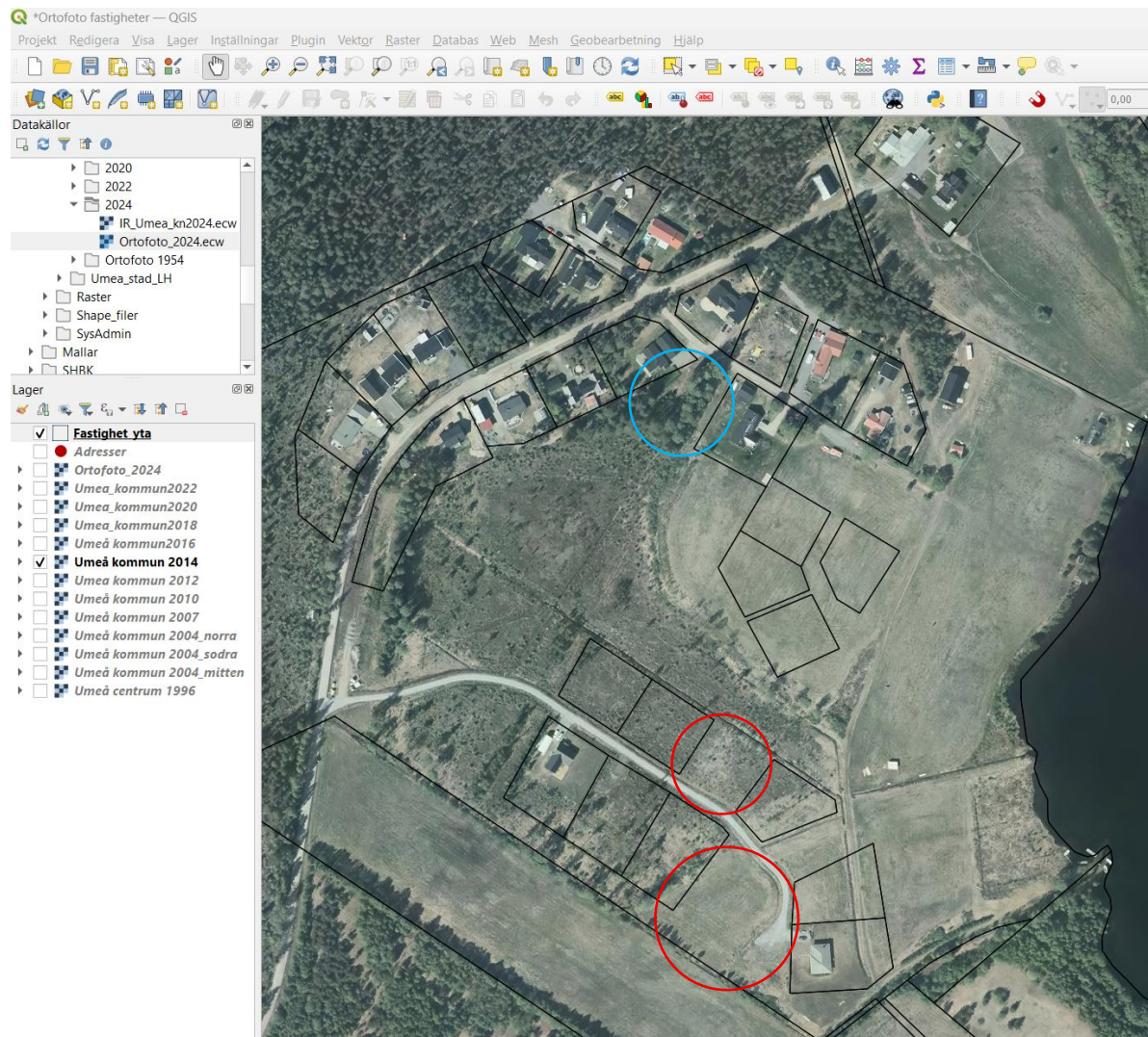
Händelser ^{Plus}

Se tidigare bolagshändelser med Allabolag Plus **129 kr** exkl. moms / mån [Skaffa Allabolag Plus](#)

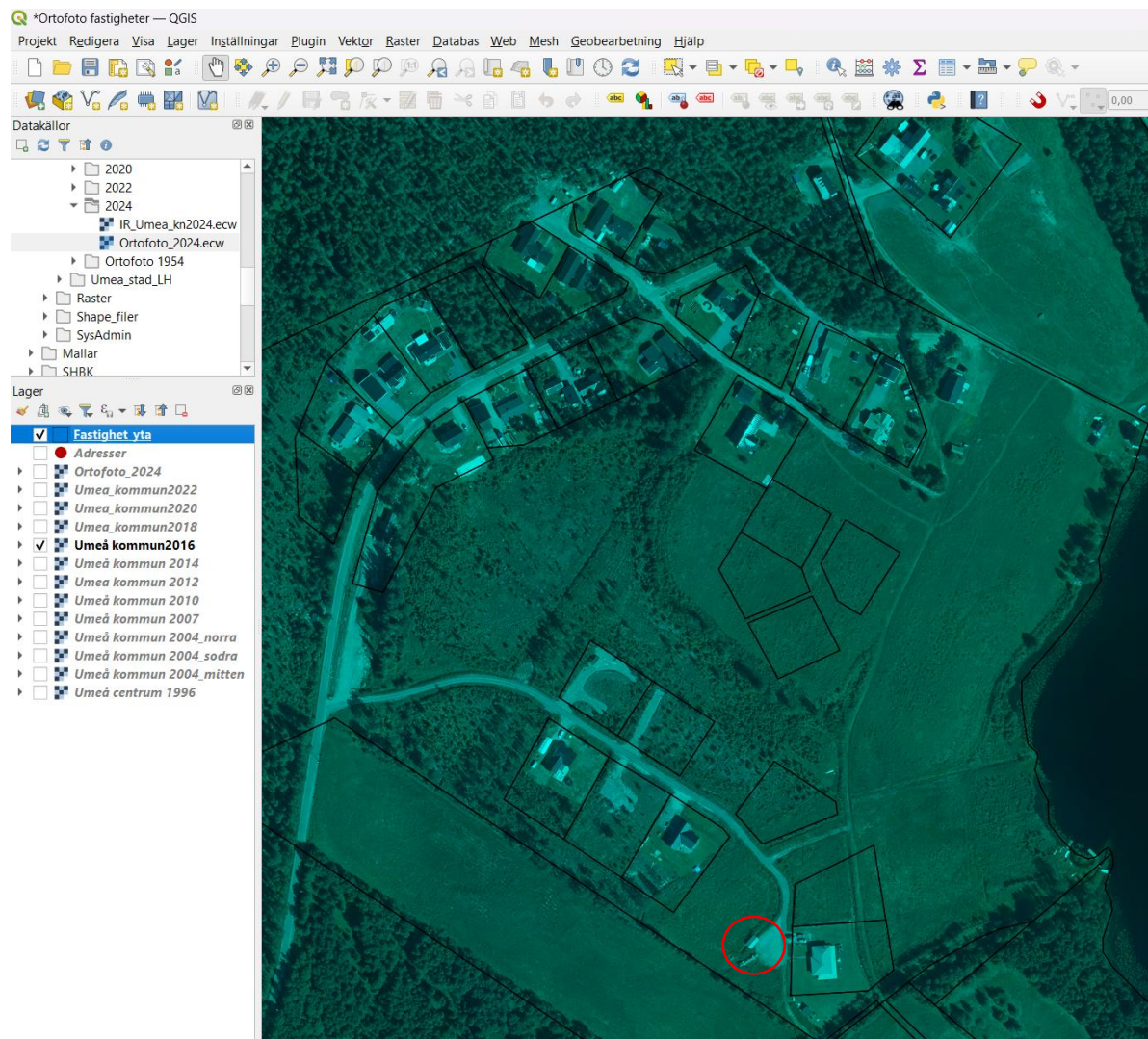
Alla år (2019-2025) ▾

Händelse	
BRANSCH Huvudbransch 01500 Blandat jordbruk Binäring Källa: SCB	2025-12-01
TELEFONNUMMER Borttaget Källa: SCB	2025-06-17
ADRESS HADDINGEN 136 TAVELSJÖ 92266 Källa: SCB	2022-08-17

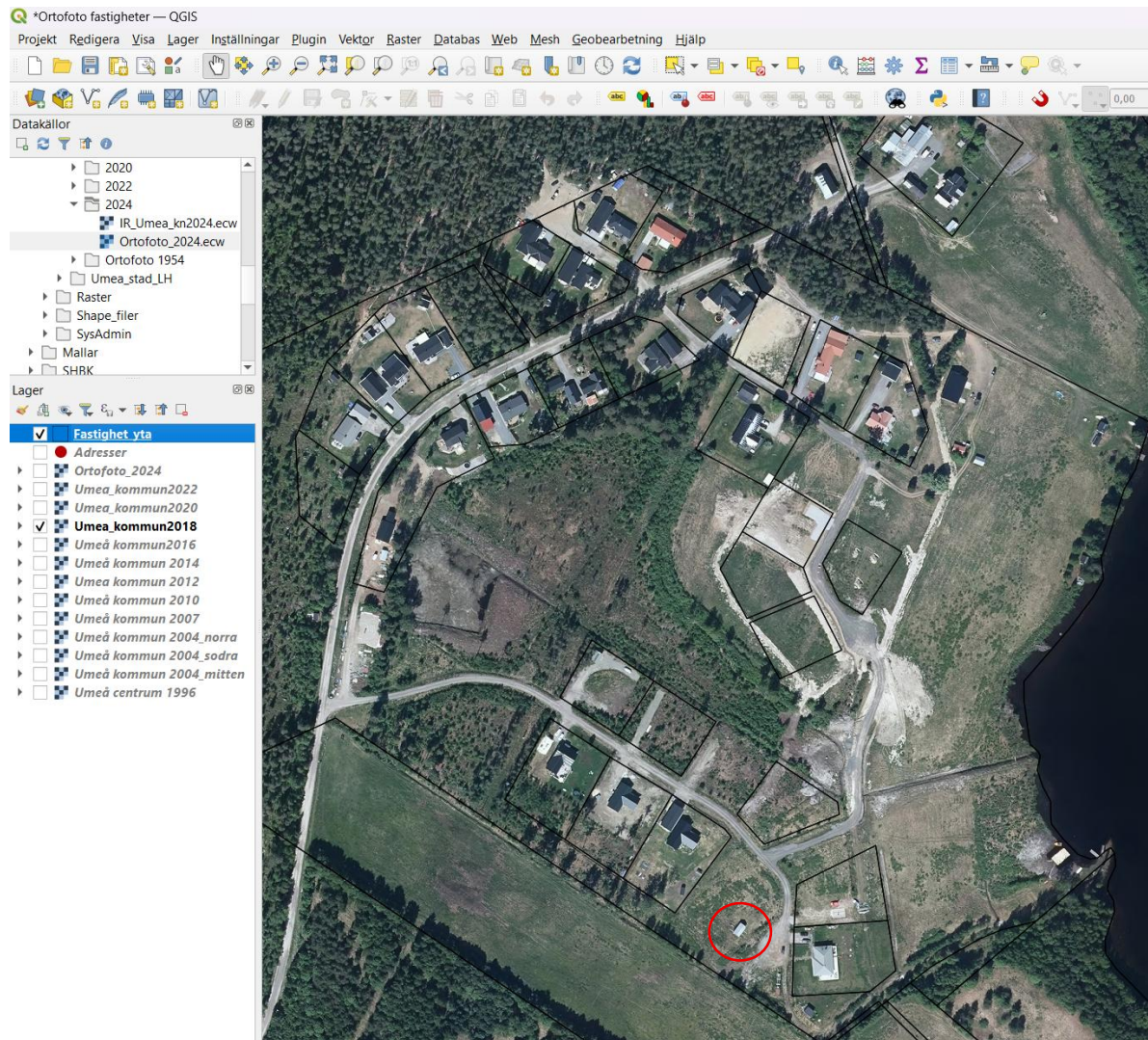
Ortofoton 2014-2020



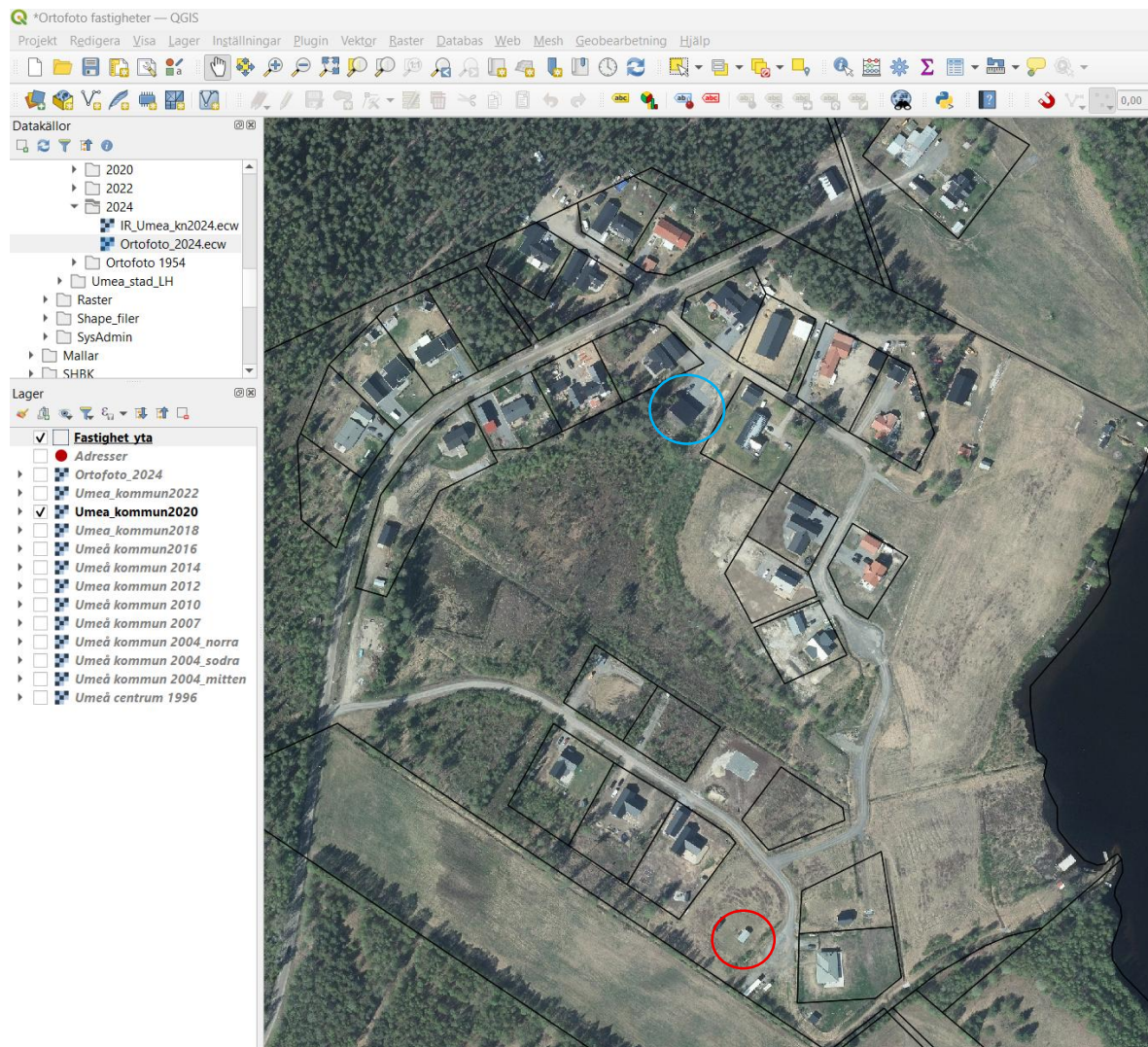
Området som det såg ut 2014. Tomtplatzerna 82 och 92 markerade med rött, tomplatsen för maskinhall markerad med blått.



2016 har den lilla byggnaden uppförts på vändplanen intill tomt 82.



2018 har den lilla byggnaden placerats på tomtplatsen 82.



2020 har förutom den lilla byggnaden (rött) även maskinhallen uppförts (blått).

Mötesprotokoll

Datum: 2025-11-10

Diarienummer: BN 2025-001246

Protokoll från tillsynsbesök**Ärendeuppgifter****Fastighet:** HADDINGEN 1:13**Ärendemening:** Olovlig lovpliktig åtgärd byggnad Övrig byggnad**Närvarande**

Bo Patrick Tomas Åström, Fastighetsägare
Björn Nyström, tillsynsinspektör – vid protokollet

Noteringar

Patrick Åström redogör för aktuella förhållanden på fastigheten. Han har under många års tid utvecklat fastigheten, bl.a. med upprättandet av detaljplaner för bostadsändamål, avstyckningar och försäljning av tomter. Han har därtill etablerat anläggningar för vatten och avlopp.

Två av tillsynsobjekten utgörs av de tomter som har adresserna Haddingen 82 och 92. Det är två oavstyckade tomter i det södra planområdet. På tomt 82 är en enkel stuga uppförd sedan några år. Enligt Patrick Åström köptes den för att kunna nyttjas som förråd, men den har aldrig kommit till användning. Den är endast uppställd på stockar och således inte grundlagd.

På tomt 92 har Patrick Åström sedan ett antal år tillbaka anlagt gräsmatta och grusat en yta för kommande bebyggelse. Det är framdraget vatten och avlopp till grusytan, men det har inte vidtagits några åtgärder som förberedelser för bebyggande. Åtgärderna vidtogs i syfte att öka tomtens attraktionsvärde.

Mellan tomt 124 och 126 har Patrick Åström sedan ett antal år tillbaka uppfört en maskinhall. Byggnaden uppfördes på en plats som inte ingår i gällande detaljplaner för området. Byggnaden är uppförd som ekonomibygnad på jordbruksfastigheten.

Bilder till detta protokoll





Utredning

Datum: 2025-11-12

Diarienummer: BN 2025-001246

Utredning av åtgärd

Ärendeuppgifter

Fastighet: HADDINGEN 1:13

Ärendemening: Olovlig lovpliktig åtgärd byggnad Övrig byggnad

Sammanfattning

Förutsättningar för ingripande	Kommentar
Preskriptionstid	Möjligt att ingripa med rättelse eller åtgärdsföreläggande (Påbörjats inom 10 år men äldre än 5 år)
Sannolikhet för att lov eller anmälan i efterhand	Kommentar
Bygglov	Bedöms inte som sannolikt att kunna bevilja bygglov i efterhand

Bedömning

Anmälan i ärendet avser flera adresser på samma fastighet – Haddingen 1:13. Det är Haddingen 82, 92, 124 och 136.

Vid ärenderegistreringen har noterats att Haddingen 124 är en enskild fastighet och att den utpekade åtgärden inte är belägen på denna, utan på Haddingen 1:13 mellan tomt 124 och 126.

Det har inledningsvis också noterats att huvudbyggnaden på Haddingen 136 (svarandes bostad) är uppförd efter beviljat bygglov 2021 och till synes överensstämmer med ingivna lovhandlingar.

Utredningen har därför koncentrerats till åtgärderna på tomterna 82, 92 och marken mellan tomterna 124 och 126.

Tomt 82

Av fotodokumentationen i tillsynsprotokollet till ärendet framgår att det på tomt 82 är uppfört en enklare stuga. Patrick Åström har uppgett att byggnaden förvärvades för att kunna tjäna som förråd alternativt övergå till någon köpare i området.

Av sammanställningen över ortofoton från området framgår att byggnaden placerats på sin nuvarande plats efter 2016. Enligt Patrick Åström är byggnaden endast uppallad och inte grundlagd. Bygglovavdelningen bedömer att byggnaden trots en enkel uppställning får anses varaktigt placerad på tomten efter flera års tid.

Då byggnaden i övrigt uppfyller definitionen av byggnad krävs bygglov för att uppföra den. Det saknas huvudbyggnad inom tomtplatsen och byggnaden utgör därmed inte en sådan byggnad som får uppföras utan bygglov. Även efter regeländringarna som träder i kraft 2025-12-01 krävs bygglov för byggnaden.

Då byggnaden uppförts utan bygglov är den olovlig. Utgångspunkten är då att den olovliga byggnaden ska avlägsnas så att rättelse vidtas. Bygglovavdelningen gör i fråga om lov i efterhand för byggnaden följande bedömning:

Byggnaden är en mycket enkel stuga med klen konstruktion och i tämligen dåligt skick. Byggnaden bedöms inte vara anpassad till bebyggelsen i övrigt i området och uppvisar i sig inte god form-, färg- och materialverkan. Det är inte sannolikt att bygglov kan ges för byggnaden i efterhand.

Tomt 92

På tomten har vissa åtgärder vidtagits i syfte att göra den mer attraktiv som försäljningsobjekt. Det handlar om anläggandet av gräsytor och en grusad yta för en tänkt placering av ett bostadshus.

Av 10 kap. 3 § plan- och bygglagen framgår att det för en lovpliktig åtgärd inte får vidtas några byggnadsarbeten innan byggnadsnämnden gett startbesked. Bestämmelsen tolkas vanligtvis så att inga förberedande arbeten får ske i samband med etableringen av en byggarbetsplats, t.ex. schaktning, formsättning, va-anslutningar eller grundläggning, dvs sådana arbeten som hänger samman med nybyggnaden.

Patrick Åström har uppgett att han endast grusat ytan i illustrativt syfte och att det inte har skett några förberedande byggnadsarbeten på platsen.

Bygglovavdelningen noterar att avloppsrör dragits fram, men konstaterar samtidigt att platsen inte framstår som färdig för bebyggande. Då det inte krävs lov för att förändra markytan bedöms någon olovlig åtgärd inte ha vidtagits på tomten.

Maskinhallen

Byggnaden har uppförts efter 2018, vilket framgår av ortofoton från området. Enligt Patrick Åström är den uppförd som ekonomibygnad på hans jordbruksfastighet. Området där byggnaden är uppförd ingår inte de detaljplaner som gäller för området och den omfattas därför inte om några planbestämmelser.

Vid bedömningen av ekonomibygnader är det i huvudsak två frågor som är av intresse: finns det ett jordbruksföretag och behövs byggnaden för driften av jordbruksföretaget?

Patrick Åström har uppgett att han inte bedriver något traditionellt jordbruksföretag som vilar på markens biologiska produktionsförmåga, t.ex. djurhållning eller odling. Redan på den grunden bedömer bygglovavdelningen att maskinhallen inte är en sådan ekonomibygnad som avses i undantaget för lovbefrielse.

Då byggnaden uppförts utan bygglov är den olovlig. I likhet med den mindre byggnaden på tomt 82 bedömer bygglovavdelningen att det inte är sannolikt att bygglov kan ges för byggnaden i efterhand. Byggnaden avviker påtagligt från övrig bebyggelse i området och kan inte anses anpassad till stads- eller landskapsbilden. Byggnaden i sig uppvisar inte god form-, färg- och materialverkan och i förhållande till bebyggelsen i övrigt inte heller god helhetsverkan.

Angående: Förtydligande av jordbruksverksamhet och lovbefriad ekonomibyggnad på Fastighetsbeteckning Haddingen 1:13

Ärendenummer: BN 2025-001246

Härmed inkommer jag med kompletterande information gällande befintlig byggnad på min fastighet. Jag vill förtydliga att avsikten med byggnaden är att fungera som en **ekonomibyggnad för aktivt jordbruk**.

Beskrivning av verksamheten

Jag äger en jordbruksfastighet som även innefattar skogen som jag äger, denna räknas in i begreppet jordbruksföretag och skog finns som sagt inne i fastigheten. Är även sen några år engagerad i Fisket i Tavelsjön. Bedriver även entreprenad verksamhet för att öka vissa intäkter. Så som skottning/plogning av snö.

Behovet av byggnaden

Den aktuella byggnaden är nödvändig för att kunna bedriva näringen på ett rationellt sätt. Jag använder mina maskiner med redskap till att slå åkrar (skörda foder) i jordbruksföretaget och även tar jag hand om min skogsmark, bedriver då skötsel och avverkning av skogsmark som tillhör fastigheten.

Jordbruks kvalificering

Fastigheten är taxerad som lantbruksenhet, taxeringskod 120 och verksamheten utgör ett aktivt jordbruksföretag. Ekonomibyggnaden möjliggör även att för framtiden att kunna bedriva en utökad jordbruksverksamhet.

Sammanfattning

Då byggnaden är direkt kopplad till det aktiva jordbruket, och är nödvändig för driften och har uppförts utanför detaljplanelagt område anser jag att den är undantagen från bygglovsplikt enligt Plan- och bygglagen (PBL) detta eftersom jag har flera verksamheter som ingår i jordbruksföretaget på fastigheten.

Vill även klargöra att jag pratade givetvis ihop mig med dom närmaste tomtägarna innan uppställning, och vi kom överens om att ställa byggnaden där den syns minst och inte stör utsikten för någon och utgör ingen trafikfara.

Byggnaden är varken utrustad med ström eller vatten, utan den är endast som ett skydd för att bevara mina maskiner och redskap i bra skick.

Varför ska jag då inte kunna ha en ekonomibyggnad?

Jag behöver min ekonomibyggnad för att bedriva min verksamhet på ett bra sätt.

Med bakgrund av detta så anser jag att denna byggnad är bygglovsbefriad.

Då jag läser vad lagen säger så måste jag som äger åkermark/skogsmark ta hand om marken,

- **Miljöhänsyn:** Förordningen om miljöhänsyn i jordbruket reglerar gödselhantering, växtodling och skydd av vatten.
- **Grundvillkor (GAEC/SMR):** För att få jordbrukarstöd måste grundläggande krav på miljö, klimat och djurskydd följas, exempelvis regler för växtföljd (GAEC 7).
- **Markskötsel: Åkermark måste brukas och hållas i stånd så att den inte växer igen eller försumpas.**
- **Ekologisk produktion:** Särskilda förordningar gäller för märkning och produktion av ekologiska produkter.
- **Bygglov:** Ekonomibyggnader (t.ex. lador, maskinhallar) är oftast bygglovsbefriade, men bygglov krävs för bostadshus på jordbruksfastighet.
- **Verksamheter utan djur:** Du kan bedriva ren växtodling, arrenderat ut marken, bedriva skogsbruk eller förvalta fastigheten utan att ha några produktionsdjur.
- **Definition av jordbruk:** Jordbruksverket definierar lantbruksdjur som nötkreatur, hästar, får, getter, grisar och fjäderfän, men det är inget krav att dessa finns på fastigheten.
- **Registrering av djur:** Om du väljer att ha djur, även sällskapsdjur som hästar, måste platsen ofta registreras hos Jordbruksverket.
- **Miljöbalken:** Har du djurhållning, i synnerhet en omfattande sådan, gäller specifika regler för miljötillstånd, men detta är enbart relevant om du väljer att ha djur.

Sammanfattningsvis: Du äger och brukar fastigheten, men huruvida du fyller den med djur är upp till verksamhetsinriktningen.

Med vänliga hälsningar Patrik Åström



Tjänsteskrivelse

2026-05-07

Byggnadsnämnden

Diariernr: BN-2026/00157 (BN 2025–001302)

Holmsund 4:11 - Tillsynsärende

Förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden tar med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ut en byggsanktionsavgift på 105 080 kr kronor av Daniel Gutmann, ägare till den båt som varaktigt uppförts som bostad i vattnet intill Stenhuggaregatan i Holmsund.

Byggsanktionsavgiften tas ut för att båten har uppförts som nybyggnad utan bygglov och påbörjats utan startbesked.

Avgiften ska betalas till Umeå kommun inom 60 dagar efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

2. Byggnadsnämnden förelägger med stöd av 11 kap. 20 § PBL Daniel Gutmann att senast 60 dagar från den dag då beslutet vunnit laga kraft, vidta rättelse av den olovligt uppförda husbåten och avlägsna den från platsen.

Motivering till beslutet

Daniel Gutmann har sedan 2021 haft en större båt förankrad i anslutning till industriområdet vid Stenhuggaregatan i Holmsund. Daniel har i kontakt med bygglovavdelningen uppgett att han bor på båten.

Bygglovavdelningens tillsynsbesök på platsen bekräftar uppgiften då en brevlåda med båtägarens namn finns uppsatt på platsen tillsammans med en anordnad parkering på vilken ägarens bil står parkerad.

Eftersom båten har varit varaktigt placerad på platsen sedan 2021 och använts som bostad, ska den anses utgöra en byggnad enligt 1 kap. 4 § PBL -byggnad: en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den.

Enligt 9 kap. 3 § PBL krävs bygglov för nybyggnad. Det har inte sökts något bygglov för den ovan nämnda åtgärden.

Den åtgärd som har dokumenterats bedöms, mot bakgrund av ovan,

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00157

utgöra en lovpliktig åtgärd. En sådan åtgärd får enligt 10 kap. 3 § PBL inte påbörjas innan byggnadsnämnden har meddelat startbesked.

Om en åtgärd påbörjas utan erforderligt startbesked ska byggnadsnämnden ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift).

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat åtgärden utan startbesked framgår av 9 kap. 6 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 105 080 kronor.

Ärendebeskrivning

2025-10-31 inkom en anmälan om boende på en båt i Holmsunds industriområde. Vid telefonkontakt med ägaren av båten (Daniel Gutmann) framkom att han vid tiden för anmälan bodde på båten.

Vid tillsynsbesök 2026-02-04 noterade byggnadsnämnden att parkeringsplats för två bilar med tillhörande motorvärmarsladd fanns i närheten av båten. En brevlåda med ägarens namn fanns på plats och en upptrampad gång från bilparkeringen till båten. Vidare var elanslutning framdraget till båten via en kabel hägnades i närliggande träd.

Daniel Gutmann var vid tiden skriven på närliggande företag Löbe Granits adress på Stenhuggaregatan 5, bygglovavdelningen har noterat att han inte arbetar vid eller tillhör företaget på något annat sätt än att han är skriven på adressen.

Daniel Gutmann är sedan 2026-02-04 folkbokförd i Bygdeå.

Lagrum

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och bygglagen.x

Av 11 kap. 52 § PBL följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00157

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, daterad 2026-05-07
Utredning, daterad 2026-02-04
Tillsynsprotokoll, daterad 2026-02-04

Beredningsansvarig

Alexandra Lundh, handläggare

Föredragande

Björn Nyström, tillsynsinspektör

Upplysningar

Bilagor till beslutet

Så gör du för att överklaga beslutet

Beslutet med tillhörande bilagor delges

Den /de avgiftsskyldiga

Beslutet kan överklagas

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

Fastighet: HOLMSUND 4:11

Ärendemening: Övrig tillsyn gällande strandskydd Övrig byggnad (större båt)

Tillsynsbesök

Närvarande

Björn Nyström, tillsynsinspektör – vid protokollet

Alexandra Lundh, Handläggare

Anteckningar

Under tillsynsbesök noterade vi att båten ligger förtöjd i vattnet på Stenhuggaregatan 5 i Holmsund. Det är uppställt en brevlåda med namnet på ägaren av båten. På plats fanns även en bil som är skriven i ägarens namn.

Det går en strömkabel till båten där det även fanns förberett för motorvärmare.

Gången till båten var upptrampad och det var tydligt att de ledde till båten från bilen och brevlådan.

Bilder från tillsynsbesöket



BYGGLOV, Umeå kommun

2026-02-04

[DNR]



Lagrum för utredning och bedömning av ingripande

Tillsynsärendet som startades [2025-11-11] handläggs enligt nedanstående lagar eller förordningar.

- Plan- och bygglagen, SFS 2010:900, PBL – efter 2025-12-01
- Plan- och byggförordningen, SFS 2011:338, PBF - efter 2025-12-01
- Miljöbalken, SFS 1998:808, MB

Utredning efter tillsynsbesök

Fastighetens eller tomtens förutsättningar

Byggnadsnämnden utredning av fastighetens eller tomtens rådande förutsättningar

Utredningspunkt	Ja	Nej	Kommentar
Fastigheten omfattas av detaljplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Industrimark
Fastigheten ligger inom strandskyddat område	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Utredning av åtgärden, byggnaden och tomten

Byggnadsnämndens utredning av åtgärd, byggnad och tomten.

På fastigheten/tomten finns dessa övriga byggnader: Industribyggnad.

Utredningspunkt	Ja	Nej	Kommentar
Tomten är ordnad och vårdad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Byggnaden är underhållen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Brister i tillgänglighet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Åtgärden har vidtagits inom strandskyddat område	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Åtgärden påverkar allemansrätten eller tillgång till strandlinje	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Annat	<p>Det är tydligt att ägaren av båten bor där då han dels sagt det i ett telefonsamtal och på platsen såg byggnadsnämnden att</p> <ul style="list-style-type: none"> • det är anordnat med parkeringsplats med motorvärmare. • Det är draget el med en kabel till båten. • Det var nyligen upptrampat i snön fram till båten. <ul style="list-style-type: none"> • Från bilder på Googlemaps ser man att båten stått på samma plats sedan december 2021. • Ägaren av båten är skriven på företaget på fastigheten sen september 2021. 		

BYGGLOV, Umeå kommun

2026-02-04

[DNR]



Flyg foto 2026.

BYGGLOV, Umeå kommun

2026-02-04

[DNR]



Flygfoto 2024



Flygfoto 2022

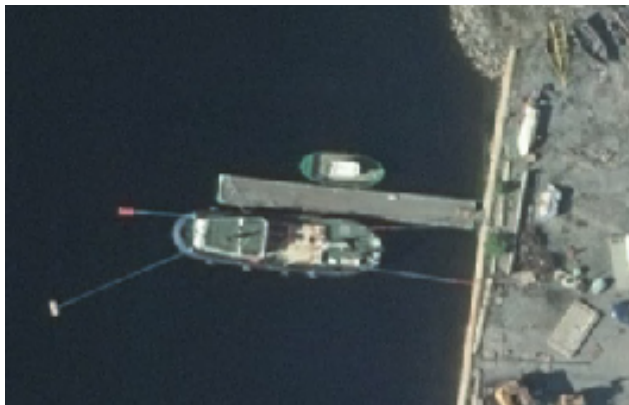
BYGGLOV, Umeå kommun

2026-02-04

[DNR]



Flygfoto 2020 från tidigare adress i Holmsund.



Förutsättningar för ingripande

Byggnadsnämnden utredning och bedömning kring möjlighet att ingripa enligt 11 kap. 5§ PBL eller 26 kap. 1§ MB.

Förutsättning	Ja	Nej	Kommentar
Åtgärden har påbörjats utan startbesked	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Åtgärden är lovpliktig	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Byggnad tagen i bruk utan slutbesked	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Åtgärden har vidtagits utan strandskyddsdispens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Pågående åtgärd (eftersatt underhåll, ovårdad tomt, tidsbegränsat lov)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tidsgräns för ingripande har inte passerat enligt 11 kap. 20 § PBL	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Byggnadsnämndens bedömning är att det finns förutsättningar för ingripande enligt 11 kap. 5§ PBL.

Byggsanktionsavgift

Om en åtgärd vidtagits utan startbesked eller slutbesked kan en byggsanktionsavgift bli aktuell enligt 11 kap. 51 § PBL.

Byggnadsnämnden gör bedömningen, sett till dokumentationen från tillsynsbesöket och efterföljande utredning, att det är aktuellt med en byggsanktionsavgift (beslutas separat efter kommunikering).

Storleken på byggsanktionen beräknas enligt 9 kap. PBF där typ av överträdelse, area och om åtgärden vidtagits utan lov, anmälan eller startbesked utgör grund för beräkningen.

Från: Bygglov Verksamhet
Skickat: 2025-10-31 08:20:46
Till: "Tillsyn Bygglov" <tillsyn.bygglov@umea.se>
Ämne: VB: Umeå kommun: Ärende nr IOL-5770280

Verkar handla om spillvatten, men bra om ni kikar på denna och återkopplar till oss om vi ska registrera något/Pia

-----Ursprungligt meddelande-----

Från: Avlopp <avlopp@umea.se>
Skickat: den 30 oktober 2025 15:51
Till: Bygglov Verksamhet <bygglov@umea.se>
Ämne: VB: Umeå kommun: Ärende nr IOL-5770280

Hej! Är detta ett ärende för er? Vi tänker att det nog handlar om att det är en bostad och nedskräpning snarare än ett olagligt utsläpp av spillvatten?

Med vänlig hälsning

Ellen Norlin
Administratör, Miljö- och hälsoskydd
090-16 66 64
ellen.norlin@umea.se

Umeå Kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
901 84 Umeå
Besöksadress: Skolgatan 31A
www.umea.se

Läs om behandling av personuppgifter och dataskydd: www.umea.se/dataskydd

-----Ursprungligt meddelande-----

Från: Miljö- och hälsoskydd <miljoochhalsoskydd@umea.se>
Skickat: den 30 oktober 2025 10:19
Till: Avlopp <avlopp@umea.se>
Ämne: VB: Umeå kommun: Ärende nr IOL-5770280

Hej, jag skickar den här till er på avlopp. Hör av er om den ska registreras.

Mvh
Urban

-----Ursprungligt meddelande-----

Från: Umeå kommun <umeakommun@infracontrol.com>
Skickat: den 30 oktober 2025 08:42
Till: Miljö- och hälsoskydd <miljoochhalsoskydd@umea.se>
Ämne: Umeå kommun: Ärende nr IOL-5770280

Nytt ärende registrerat!

Ärendet nedan kräver åtgärd av dig.

Klicka på denna länk för att visa ärendet: <https://online.infracontrol.com/Issue/Auth/5405b229-2fa9-4761-9ec1-8265972894bd>

Verksamhet: Ärenden » Miljö- och hälsoskydd

Titel: "avlopp ut i älven?"

Beskrivning: Det ligger en större båt förtöjd på denna plats som legat där i flera år och används som fast bostad. Jag undrar om detta är lagligt och hur det kan vara miljövänligt då dom sannolikt släpper ut all avlopp ut i älven?

Plats: Stenhuggaregatan 5, Holmsund

Område m.m.:

Prioritet: Låg prioritet

Rapporterat av: 0702532706, elsa_bergstrom@hotmail.com

Ärende nr: 5770280

Ärendetyp: Synpunkt

Ärende registrerat: 2025-10-29 19:36 av Publikt Formulär

Händelsetidpunkt:

Observera att du inte kan svara på detta e-postmeddelande.

Med vänlig hälsning

Infracontrol Online

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning: Holmsund 4:11

Bilaga nummer:

Diarienummer: BN 2025-001302

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd eller del av åtgärd utan startbesked
Vad avser åtgärden eller delåtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder eller delåtgärder som avser byggnader
Vilken typ av åtgärd eller delåtgärd gäller ditt ärende?	Nybyggnad
Vilken typ av byggnad avser åtgärden eller delåtgärden?	En- eller tvåbostadshus
Fanns beviljat bygglov innan åtgärden eller delåtgärden påbörjades?	Nej
Area	70

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 6 § 1 p

För att påbörja en lovpliktig nybyggnad eller del av en sådan nybyggnad före startbesked, eller före den tidpunkt som anges i ett startbesked, och därigenom bryta mot 10 kap. 3, 3 a § eller 24 § 6 plan- och bygglagen (2010:900) är byggsanktionsavgiften när åtgärden avser:

1. ett en- eller tvåbostadshus: 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Förordning (2025:979).

Beräkning

Sanktionsarea	55
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	59 200 kr (2026)
Beräkningsgrundande formel	$(1,5 * pbb) + (0,005 * pbb * sanktionsarea)$
Beräkning	$(1,5 * 59200) + (0,005 * 59200 * 55)$

Beräknad sanktionsavgift 105 080 kr

Diarienumr: BN-2026/00009

Redovisning av delegationsbeslut och anmälningssärenden april 2026

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden godkänner redovisningen av delegationsbeslut och anmälningssärenden april 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 bygglov enligt förteckning.

Delegationsbeslut enligt förvaltningschefens vidaredelegation

1. Bygglov:
 - Sammanställning av beslut i bygglovs- och tillsynsärenden, förhandsbesked och OVK (beviljade bygglov och förhandsbesked, inspektionsärenden och återkallade/avskrivna/avvisade ärenden) enligt förteckning.
 - Sammanställning av remissyttranden enligt förteckning.
2. Detaljplanering:
 - Sammanställning av beslut om betydande miljöpåverkan.
3. Bostadsanpassning:
 - 93 beslut om bostadsanpassningsbidrag med 1 434 677 kr i beviljat bidrag enligt förteckning.
4. Lantmäteri:
 - Sammanställning av beslut om namnsättning enligt förteckning.
5. Miljö- och hälsoskydd:
 - Sammanställning av beslut om marklov för små avlopp enligt förteckning.

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00009

Anmälningssärenden

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

Beredningsansvarig/Föredragande

Hannele Häkkinen, nämndsekreterare

Hannele Häkkinen
nämndsekreterare

Anmälan av ordförandebeslut, april 2026

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Fastighetsbeteckning	Beskrivning	Beslutsstyp	Beslutsutfall	Beslutsdatum	BN beslut och paragraf
BN-2026/00105 BN 2025-001343	Bygglov för nybyggnad av enbostadshus	Baggböle 2:23	Beslut om bygglov	Lovbeslut	Bifall	2026-04-13	2026-03-25 § 55

Anmälan delegationsbeslut från Bygglov

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Fastighetsbeteckning	Inkom	Komplett	Beskrivning	Beslutstyp	Beslutsutfall	Beslutsdatum	Tidsbegränsning	Avvikelse från detaljplan
BN-2014/02049	Anmälan (enkelt avhjälpna hinder)	NJORD 24	2014-12-15		Beslut om att avskryva ärendet	Beslut	Bifall	2026-04-30		Nej
BN-2016/01644	Tillsynsärende- eventuell överträdelse av PBL	OBBOLO 23:5	2016-06-30	2016-06-29	Beslut om att avskryva ärende, preskription	Tillsynsbeslut	Avskrivs	2026-04-30		Nej
BN-2021/00534	Tillbyggnad av fritidshus	NORRMJÖLE 5:59	2021-03-16	2021-04-06	Slutbesked	Slutbesked	Bifall	2026-04-21		Nej
BN-2022/02238	Tillbyggnad av enbostadshus	HÖRNEÅ 59:5	2022-11-28	2022-12-12	Beslut om slutbesked	Slutbesked	Bifall	2026-04-27		Nej
BN-2023/00239	Tillsynsärende - eventuell överträdelse av PBL	ORREN 2	2023-02-14		Beslut om att avsluta ärendet	Tillsynsbeslut	Utan åtgärd	2026-04-27		Nej
BN-2023/00529	Nybyggnad av enbostadshus och garage med carport	Sävar 14:76	2023-03-29	2023-04-28	Slutbesked	Slutbesked	Bifall	2026-04-23		Nej
BN-2023/01241	Om- och tillbyggnad av flerbostadshus samt nybyggnad av carport/förråd	Hjorten 4	2023-08-21	2024-02-08	Startbesked Hjorten 4	Startbesked	Bifall	2026-04-02		Nej
BN-2023/01661	Nybyggnad av flerbostadshus och komplementbyggnad	VÄSTERTEG 51:2, BILHANDLAREN 1, VÄSTERTEG 5:40	2023-11-09	2024-04-15	Beslut delstartbesked pålning	Startbesked	Bifall	2026-04-01		Nej

Antal beslut 8

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
LOV-PBL-tillstånd						
BN 2026-000214	ARKITEKTEN 20	D 2026-000509	Beslut	2026-04-09		Delegation
2026-02-26	FREJAVÄGEN 13	2026-04-09	Avskrivning			Baraa Markabi
Bygglov för tillbyggnad av garage med skärmtak och uppförande av plank						
BN 2026-000070	MAGNETEN 1	D 2026-000518	Beslut	2026-04-10		Delegation
2026-01-22	KONTAKTVÄGEN 28	2026-04-10	Avskrivning			Anna-Karin Risnert
Bygglov för nybyggnad av drivmedelsanläggning						
BN 2026-000316	SÖRMJÖLE 3:71	D 2026-000527	Beslut	2026-04-10		Delegation
2026-03-21	SVAJETVÄGEN 38	2026-04-10	Avskrivning			Magdalena Salmi
Bygglov för fasadändring av enbostadshus						
BN 2026-000317	SÖRMJÖLE 2:166	D 2026-000582	Beslut	2026-04-20		Delegation
2026-03-21	KOLONIVÄGEN 47	2026-04-20	Avskrivning			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för tillbyggnad av garage						
BN 2026-000456	TVÄRÅMARK 2:17	D 2026-000632	Beslut	2026-04-28		Delegation
2026-04-23	TVÄRÅMARK 20	2026-04-28	Avskrivning			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000411	HOLMSUND 2:6	D 2026-000633	Beslut	2026-04-29		Delegation
2026-04-14	KORSVÄGEN 1	2026-04-29	Avskrivning			Jesper Lundmark
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av tält						
BN 2026-000184	ÖN 7:25	D 2026-000479	Beslut	2026-04-01	Ej komplett	Delegation
2026-02-17	STORÄVVÄGEN 22	2026-04-01	Avvisning			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000434	INNERTAVLE 2:68	D 2026-000597	Beslut	2026-04-22	Ej anmälningspliktigt	Delegation
2026-04-20	INNERTAVLE 411	2026-04-22	Avvisning			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/rökkkanal i enbostadshus						

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-05-04

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000421	KRONOSKOGEN 2	D 2026-000628	Beslut	2026-04-28	Ej lovpliktigt	Delegation
2026-04-15	KRONOSKOGSVÄGEN 10	2026-04-28	Avvisning			Baraa Markabi
Bygglov för skylt/ljusordning på industribyggnad						
BN 2026-000216	FJÄLLÄMMELN 1	D 2026-000486	Beslut	2026-04-07	Beviljas	Delegation
2026-02-27	MÅLARGRÄND 15B	2026-04-07	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000201	HÖRNEÅ 8:470	D 2026-000489	Beslut	2026-04-07	Beviljas	Delegation
2026-02-23	BÅDAHÄLLSVÄGEN 86	2026-04-07	Bygglov			Extern Erik Bertilsson
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt installation av eldstad						
BN 2026-000197	TOFSSKIVLINGEN 14	D 2026-000508	Beslut	2026-04-09	Beviljas	Delegation
2026-02-22	HJORTRONSTIGEN 4	2026-04-09	Bygglov			Extern Erik Bertilsson
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000212	STÖCKE 7:37	D 2026-000517	Beslut	2026-04-10	Beviljas	Delegation
2026-02-26		2026-04-10	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av skolbyggnad, sex komplementbyggnader och parkeringsplatser						
BN 2025-001360	ANUMARK 7:3	D 2026-000514	Beslut	2026-04-10	Beviljas	Delegation
2025-11-21	ANUMARK 223	2026-04-10	Bygglov			Extern Erik Bertilsson
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad						
BN 2025-001453	SKRAVELBÄCK 1:6	D 2026-000526	Beslut	2026-04-10	Beviljas	Delegation
2025-12-19	SKRAVELBÄCK 10	2026-04-10	Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus						
BN 2026-000312	TÄFTEÅ 8:66	D 2026-000498	Beslut	2026-04-10	Beviljas	Delegation
2026-03-20	TÄFTEBÖLEVÄGEN 86	2026-04-10	Bygglov			Extern Erik Bertilsson
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						

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

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000050	SCHABLONEN 9	D 2026-000530	Beslut	2026-04-10	Beviljas	Delegation
2026-01-16	MASKINGATAN 6	2026-04-10	Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för nybyggnad av anläggning för batterilagring och nätstation						
BN 2025-001343	BAGGBÖLE 2:23	D 2026-000531	Beslut	2026-04-13	Beviljas	Delegation
2025-11-18	BAGGBÖLE 103	2026-04-13	Bygglov			Byggnadsnämndens
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000209	RÖBÄCK 80:1	D 2026-000510	Beslut	2026-04-13	Beviljas	Delegation
2026-02-25		2026-04-13	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av drivmedelsanläggning						
BN 2026-000171	FLYTTFÅGELN 4	D 2026-000534	Beslut	2026-04-13	Beviljas	Delegation
2026-02-13	MARIEHEMSVÄGEN 29M	2026-04-13	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för ändrad användning av panncentral till gemensamhetslokal samt invändiga och utvändiga ändringar						
BN 2026-000106	NORRBYN 4:143	D 2026-000547	Beslut	2026-04-14	Beviljas	Delegation
2026-01-29		2026-04-14	Bygglov			Enrique Sánchez Muñoz
Bygglov för nybyggnad av brygga, bastu och wc, marklov för uppfyllnad samt installation av eldstad (Ny provning)						
BN 2026-000180	FLYTTFÅGELN 2	D 2026-000549	Beslut	2026-04-15	Beviljas	Delegation
2026-02-16	MARIEHEMSVÄGEN 35A	2026-04-15	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för fasadändring av flerbostadshus						
BN 2026-000157	BAGGBÖLE 2:14	D 2026-000562	Beslut	2026-04-16	Beviljas	Delegation
2026-02-10	BAGGBÖLE 84	2026-04-16	Bygglov			Extern Erik Bertilsson
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av komplementbyggnader						
BN 2026-000288	ERSMARK 6:29	D 2026-000571	Beslut	2026-04-17	Beviljas	Delegation
2026-03-16	FÄBODÅKERN 31A	2026-04-17	Bygglov			Extern Erik Bertilsson
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						

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

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000319	STADSLIDEN 6:6	D 2026-000575	Beslut	2026-04-17	Beviljas	Delegation
2026-03-23	CAMPUSTORGET 5	2026-04-17	Bygglov			Extern Erik Bertilsson
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av affärslokaler						
BN 2026-000270	SÅVAR 17:18	D 2026-000561	Beslut	2026-04-21	Beviljas	Delegation
2026-03-12	TOMTERNA 1	2026-04-21	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad screeningbyggnad/växthus och tält samt rivning av tält						
BN 2025-001420	HJORTKALVEN 6	D 2026-000604	Beslut	2026-04-23	Beviljas	Delegation
2025-12-11	SKIFTESVÅGEN 24	2026-04-23	Bygglov			Bruno Cordeiro Alves
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och installation av eldstad samt rivning av befintligt garage						
BN 2026-000303	NORRMJÖLE 1:212	D 2026-000605	Beslut	2026-04-23	Beviljas	Delegation
2026-03-18	RAGNARS VÅG 19	2026-04-23	Bygglov			Emelie Wällberg
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och installation av eldstad						
BN 2026-000235	SÖRFORS 2:47	D 2026-000606	Beslut	2026-04-23	Beviljas	Delegation
2026-03-04	SÖRFORS 57	2026-04-23	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad						
BN 2026-000053	SÖRBÖLE 6:45	D 2026-000607	Beslut	2026-04-23	Beviljas	Delegation
2026-01-19		2026-04-23	Bygglov			Magdalena Salmi
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad samt installation av eldstad						
BN 2026-000260	IVARSBODA 2:74	D 2026-000602	Beslut	2026-04-24	Beviljas	Delegation
2026-03-11	MITTIFJÄRDEN 457	2026-04-24	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av garage						
BN 2026-000048	SÅVAR 61:1	D 2026-000618	Beslut	2026-04-27	Beviljas	Delegation
2026-01-16		2026-04-27	Bygglov			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av panncentral samt installation av eldstad						

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

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000412	LAXEN 38	D 2026-000634	Beslut	2026-04-29	Beviljas	Delegation
2026-04-14	ÖSTRA STRANDGATAN 50C	2026-04-29	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för inredning av två lägenheter i flerbostadshus samt tillbyggnad med plank						
BN 2026-000274	SÖRFORS 3:35	D 2026-000639	Beslut	2026-04-30	Beviljas	Delegation
2026-03-13	SÖRFORS 255	2026-04-30	Bygglov			Jesper Lundmark
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad						
BN 2026-000218	SKRINET 3	D 2026-000644	Beslut	2026-04-30	Beviljas	Delegation
2026-02-27	KÄLLARVÄGEN 5	2026-04-30	Bygglov			Extern Erik Bertilsson
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad						
BN 2026-000251	BINGEN 3	D 2026-000487	Beslut	2026-04-07	Beviljas	Delegation
2026-03-10	STACKVÄGEN 4	2026-04-07	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Bygglov för fasadändring av industribyggnad						
BN 2026-000263	NORRBYN 2:91	D 2026-000499	Beslut	2026-04-08	Beviljas	Delegation
2026-03-11		2026-04-08	Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation (Ny prövning)						
BN 2026-000181	STÖCKE 7:37	D 2026-000500	Beslut	2026-04-08	Beviljas	Delegation
2026-02-16		2026-04-08	Bygglov inkl. startbesked			Baraa Markabi
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation						
BN 2026-000362	HOLMSUND 2:65	D 2026-000505	Beslut	2026-04-09	Beviljas	Delegation
2026-04-01	UMEÅ HAMN 31	2026-04-09	Bygglov inkl. startbesked			Jesper Lundmark
Tidsbegränsat bygglov för tillbyggnad av byggbodsetablering t.o.m. 2026-09-30						
BN 2026-000291	BAGGBÖLE 3:34	D 2026-000511	Beslut	2026-04-09	Beviljas	Delegation
2026-03-17	BAGGBÖLE 541	2026-04-09	Bygglov inkl. startbesked			Extern Erik Bertilsson
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000298 2026-03-17 Bygglov för nybyggnad av garage	NORRFORS 1:24 NORRFORS 299	D 2026-000513 2026-04-09	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-09	Beviljas	Delegation Extern Erik Bertilsson
BN 2026-000146 2026-02-06 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	SÖRBYN 9:1	D 2026-000519 2026-04-10	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-10	Beviljas	Delegation Anna-Karin Risnert
BN 2026-000120 2026-02-02 Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av byggbodur	SMÖRJAREN 1 YRKESVÄGEN 9	D 2026-000520 2026-04-10	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-10	Beviljas	Delegation Anna-Karin Risnert
BN 2026-000265 2026-03-11 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation (Ny prövning)	NORRBYN 2:80	D 2026-000504 2026-04-13	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-13	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
BN 2025-001391 2025-12-03 Bygglov för nybyggnad av campingparkeringsplatser	HOLMSUND 2:74	D 2026-000542 2026-04-13	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-13	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves
BN 2026-000391 2026-04-10 Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (Ny prövning)	FJÄLLÄMMELN 1 MÅLARGRÄND 15B	D 2026-000554 2026-04-15	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-15	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark
BN 2026-000302 2026-03-18 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	SÅVAR 17:18	D 2026-000556 2026-04-15	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-15	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark
BN 2026-000020 2026-01-12 Bygglov för skyltar/ljusanordningar på hotell	KRAFTEN 12 VÄSTRA NORRLANDSGATAN 13	D 2026-000559 2026-04-15	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-15	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-05-04

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000305 2026-03-18 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus	MISSIONÄREN 1	D 2026-000569 2026-04-16	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-16	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
BN 2026-000091 2026-01-27 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus samt nybyggnad av förråd	GEVÅRET 8	D 2026-000537 2026-04-17	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-17	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz
BN 2026-000088 2026-01-26 Bygglov för ändrad användning av bygdegård till enbostadshus, fasadändring samt invändig ändring	STÖCKE 5:12 STÖCKE 248	D 2026-000577 2026-04-17	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-17	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
BN 2026-000259 2026-03-11 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	DEGERNÄS S:7	D 2026-000578 2026-04-17	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-17	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
BN 2026-000169 2026-02-13 Bygglov för uppförande av skyltpylon	MARKNADSPLATSEN S:1	D 2026-000596 2026-04-22	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-22	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves
BN 2026-000175 2026-02-15 Bygglov för nybyggnad av garage	NORRMJÖLE 5:49 SANDSTRANDSVÄGEN 11	D 2026-000599 2026-04-22	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-22	Beviljas	Delegation Linn Näslund
BN 2026-000261 2026-03-11 Bygglov för fasadändring av flerbostadshus	NÖTSKRIKAN 10	D 2026-000603 2026-04-23	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-23	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves
BN 2026-000376 2026-04-08 Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus	TAVELSJÖ 56:19 ROTMÄSTARVÄGEN 12	D 2026-000622 2026-04-27	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-27	Beviljas	Delegation Extern Erik Bertilsson

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-05-04

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000314 2026-03-20 Bygglov för nybyggnad garage (ny prövning)	STÖCKE 4:14	D 2026-000636 2026-04-29	Beslut Bygglov inkl. startbesked	2026-04-29	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark
BN 2026-000309 2026-03-19 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	TÄFTEÅ 29:1	D 2026-000502 2026-04-08	Beslut Förhandsbesked	2026-04-08	Beviljas	Delegation Extern Erik Bertilsson
BN 2026-000177 2026-02-15 Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	DJÄKNEBÖLE 4:26	D 2026-000521 2026-04-10	Beslut Förhandsbesked	2026-04-10	Beviljas	Delegation Extern Erik Bertilsson
BN 2026-000043 2026-01-15 Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus	NORRBYN 15:11 HARAVIKSLANDET 11	D 2026-000477 2026-04-01	Beslut Slutbesked	2026-04-01	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström
BN 2024-000120 2024-02-06 Bygglov för tillbyggnad av affärshus	MARKNADSPLETSEN S:1 MARKNADSGATAN 19	D 2026-000482 2026-04-01	Beslut Slutbesked	2026-04-01	Interimistiskt	Delegation Mikael Sjöström
BN 2024-001265 2024-11-06 Bygglov för tillbyggnad samt fasadändring av kontorsbyggnad	ÄLVSBÄCKA 10	D 2026-000483 2026-04-01	Beslut Slutbesked	2026-04-01	Delslutbesked	Delegation Peter Berggren
BN 2025-000137 2025-02-06 Bygglov för tillbyggnad av affärsbyggnad och anläggning av återvinningsstation samt parkeringsplatser	FÄLTSPATEN 2	D 2026-000490 2026-04-07	Beslut Slutbesked	2026-04-07	Interimistiskt	Delegation Van Tri Nguyen
BN 2024-000517 2024-05-02 Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i komplementbyggnad	STORSJÖN 9 ERIKSDALSVÄGEN 15	D 2026-000492 2026-04-07	Beslut Slutbesked	2026-04-07	Beviljas	Delegation Martin Höglund

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-05-04

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001226	HEDMARKEN 11	D 2026-000507	Beslut	2026-04-09	Beviljas	Delegation
2025-10-20	KLARAVÄGEN 34	2026-04-09	Slutbesked			Van Tri Nguyen
Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av enbostadshus samt installation av eldstad (ny provning)						
BN 2025-001383	NYBYGGET 8	D 2026-000524	Beslut	2026-04-10	Beviljas	Delegation
2025-12-01		2026-04-10	Slutbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2024-000717	TÄFTEÅ 29:13	D 2026-000539	Beslut	2026-04-13	Beviljas	Delegation
2024-06-13	HÖKAREN 33	2026-04-13	Slutbesked			Martin Höglund
Bygglov för nybyggnad av fritidshus med installation av eldstad, nybyggnad av garage och rivning av befintligt garage						
BN 2025-000555	EMBLA 5	D 2026-000540	Beslut	2026-04-13	Beviljas	Delegation
2025-04-30		2026-04-13	Slutbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om ändring planlösning i kontorshus						
BN 2024-000653	SÄVAR 11:48	D 2026-000541	Beslut	2026-04-13	Delslutbesked	Delegation
2024-05-30	GRANVÄGEN 5H	2026-04-13	Slutbesked			Martin Höglund
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						
BN 2025-000187	IVARSBODA 1:33	D 2026-000546	Beslut	2026-04-14	Delslutbesked	Delegation
2025-02-17	IVARSBODA 247	2026-04-14	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt installation av eldstad						
BN 2025-001001	MARKNADSPLETSEN S:1	D 2026-000563	Beslut	2026-04-16	Beviljas	Delegation
2025-08-29	MARKNADSGATAN 19	2026-04-16	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för ändrad användning av affärslokal och för skylt/ljusordning på restaurang						
BN 2025-001116	KONSUMENTEN 3	D 2026-000564	Beslut	2026-04-16	Beviljas	Delegation
2025-09-24	FLÄKTVÄGEN 1A	2026-04-16	Slutbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för fasadändring av industribyggnad						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2024-001159 2024-10-14 Marklov för schaktning/utfyllnad	SÖRMJÖLE S:1 SJÄLAVÄGEN 5	D 2026-000565 2026-04-16	Beslut Slutbesked	2026-04-16	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
BN 2024-001262 2024-11-06 Marklov för schaktning/utfyllnad	SÖRMJÖLE S:1 LILLSKÄRSVÄGEN 53	D 2026-000566 2026-04-16	Beslut Slutbesked	2026-04-16	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
BN 2026-000117 2026-02-02 Marklov för schaktning/utfyllnad	OBOLA 21:122 LÖVHOLMSVIKEN 124	D 2026-000567 2026-04-16	Beslut Slutbesked	2026-04-16	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
BN 2024-000136 2024-02-11 Bygglov för nybyggnad av enbostadshus (ersättning av befintligt fritidshus) samt installation av eldstad	DEGERNÅS S:54 SAND 87	D 2026-000570 2026-04-16	Beslut Slutbesked	2026-04-16	Beviljas	Delegation Peter Berggren
BN 2025-000661 2025-05-20 Bygglov för nybyggnad av fritidshus och installation av eldstad samt rivning av komplementbyggnad	BÖSTA 1:18 YTTERSJÖ 230	D 2026-000573 2026-04-17	Beslut Slutbesked	2026-04-17	Beviljas	Delegation Mikael Sjöström
BN 2026-000060 2026-01-20 Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus	BRÄNNLAND 5:11 SMÖRBÄCKSVÄGEN 6	D 2026-000576 2026-04-17	Beslut Slutbesked	2026-04-17	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
BN 2026-000136 2026-02-03 Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av kontorslokaler och upplag t.o.m 2028-11-30	PÅLBÖLE 5:1	D 2026-000585 2026-04-20	Beslut Slutbesked	2026-04-20	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström
BN 2024-000705 2024-06-11 Bygglov för nybyggnad av transformatorstation	ÖVERBODA 5:15 ÖVERBODA 34	D 2026-000590 2026-04-21	Beslut Slutbesked	2026-04-21	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-05-04

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2024-000706 2024-06-11	ÖVERBODA 23:2 ÖVERBODA 60	D 2026-000591 2026-04-21	Beslut Slutbesked	2026-04-21	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation						
BN 2025-000396 2025-04-01	LÅNGÅNGET 2	D 2026-000592 2026-04-21	Beslut Slutbesked	2026-04-21	Interimistiskt	Delegation Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av tre parhus, två längre kedjehus med fyra respektive fem enbostadshus och komplementbyggnader						
BN 2024-000801 2024-07-02	ÅGIR 9	D 2026-000593 2026-04-21	Beslut Slutbesked	2026-04-21	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström
Bygglov för tillbyggnad av restaurang, ändrad användning från kontor till restaurang och fasadändring						
BN 2025-000546 2025-04-29	UVEN 2 KUNSGATAN 133	D 2026-000594 2026-04-21	Beslut Slutbesked	2026-04-21	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Bygglov i efterhand för fasadändring av flerbostadshus						
BN 2026-000217 2026-02-27	SYLLEN 12 INDUSTRIVÄGEN 26	D 2026-000595 2026-04-21	Beslut Slutbesked	2026-04-21	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av carport (Ny prövning)						
BN 2024-000795 2024-07-01	KARDANEN 16 KARDANGATAN 13	D 2026-000611 2026-04-24	Beslut Slutbesked	2026-04-24	Interimistiskt	Delegation Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad						
BN 2025-000317 2025-03-17	INNERBY 1:3 JOHANNISFORSVÄGEN 22C	D 2026-000615 2026-04-24	Beslut Slutbesked	2026-04-24	Interimistiskt	Delegation Johan Granberg
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad (BN 2024-000906 ny prövning)						
BN 2025-001054 2025-09-15	TÄFTEBÖLE 1:3	D 2026-000616 2026-04-27	Beslut Slutbesked	2026-04-27	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av transformatorstation						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-05-04

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000209	SÖRBÖLE 2:21	D 2026-000619	Beslut	2026-04-27	Beviljas	Delegation
2025-02-22	BÖRTINGSTIGEN 10	2026-04-27	Slutbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivning samt installation av eldstad						
BN 2025-000712	TRASTEN 1	D 2026-000630	Beslut	2026-04-28	Beviljas	Delegation
2025-05-29	FURUVÄGEN 20	2026-04-28	Slutbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2024-001098	STIGBYGELN 1	D 2026-000642	Beslut	2026-04-30	Beviljas	Delegation
2024-09-27	SIGNALVÄGEN 14	2026-04-30	Slutbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för återuppbyggnad och tillbyggnad av brandstation						
BN 2026-000283	HÅKNÄS 1:30	D 2026-000478	Beslut	2026-04-01	Beviljas	Delegation
2026-03-15	LÅNGREVELN 20	2026-04-01	Startbesked			Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av vatten och avlopp, ventilation och eldstad i fritidshus						
BN 2026-000344	MARMORN 20	D 2026-000480	Beslut	2026-04-01	Beviljas	Delegation
2026-03-29	MARMORVÄGEN 38	2026-04-01	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000310	INNERTAVLE 6:89	D 2026-000481	Beslut	2026-04-01	Beviljas	Delegation
2026-03-19	REVET 73	2026-04-01	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i komplementbyggnad						
BN 2026-000367	RIDDARSPORREN 2	D 2026-000491	Beslut	2026-04-07	Beviljas	Delegation
2026-04-02	BLOMVÄGEN 9	2026-04-07	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000351	ÖBBOLA 23:228	D 2026-000494	Beslut	2026-04-07	Beviljas	Delegation
2026-03-31	FRITIDSVÄGEN 83	2026-04-07	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i fritidshus						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-05-04

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001417	STÖCKE 7:34	D 2026-000496	Beslut	2026-04-08	Beviljas	Delegation
2025-12-11	STÖCKE 410A	2026-04-08	Startbesked			Martin Höglund
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av skolpaviljong t.o.m. 2030-04-30						
BN 2026-000231	YTTERSJÖ 1:55	D 2026-000503	Beslut	2026-04-08	Beviljas	Delegation
2026-03-03	YTTERSJÖ 415	2026-04-08	Startbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus						
BN 2026-000336	BÖSTA 4:29	D 2026-000515	Beslut	2026-04-09	Beviljas	Delegation
2026-03-26	LÅNGBRÄNSVÄGEN 6	2026-04-09	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000136	PÅLBÖLE 5:1	D 2026-000516	Beslut	2026-04-09	Beviljas	Delegation
2026-02-03		2026-04-09	Startbesked			Magnus Sjöström
Tidsbegränsat bygglov för nybyggnad av kontorslokaler och upplag t.o.m 2028-11-30						
BN 2026-000153	CISTERNEN 2	D 2026-000522	Beslut	2026-04-10	Beviljas	Delegation
2026-02-09	MASKINGATAN 5	2026-04-10	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av lager						
BN 2025-001044	BÄCKAHÄSTEN 2	D 2026-000523	Beslut	2026-04-10	Delstartbesked	Delegation
2025-09-12	NÄCKENS VÄG 1	2026-04-10	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av affärslokaler samt komplementbyggnad (Ny prövning)						
BN 2026-000373	HALLONGÅRDAN 8	D 2026-000525	Beslut	2026-04-10	Beviljas	Delegation
2026-04-07	LÖVÖHÄLLANS VÄG 18	2026-04-10	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000380	SOFIEHEM 9:41	D 2026-000528	Beslut	2026-04-10	Beviljas	Delegation
2026-04-08	BERGSBODA 34	2026-04-10	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-05-04

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-000558 2025-05-02	MÅLET 2	D 2026-000529 2026-04-10	Beslut Startbesked	2026-04-10	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen
Bygglov för tillbyggnad och fasadändring av flerbostadshus						
BN 2026-000379 2026-04-08	YTTARBODA 3:50 YTTARBODAFJÄRDEN 13	D 2026-000533 2026-04-13	Beslut Startbesked	2026-04-13	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000385 2026-04-09	BARRSKOGEN 14 SOLBACKAVÄGEN 26	D 2026-000536 2026-04-13	Beslut Startbesked	2026-04-13	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-000807 2025-06-23	SOFIEHEM 5:2	D 2026-000548 2026-04-14	Beslut Startbesked	2026-04-14	Delstartbesked	Delegation Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av kontorsbyggnad, komplementbyggnad, två cykelskärmtak och parkeringsplatser						
BN 2026-000393 2026-04-10	ÖVERBODA 3:24 ÖVERBODA 19	D 2026-000550 2026-04-14	Beslut Startbesked	2026-04-14	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000384 2026-04-09	TÄFTEÅ 5:43 LAXÖGERN 82	D 2026-000552 2026-04-14	Beslut Startbesked	2026-04-14	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000395 2026-04-10	SÄVAR 61:251 VÄSTERSKOGEN 29	D 2026-000553 2026-04-14	Beslut Startbesked	2026-04-14	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-001127 2025-09-26	INNERTAVLE 14:2 SILLVIKEN 149	D 2026-000555 2026-04-15	Beslut Startbesked	2026-04-15	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av fritidshus och carport, rivning av bef byggnader samt installation av eldstad						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000375 2026-04-08	SÅVAR 31:17 SKEPPSVIK 209	D 2026-000557 2026-04-15	Beslut Startbesked	2026-04-15	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckanal i fritidshus						
BN 2025-000077 2025-01-23	VÄSTERÅKER 1:19 VÄSTERÅKER 222	D 2026-000558 2026-04-15	Beslut Startbesked	2026-04-15	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av fritidshus samt installation av eldstad samt komplementbyggnad						
BN 2024-000765 2024-06-24	SOFIEHEM 10:24 BERGSBODA 96	D 2026-000560 2026-04-15	Beslut Startbesked	2026-04-15	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Anmälan om nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000410 2026-04-13	HÖRNEÅ 8:773 BANGATAN 30	D 2026-000568 2026-04-16	Beslut Startbesked	2026-04-16	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Anmälan om ändring av konstruktion i enbostadshus						
BN 2026-000332 2026-03-24	EGILSSTRAND 7 MELLANBÅGEN 10	D 2026-000572 2026-04-17	Beslut Startbesked	2026-04-17	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckanal i enbostadshus						
BN 2025-001122 2025-09-25	HOLMSUND 6:160 KARLSBORG 69	D 2026-000574 2026-04-17	Beslut Startbesked	2026-04-17	Beviljas	Delegation Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, rivning av befintligt hus och tre komplementbyggnader samt installation av eldstad						
BN 2025-001437 2025-12-16	VÄSTERTEG 40:2 TEGSVÅGEN 20	D 2026-000581 2026-04-20	Beslut Startbesked	2026-04-20	Delstartbesked	Delegation Magnus Sjöström
Bygglov för fasadändring och tillbyggnad av idrottshall samt nybyggnad av parkeringsplatser						
BN 2025-000338 2025-03-19	DREVET 1 KARDANGATAN 4	D 2026-000584 2026-04-20	Beslut Startbesked	2026-04-20	Beviljas	Delegation Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad						

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

Bygglov

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000388	DJÄKNEBÖLE 14:8	D 2026-000586	Beslut	2026-04-20	Beviljas	Delegation
2026-04-09	DJÄKNEBÖLE 759	2026-04-20	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2026-000209	RÖBÄCK 80:1	D 2026-000587	Beslut	2026-04-20	Beviljas	Delegation
2026-02-25		2026-04-20	Startbesked			Mikael Sjöström
Bygglov för nybyggnad av drivmedelsanläggning						
BN 2026-000408	INNERTAVLE 7:24	D 2026-000608	Beslut	2026-04-24	Beviljas	Delegation
2026-04-13		2026-04-24	Startbesked			Magnus Sjöström
Anmälan om installation/ändring vatten och avlopp i enbostadshus						
BN 2025-001443	BULLMARK 2:9	D 2026-000609	Beslut	2026-04-24	Beviljas	Delegation
2025-12-17	FLODAVÅGEN 65	2026-04-24	Startbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och installation av eldstad						
BN 2024-001143	STÖCKSJÖ 6:4	D 2026-000610	Beslut	2026-04-24	Delstartbesked	Delegation
2024-10-08	STÖCKSJÖ SÖDRA BYVÅG 90	2026-04-24	Startbesked			Michael Gunnarsson
Bygglov för nybyggnad av industri/lagerbyggnad och rivningslov för rivning av ladugård						
BN 2026-000179	BLOCKET 1	D 2026-000612	Beslut	2026-04-24	Beviljas	Delegation
2026-02-16	NIPVÅGEN 22	2026-04-24	Startbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för inredning av ytterligare bostad i flerbostadshus						
BN 2026-000212	STÖCKE 7:37	D 2026-000613	Beslut	2026-04-24	Delstartbesked	Delegation
2026-02-26		2026-04-24	Startbesked			Magnus Sjöström
Bygglov för nybyggnad av skolbyggnad, sex komplementbyggnader och parkeringsplatser						
BN 2026-000460	YTTERBODA 10:6	D 2026-000620	Beslut	2026-04-27	Beviljas	Delegation
2026-04-23	YTTERBODA 39	2026-04-27	Startbesked			Peter Berggren
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i annan byggnad						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-05-04

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000180	FLYTTFÅGELN 2	D 2026-000621	Beslut	2026-04-27	Beviljas	Delegation
2026-02-16	MARIEHEMSVÄGEN 35A	2026-04-27	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för fasadändring av flerbostadshus						
BN 2026-000288	ERSMARK 6:29	D 2026-000623	Beslut	2026-04-27	Beviljas	Delegation
2026-03-16	FÄBODÅKERN 31A	2026-04-27	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus						
BN 2026-000436	BJÖRKÅ 10	D 2026-000624	Beslut	2026-04-27	Beviljas	Delegation
2026-04-20	FLOTTARGATAN 27	2026-04-27	Startbesked			Mikael Sjöström
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2024-000123	LILLSKOGEN 3	D 2026-000625	Beslut	2026-04-27	Delstartbesked	Delegation
2024-02-07	BRYGGARGATAN 44	2026-04-27	Startbesked			Martin Höglund
Bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, tre carports, parkeringsplatser och rivning av befintliga byggnader						
BN 2026-000457	NORRMJÖLE 1:66	D 2026-000626	Beslut	2026-04-27	Beviljas	Delegation
2026-04-23		2026-04-27	Startbesked			Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-001392	RODDERSKAN 1	D 2026-000627	Beslut	2026-04-28	Delstartbesked	Delegation
2025-12-03		2026-04-28	Startbesked			Niklas Gällstedt
Bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt installation av eldstad samt komplementbostadshus						
BN 2025-001412	SÖRBÖLE 12:1	D 2026-000629	Beslut	2026-04-28	Beviljas	Delegation
2025-12-10	KLIPPSTIGEN 2	2026-04-28	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000045	KATEDERN 1	D 2026-000631	Beslut	2026-04-28	Beviljas	Delegation
2026-01-15		2026-04-28	Startbesked			Peter Berggren
Bygglov för nybyggnad av cykelskärmtak och tillbyggnad av komplementbyggnad och avslag för fasadändring av flerbostadshus.						

Adress
Umeå kommun, BygglovBesöksadress
Skolgatan 31ATelefon/Fax
090-161361

Webbadress/E-post

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-05-04

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Inanstyp
BN 2026-000044 2026-01-15	SKOLBÄNKEN 2	D 2026-000635 2026-04-29	Beslut Startbesked	2026-04-29	Beviljas	Delegation Peter Berggren
Bygglov för fasadändring av två flerbostadshus och nybyggnad av två cykelskärmtak samt rivning av två cykelskärmtak och avslag för fasadändring av ett flerbostadshus						
BN 2026-000377 2026-04-08	NYLIDEN 1:10 KROKSJÖ 71	D 2026-000638 2026-04-29	Beslut Startbesked	2026-04-29	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen
Anmälan om installation/ändring av eldstad/röckkanal i enbostadshus						
BN 2025-000784 2025-06-17	ANUMARK 1:18 ANUMARK 87	D 2026-000640 2026-04-30	Beslut Startbesked	2026-04-30	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av fritidshus						
BN 2025-000439 2025-04-08	RÖDÅ 3:27	D 2026-000641 2026-04-30	Beslut Startbesked	2026-04-30	Beviljas	Delegation Van Tri Nguyen
Bygglov för nybyggnad av industribyggnad						
SK-Strandskydd						
BN 2026-000280 2026-03-13	SÄVAR 31:38 SKEPPSVIK 200	D 2026-000469 2026-04-01	Beslut Avskrivning	2026-04-01		Delegation Magdalena Salmi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av garage						
BN 2026-000222 2026-03-01	STRÖM 3:19 KONTVÄGEN 34	D 2026-000583 2026-04-20	Beslut Avskrivning	2026-04-20		Delegation Bruno Cordeiro Alves
Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000273 2026-03-12	STRÖM 10:21 FINGALS VÄG 34	D 2026-000579 2026-04-20	Beslut Avvisning	2026-04-20	Ej strandskyddsdispenspliktigt	Delegation Magdalena Salmi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000225 2026-03-02	SÖRBÖLE 2:35 BÖRTINGSTIGEN 12	D 2026-000485 2026-04-02	Beslut Strandskyddsdispens	2026-04-02	Beviljas	Delegation Emelie Wällberg
Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad						

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-05-04

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001252 2025-10-27	ÖN 2:20 NORRA OBBOLAVÄGEN 260	D 2026-000488 2026-04-08	Beslut Strandskyddsdispens	2026-04-08	Beviljas	Delegation Bruno Cordeiro Alves
Strandskyddsdispens för upplag, materialgård, fast förvaringsanläggning och privat odling/plantering samt i efterhand för garage och förråd						
BN 2026-000315 2026-03-20	HÅKMARK 4:14 PIPARBÖLE 21	D 2026-000501 2026-04-08	Beslut Strandskyddsdispens	2026-04-08	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus						
BN 2026-000277 2026-03-13	SÄVAR 31:11 SKEPPSVIK 242	D 2026-000497 2026-04-09	Beslut Strandskyddsdispens	2026-04-09	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
Strandskyddsdispens för två komplementbyggnader						
BN 2026-000381 2026-04-08	SÖRBÖLE 2:2 HAVSGLÄNTANS VÄG 15	D 2026-000535 2026-04-13	Beslut Strandskyddsdispens	2026-04-13	Beviljas	Delegation Extern Erik Bertilsson
Strandskyddsdispens för tillbyggnad av annan byggnad						
BN 2026-000321 2026-03-23	IVARSBODA 2:74 MITTIFJÄRDEN 457	D 2026-000543 2026-04-14	Beslut Strandskyddsdispens	2026-04-14	Beviljas	Delegation Jesper Lundmark
Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad						
BN 2026-000287 2026-03-16	HÖRNEÅ 7:47 BJÄNNÖN 25	D 2026-000545 2026-04-14	Beslut Strandskyddsdispens	2026-04-14	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
Strandskyddsdispens för tillbyggnad av fritidshus						
BN 2026-000108 2026-01-29	NORRBYN 4:143	D 2026-000551 2026-04-14	Beslut Strandskyddsdispens	2026-04-14	Beviljas	Delegation Enrique Sánchez Muñoz
Strandskyddsdispens för nybyggnad av brygga, bastu och wc						
BN 2026-000194 2026-02-20	SÄVAR 66:1	D 2026-000589 2026-04-23	Beslut Strandskyddsdispens	2026-04-23	Beviljas	Delegation Magdalena Salmi
Strandskyddsdispens för anläggande av dagvattenanläggning						

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-05-04

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01

tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2025-001260 2025-10-29	HÖRNEÅ 8:863	D 2026-000643 2026-04-30	Beslut Strandskyddsdispens	2026-04-30	Beviljas	Delegation Baraa Markabi
Strandskyddsdispens för nybyggnad av komplementbyggnad						
.....						
TLS-Tillsyn						
BN 2026-000142 2026-02-05	SADELMAKAREN 3	D 2026-000493 2026-04-07	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-04-07		Delegation Mary Pettersson
Övrig tillsyn gällande skyltning						
BN 2026-000083 2026-01-23	HÖRNEÅ 8:84	D 2026-000416 2026-04-08	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-04-08		Delegation Björn Nyström
Övrig tillsyn gällande utformningskrav anläggning						
BN 2026-000426 2026-04-16	FOGEN 10 LÖPEVÄGEN 3	D 2026-000580 2026-04-17	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-04-17		Delegation Michael Gunnarsson
Besiktning hiss anläggning						
BN 2025-001320 2025-11-15	BÖLEÅ 1:77 BÖLEVÄGEN 69	D 2026-000601 2026-04-22	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-04-22		Delegation Mary Pettersson
Övrig tillsyn gällande avstängning av väg						
BN 2025-000377 2025-03-27	SJÖMANNEN 8 SÖDRA OBBOLAVÄGEN 47A	D 2026-000614 2026-04-24	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-04-24		Delegation Mary Pettersson
Olovlig lovpliktig åtgärd startat utan startbesked plank						
BN 2025-000264 2025-03-04	HÖDER 7	D 2026-000617 2026-04-27	Beslut-tillsyn Avskrivning	2026-04-27		Delegation Michael Gunnarsson
Besiktning hiss affärs- och kontorshus						
BN 2026-000264 2026-03-11	GRÖNSTENEN 12 MARMORVÄGEN 21	D 2026-000484 2026-04-02	Beslut-tillsyn Inget ingripande	2026-04-02	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation Mary Pettersson
Olovlig lovpliktig åtgärd markarbeten mur						

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

Bygglov

Utskriftsdatum
2026-05-04

Delegationslista

Beslut from: 2026-04-01
tom: 2026-04-30

Ärende	Objekt	Beslut	Typ/Slag	Datum	Utfall	Instanstyp
BN 2026-000451 2026-04-22	BÖLEÅ 1:77	D 2026-000637 2026-04-29	Beslut-tillsyn Inget ingripande	2026-04-29	Inte tillsyn enligt PBL	Delegation Björn Nyström

Övrig tillsyn gällande bom över bilväg samt sten på gång- ch cykelväg

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



Uttagen: 2026-05-01

Sida 1 av 1

Redovisning av yttranden

Anmälan till byggnadsnämnden

Diariernr	Ärenderubrik	Beslut	Beslutsfattare	Beslutsdatum
BN-2026/00081	Remiss: Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om hållbar mobilitet	Remissyttrande: Boverkets förslag till föreskrifter och allmänna råd om hållbar mobilitet	Nicklas Fryksten	2026-04-16
BN-2026/00080	Remiss: Boverkets förslag till föreskrifter om energihushållning och värmeisolering i byggnader, BFS 20xx:A26	Remissyttrande: Boverkets förslag till föreskrifter om energihushållning och värmeisolering i byggnader, BFS 20xx:A26	Nicklas Fryksten	2026-04-16
BN-2026/00084	Remiss: Förslag till ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:5) för certifiering av energiexpert, BFS 20xx:C26	Remissyttrande: Förslag till ändring av Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:5) för certifiering av energiexpert, BFS 20xx:C26	Nicklas Fryksten	2026-04-16
BN-2026/00083	Remiss: Förslag till ändring i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:4) om energideklaration för byggnader, BFS 20xx:B26	Remissyttrande: Förslag till ändring i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:4) om energideklaration för byggnader, BFS 20xx:B26	Nicklas Fryksten	2026-04-16
BN-2026/00082	Remiss: Förslag till ändringsförfattningar i Boverkets förslag till föreskrifter om energihushållning	Remissyttrande: Förslag till ändringsförfattningar i Boverkets förslag till föreskrifter om energihushållning	Nicklas Fryksten	2026-04-16
BN-2026/00198	Yttrande gällande fastigheten Tavelsjö 9:16	Yttrande gällande fastigheten Tavelsjö 9:16	Emelie Wällberg	2026-04-30

Antal yttranden 6

STATISTIK ÖVER BOSTADSANPASSNINGENS ÄREN				ENDEN 2026							
Antal inkomna ärenden (totalt) inkl återställning											
Januari	52					Juli					
Februari	43					Augusti					
Mars	69					September					
April	54					Oktober					
Maj						November					
Juni						December					
										218	
Bostadsanpassningar (inkl omprövningar) Antal beslut/månad											
	Beslutade		*/Avskrivna	Delvis avslag/		Reparations-					
	Bev bidrag	Återställnin	Återkallade	Bifall	Avslag	bidrag		Antal beslutade			
Januari	57	1	3	2	3	8		74			
Februari	54	0	2	2	1	19		78			
Mars	60	2	5	2	0	13		82			
April	76		6	1	1	9		93			
Maj											
Juni											
Juli											
Augusti											
September											
Oktober											
November											
December											
	247	3	16	7	5	49		327			
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	841 803	82	704 070	55							
April	1 434 677	93	1 439 875	61							
Maj											
Juni											
Juli											
Augusti											
September											
Oktober											
November											
December											
	4 515 436	327	4 149 996	244	0	0	0	0	0		
	Beviljat	Totalt antal	Utbetalt	Totalt antal							
TOTAL	BAB + ELB	bev bidrag	BAB + ELB	utbetaln							
SUMMA	4 515 436	327	4 149 996	244							

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

Anmälan namnären den

Diarienummer	Ärendebeskrivning	Inkom	Beskrivning	Beslutsdatum	Beslutsutfall
BN-2026/00053	Namnsättning av byggnadsnamn på umesamiska	2026-01-22	Namnsättning av byggnadsnamn på umesamiska	2026-04-20	Bifall
BN-2026/00097	Namnsättning av gymnasieskola, Siv 1, Centrala stan	2026-02-17	Namnsättning av gymnasieskola, Siv 1, Centrala stan	2026-04-28	Bifall

Antal beslut 2

Ärendenummer	Ärenderubrik	Fastighetsbeteckning	Handläggare	Beslutsnummer	Beslut	Beslutsdatum
2025-5428	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	SÖRMJÖLE 1:56	Per Uppsäll	Beslut 2026-986	Marklov	2026-04-02
2025-6880	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	Holmsund 7:168	Ylva Bergström	Beslut 2026-1090	Marklov	2026-04-20
2025-6920	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	HÅKNÄS 1:7	Ylva Bergström	Beslut 2026-1135	Marklov	2026-04-23
2026-442	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	Sörmjole S:1	Ellinor Jonsson	Beslut 2026-1114	Marklov	2026-04-22
2026-554	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	Sörmjole 3:67	Nina Stenbacka	Beslut 2026-1096	Marklov	2026-04-21
2026-92	Ansökan om tillstånd för enskilt avlopp	OBBOLA 23:321	Ellinor Jonsson	Beslut 2026-1072	Marklov	2026-04-16

Antal beslut 6

Sammanställning av överinstansernas beslut i överklagade nämndbeslut, april 2026

	Dnr	Ärende	Datum	Beslut
1	BN-2019/00758	Detaljplan för fastigheten Ångslyckan 17 och del av Stadsliden 2:1.	2026-04-01	Mark- och miljödomstolen <ul style="list-style-type: none">• avvisar överklaganden av två parter• avslår övriga överklaganden.
2	BN 2025–000150	Obbola 21:26 - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus	2026-04-01	Länsstyrelsen avslår överklagandet.
3	BN 2025–000950	Håknäs S:1 – Tillsynsärende; nu fråga om beslut om avvisning	2026-04-01	Länsstyrelsen bifaller överklagandet och beslutar att överklagande av delegationsbeslutet har kommit in i rätt tid.
4	BN-2023/01110	Obbola 23:144 i – Tillsynsärende; nu fråga om prövningstillstånd	2026-04-09	Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.
5	BN-2019/02225	Detaljplan för del av Umeå Sofiehem 2:1	2026-04-15	Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

6	BN 2024-001388	Stöcke 12:36 i - Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus; nu fråga om prövningstillstånd	2026-04-16	Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.
7	BN 2024-000836	Stöcke 12:36 - Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Stöcke 12:36; nu fråga om prövningstillstånd	2026-04-16	Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.
8	BN 2025-000196	Boe 3 - Nybyggnad av komplementbyggnad (attefall); nu fråga om nekat startbesked	2026-04-17	Länsstyrelsen <ul style="list-style-type: none">• avslår yrkandet om syn• avslår överklagandet.
9	BN 2024-001356	Stöcke 24.24 - Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus	2026-04-17	Länsstyrelsen <ul style="list-style-type: none">• avslår begäran om syn• avslår överklagandet i övrigt.



Tjänsteskrivelse

2026-05-07

Byggnadsnämnden

Diariennr: BN-2026/00208

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

Förslag till beslut

Byggnadsnämndens beviljar ansökan om särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage med 93 625 kronor (inkl. moms) enligt bifogat offert.

Ärendebeskrivning

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

Enligt beslut 2026-04-13 har sökanden fått avslag på sin ansökan om bostadsanpassningsbidrag för fristående elrullstolsgarage med hänvisning till dom i Högsta Förvaltningsdomstolens i december 2020 (Mål nr 4637–9) då aktuellt garage anses vara ett löst inventarium som kan tas med vid flytt och därför kan inte bostadsanpassningsbidrag beviljas enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag.

Med hänvisning till kommunfullmäktiges ovan nämnda beslut tas sökandens ansökan om särskilt bidrag för fristående elrullstolsgarage upp i byggnadsnämnden.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2026-05-07

Ansökan, inkommen 2026-04-30

Offert daterat 2026-04-28

Beredningsansvarig/Föredragande

Nicklas Fryksten, bygglovschef

Beslutet ska skickas till

Sökande

2 av 2

Tjänsteskrivelse

Dnr: BN-2026/00208

Nicklas Fryksten
bygglovschef